



PUTUSAN
Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Rusmani Panjaitan, Tempat/Tanggal Lahir: Banjar Nahor, 13 November 1974, Kewarganegaraan : Indonesia, Agama : Kristen, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat : Sagulung Berseri, RT. 002 RW. 006 Kel. Sungai Lekop, Kec. Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Nik 2171115311749008 dalam hal ini telah memberi kuasa kepada **Chandra Welly Sirait,S.H., Roger Morrow Sirumapea,S.H. dan Jepri Suranta Purba, S.H.** Para Advokat yang berkantor pada **KANTOR HUKUM CHANDRA WELLY SIRAIT, SH. & PARTNERS**, beralamat di Komplek Bina Ummah Blok B No.23, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam, Provinsi Kepri – Indonesia Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 04/KH-CWS/PDT-PMH/BTM/X/2023, tanggal 31 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, Tanggal 21 November 2023, dengan Nomor : 1616/SK/2023/PN Btm, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Maruli Tua Girsang**, lahir di Pematang siantar tanggal 10 November 1970, Agama Kristen, bertempat tinggal dahulu di Orchid Centre RT. 002, RW. 006, Kel. Sungai Jodoh, Kec. Batu Ampar, Kota Batam – Provinsi Kepulauan Riau, (sekarang tidak diketahui lagi alamatnya), KTP Nomor : 2171021011729006, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Mutiara Permata Biru**, Kontraktor & Pengembang Perumahan.tempat kedudukan Komplek

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Wijaya Kusuma, Blok D No.10, Nagoya Lama Batam,
Kota Batam, Kepulauan Riau, untuk selanjutnya
disebut sebagai **Tergugat II**;

3. Badan Pengusahaan Batam (BP Batam),
tempat kedudukan Jl Jend Ibnu Sutowo, No 1, Teluk
Tering, Kecamatan Batam Kota, Teluk Tering, Batam
Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini
diwakili oleh Alex Sumarna selaku Kepala Biro Hukum
dan Organisasi Badan Pengusahaan Batam (BP
Batam) dan telah memberi kuasa kepada Anggy
Auliawan, SH., MH., M.Kn, selaku Kasubag
Advokasi Hukum dan Hady Saputra Manalu, SH,
selaku pegawai pada Kantor Badan Pengusahaan
Batam (BP Batam) berdasarkan Surat Perintah Nomor
294/A1.4/12/2023 tertanggal 5 Desember 2023, untuk
selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**4. Badan Pertanahan Nasional Kota Batam
(bpn Batam)**, tempat kedudukan Jl Jaksa Agung R.
Soeprapto, Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang,
Kota Batam., Kepulauan Riau, untuk selanjutnya
disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 02
November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Batam pada tanggal 09 November 2023 dalam Register Nomor
424/Pdt.G/2023/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 5 September 2000 Tergugat I memesan untuk dibeli
satu unit Rumah dari Tergugat II di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No
23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas
bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) dengan batas – batas:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan
Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;

2. Bahwa Rumah yang dibeli Tergugat I dari Tergugat II dilakukan pembayaran dengan cara mencicil atau bertahap selama 2 (dua) tahun dan telah lunas kepada Tergugat II dengan Total Pembayaran sebesar Rp. 33.050.000,- (tiga puluh tiga juta lima puluh ribu rupiah) dan Pajak Pembelian sebesar Rp. 152.500,- (seratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah);

3. Bahwa setelah Tergugat I melunasi pembayaran pembelian rumah terhadap Tergugat II, Pada tanggal 2 Mey 2002 Tergugat II menyerahkan Tanah dan Bangunan yang diterima oleh Tergugat I dan disetujui oleh Lambok P L. Toruan selaku Direktur Tergugat II;

4. Bahwa pada saat serah terima bangunan rumah antara Tergugat I dengan Tergugat II, Sertipikat maupun surat-surat lainnya tidak diberikan Tergugat II kepada Tergugat I dengan alasan belum siap di urus;

5. Bahwa Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam yang dibeli Tergugat I dari Tergugat II, tidak pernah ditempati oleh Tergugat I maupun orang lain hingga tahun 2011, yang menyebabkan bangunan rusak parah hingga tak layak ditempati;

6. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2011 Tergugat I menjual rumah yang telah dibelinya dari Tergugat II Kepada Penggugat dengan kondisi rusak dan tidak layak ditempati dengan harga Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) dengan membuat surat perjanjian jual beli yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I serta saksi – saksi, diantaranya: 1. Atik Manik, 2. Ganda H. Nababan, 3. Darman Huta Barat;

7. Bahwa Penggugat dalam membeli rumah tersebut tidak juga mendapatkan Sertipikat maupun surat-surat lainnya dari Tergugat I, melainkan hanya mendapatkan: 1. Kunci Rumah, 2. Surat Pesan Rumah Tergugat I kepada Tergugat II, 3. Faktur Pajak, 4. Berita acara serah terima bangunan anatara Tergugat I dengan Tergugat II, 5. Surat Pembayaran Tagihan Listrik atas nama Tergugat I, 6. Surat Pembayaran Tagihan Air atas nama Tergugat I, serta beberapa bukti Pembayaran dari Tergugat I kepada

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Tergugat II. Penggugat juga yang selalu membayar seluruh Pajak Bumi dan Bangunan selama Penggugat bertempat tinggal di rumah objek Perkara Pada Perkara *a quo*;

8. Bahwa setelah Tergugat I menerima pembayaran dari Penggugat, Tergugat I tidak diketahui lagi keberadaannya. Penggugat tetap berupaya untuk mencari keberadaan Tergugat I untuk tujuan agar Tergugat I dapat membantu Penggugat untuk mengurus Sertipikat Rumah yang dibelinya dari Terguga I, namun Tergugat I hingga kini tidak diketahui lagi keberadaannya;

9. Bahwa upaya - upaya untuk memperoleh Sertipikat sudah Penggugat lakukan, termasuk mendatangi turut Tergugat II Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kota Batam serta turut Tergugat I Badan Pengusahaan Batam namun informasi yang Penggugat Terima bahwa belum pernah terbit Sertipikat pada tanah dan bangunan di Objek Perkara pada Perkara *a quo*, sehingga Penggugat memutuskan untuk mengajukan Gugatan ini bertujuan agar Penggugat ditetapkan sebagai pemilik sah, dan dapat mengurus Sertipikat sesuai dengan ketentuan yang ada;

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah nyata menjual Tanah dan Bangunan tanpa Sertipikat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku pembeli yang beretikad baik;

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan di atas, telah jelaslah Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga merugikan Penggugat, oleh sebab itu maka sudilah kiranya Pengadilan memberikan putusan dengan amarnya, sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beretikad baik;
3. Menyatakan Sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 2 Mei 2002 antara Tergugat I dan Tergugat II;
4. Menyatakan Sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Perjanjian Jual Beli tanggal 23 Desember 2011 antara Penggugat dan Tergugat I;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan menjual Rumah tanpa legalitas yang lengkap;
6. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel.

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) dengan batas – batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;

7. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan Pengurusan Sertipikat maupun surat - surat lainnya serta hal lain yang dianggap perlu termasuk mengalihkan kepada orang lain, sehubungan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) dengan batas – batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;

8. Memerintahkan kepada turut tergugat patuh pada Putusan ini;

9. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau Pejabat yang berwenang untuk itu, untuk menerbitkan Sertipikat Rumah atas nama Penggugat pada rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²);

10. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patuh dan taat pada Putusan ini;

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/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)



11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul atas Perkara ini;

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat I hadir kuasanya dalam persidangan sedangkan untuk Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain hadir mewakili walaupun telah dipanggil secara patut oleh juru sita Pengadilan Negeri Batam yang mana ketidak hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak disebabkan oleh suatu halangan yang sah, oleh karena itu maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan telah dipanggil secara patut namun tidak hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa dikarenakan Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat I telah hadir maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Hakim Ketua Majelis atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Batam, yaitu : SAPRI TARIGAN, S.H., M.Hum. Hakim Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator dalam perkara Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 23 Januari 2024;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh para pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 19 Februari 2024, diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena kedua belah pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal untuk mendamaikan kedua belah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 19 Maret 2024, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

BAHWA TURUT TERGUGAT I MEMPUNYAI KEWENANGAN DALAM MENERBITKAN DOKUMEN ALOKASI TANAH DAN IJIN PERALIHAN HAK

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(IPH) KEPADA PIHAK KETIGA SESUAI PERATURAN PERUNDANG –
UNDANGAN

- Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Batam pada pokoknya untuk pengesahan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B 9 No. 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam, Kepulauan Riau dengan dasar Penggugat telah membeli tanah dan bangunan tersebut dari Maruli Tua Girsang (Tergugat I) dengan harga jual sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) namun rumah tersebut tidak dapat melakukan balik nama dokumen legalitas pertanahan ke atas nama Penggugat, dikarenakan jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan dan dokumen legalitas (dokumen induk) atas obyek tanah serta bangunan tersebut masih tercatat atas nama Tergugat II sebagai pengembang/developer;
- Bahwa atas dalil Penggugat tersebut diatas dapat kami jelaskan bahwa untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau peralihan alokasi tanah telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana ketentuan Pasal 100 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, sebagai berikut:
 - (1) Setiap Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Peralihan Alokasi Tanah wajib mendapat persetujuan tertulis terlebih dulu dari Badan Pengusahaan Batam
 - (2) Peralihan Hak kepada 1 (satu) subjek perorangan hanya dapat diberikan dengan luasan tanah paling luas 5.000 meter persegi.
 - (3) Peralihan Hak kepada subjek perorangan dengan status warga negara asing hanya dapat diberikan dengan peruntukan rumah tinggal
 - (4) Persetujuan tertulis hanya dapat diberikan atas tanah yang memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. memiliki sertifikat Hak Atas Tanah dan/atau dokumen Alokasi Tanah;
 - b. tanahnya telah dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan; dan/ atau
 - c. tidak menjadi objek evaluasi.
 - (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, Tanah di dalam Kawasan Industri dapat diberikan persetujuan tertulis dalam kondisi belum terbangun.

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



(6) Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat sebagai prasyarat untuk melakukan peralihan sesuai dengan peraturan perundangundangan.

(7) Permohonan Persetujuan Peralihan Hak diajukan pemohon melalui sistem dan dilakukan verifikasi oleh unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan sesuai Standar Operasional Prosedur sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII Peraturan ini.

(8) Pemohon Persetujuan Peralihan Hak dikenakan biaya administrasi peralihan dan persetujuan tertulis diterbitkan setelah pemohon melakukan pembayaran Faktur tagihan biaya administrasi.

(9) Faktur tagihan biaya administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diberikan masa berlaku faktur selama 10 (sepuluh) hari kerja, apabila tidak dibayarkan dalam jangka waktu tersebut, faktur tersebut menjadi batal dan pemohon harus mengajukan permohonan kembali.

(10) Masa berlaku persetujuan tertulis peralihan hak atas tanah dan/atau peralihan Alokasi Tanah adalah 1 (satu) tahun sejak diterbitkan.

(11) Pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja sejak dokumen permohonan diterima secara lengkap melalui Sistem berdasarkan rekomendasi Pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan

(12) Apabila Permohonan tidak diverifikasi dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (11), Persetujuan diterbitkan secara otomatis oleh Sistem.

- Bahwa mengacu pada ketentuan – ketentuan tersebut diatas, maka terhadap tanah yang dimaksud dalam perkara *a quo* yaitu tanah yang belum mendapat Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Peralihan Alokasi Tanah, Turut Tergugat I hanya dapat menerbitkan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Peralihan Alokasi Tanah kepada Penggugat, apabila Penggugat mengajukan permohonan sesuai dengan prosedur dan persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan sebagaimana diuraikan diatas.

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

DALAM POKOK PERKARA:

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain Turut Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Turut Tergugat I tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 16 April 2024, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 30 April 2024, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah menyerahkan surat – surat bukti berupa :

1. Bukti P-1 : Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli antara Maruli Tua Girsang dengan Rusmani Br Panjaitan, Tanggal 23 Desember 2011;
2. Bukti P-2 : Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Rusmani Panjaitan, Tanggal 6 Februari 2024;
3. Bukti P-3 : Fotocopy Surat Pesanan Rumah;
4. Bukti P-4 : Fotocopy Tanda Terima pembayaran angsuran Ke- III, Perumahan Mutiara Indah No. 1520, Tanggal 30 Januari 2001;
5. Bukti P-5 : Fotocopy Tanda Terima pembayaran angsuran Ke- IV, Perumahan Mutiara Indah No. 1521, Tanggal 30 Januari 2001;
6. Bukti P-6 : Fotocopy Tanda Terima pembayaran angsuran Ke- V, VI, Perumahan Mutiara Indah No. 2425, Tanggal 14 Maret 2001;
7. Bukti P-7 : Fotocopy Tanda Terima pembayaran angsuran Ke- XI, Perumahan Mutiara Indah No. 4047, Tanggal 28 Agustus 2001;
8. Bukti P-8 : Fotocopy Berita Acara Serah Terima Bangunan No. .../MI/MPB-BTM/BASTB/...../2002, Tanggal 2 Mei 2002, yang dikeluarkan oleh PT. Mutiara Permata Biru;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P-9 : Fotocopy Tanda Terima Pembayaran DP Perumahan Mutiara Indah No. 0523, Tanggal 25 September 2000;
10. Bukti P-10 : Fotocopy Tanda Terima pembayaran angsuran Ke- I, Perumahan Mutiara Indah No. 0911, Tanggal 11 Oktober 2000;
11. Bukti P-11 : Fotocopy Tanda Terima pembayaran angsuran Ke- II, Perumahan Mutiara Indah No. 0816, Tanggal 2 Desember 2000;
12. Bukti P-12 : Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi, yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
13. Bukti P-13 : Fotocopy Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor : 329/SKEP/K-OPS/IMB/XII/2001 Tanggal 13 Desember 2001;
14. Bukti P-14 : Fotocopy Fatwa Planologi No : 350/FP-REN/IX/2000, Tanggal 27 September 2000;
15. Bukti P-15 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020, Tanggal 2 Januari 2020;
16. Bukti P-16 : Fotocopy Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Rusmani Panjaitan ke Maruli Tua Girsang, Tanggal 23 desember 2011 sebesar Rp. 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah),;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, sedangkan untuk bukti P-12, P-13 dan P-14 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I dalam persidangan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dan menyatakan cukup;

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa untuk lebih meyakinkan terhadap obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diketahui lokasi tanah tersebut terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam
- Sebelah Timur : Jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam
- Sebelah Barat : Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah \ Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam

dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) yang mana tanah tersebut sekarang ini dikuasai dan ditempati oleh Penggugat serta lebih lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada tanggal 28 Juni 2024;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat mengajukan kesimpulan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya, selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah dimuat dalam pertimbangan dalam putusan ini :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya yang menerangkan bahwa pada tanggal 5 September 2000 Tergugat I memesan untuk dibeli satu unit Rumah dari Tergugat II di Perumahan Mutiara

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) dengan batas – batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;

dan Tergugat melakukan pembayaran atas pembelian tanah dan rumah tersebut kepda Tergugat II dengan cara mencicil atau bertahap selama 2 (dua) tahun dan telah lunas dengan Total Pembayaran sebesar Rp. 33.050.000,- (tiga puluh tiga juta lima puluh ribu rupiah) dan Pajak Pembelian sebesar Rp.152.500,- (seratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa pada tanggal 02 Mei 2002 Tergugat II menyerahkan Tanah dan Bangunan dan diterima oleh Tergugat I dan disetujui oleh Lambok P L. Toruan selaku Direktur Tergugat II, akan tetapi pada saat serah terima bangunan rumah antara Tergugat I dengan Tergugat II, Sertipikat maupun surat-surat lainnya tidak diberikan Tergugat II kepada Tergugat I dengan alasan belum siap di urus dan Tergugat I tidak pernah menempati tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa pada tanggal 23 Desember 2011 Tergugat I menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat dengan kondisi rusak dan tidak layak ditempati dengan harga Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) yang mana dalam jual beli tanah dan rumah tersebut dibuatkan surat perjanjian jual beli yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I serta saksi – saksi, diantaranya: 1. Atik Manik, 2. Ganda H. Nababan, 3. Darman Huta Barat dan setelah membeli tanah dan rumah tersebut Penggugat langsung menguasai tanah dan rumah tersebut serta Penggugat pada saat itu hanya menerima 1. Kunci Rumah, 2. Surat Pesan Rumah Tergugat I kepada Tergugat II, 3. Faktur Pajak, 4. Berita acara serah terima bangunan anatara Tergugat I dengan Tergugat II, 5. Surat Pembayaran Tagihan Listrik atas nama Tergugat I, 6. Surat Pembayaran Tagihan Air atas nama Tergugat I, serta beberapa bukti Pembayaran dari Tergugat I kepada Tergugat II akan tetapi Penggugat tidak menerima sertifikat atas tanah tersebut;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Menimbang, bahwa selama Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut tidak pernah ada orang lain yang keberatan atau mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut dan Penggugat juga selama ini selalu membayar seluruh Pajak Bumi dan Bangunan;

Menimbang, bahwa sekarang ini Penggugat berniat untuk mengurus sertifikat atas tanah tersebut akan tetapi Tergugat I tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat sudah berupaya untuk mencari keberadaan Tergugat I untuk tujuan agar Tergugat I dapat membantu Penggugat untuk mengurus Sertipikat Rumah yang dibelinya dari Tergugat I, namun Tergugat I hingga kini tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat juga sudah mendatangi Turut Tergugat II Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kota Batam serta Turut Tergugat I Badan Pengusahaan Batam namun informasi yang Penggugat Terima bahwa belum pernah terbit Sertipikat pada tanah dan bangunan di Objek Perkara pada Perkara *a quo*, *sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II tidak bertanggungjawab dalam menyelesaikan atau membantu Penggugat dalam mengurus atau memproses sertifikat atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat, sehingga tindakan tersebut membuat Penggugat mengalami kerugian berupa kehilangan haknya atas tanah yang dibelinya tersebut*;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat II dalam jawabannya menerangkan bahwa terhadap tanah yang dimaksud dalam perkara *a quo* yaitu tanah yang belum mendapat Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Peralihan Alokasi Tanah, Turut Tergugat I hanya dapat menerbitkan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Peralihan Alokasi Tanah kepada Penggugat, apabila Penggugat mengajukan permohonan sesuai dengan prosedur dan persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena isi surat gugatan Penggugat telah disangkal oleh Kuasa Turut Tergugat I, sehingga menurut hukum dengan berdasarkan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Kuasa Turut Tergugat I juga harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang pertama kali mendalilkan, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda P-1 sampai dengan P-16 yang mana bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, sedangkan untuk bukti P-12, P-13 dan P-14 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi-saksi dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I dalam persidangan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa untuk lebih meyakinkan terhadap obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diketahui lokasi tanah tersebut terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam
- Sebelah Timur : Jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam
- Sebelah Barat : Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah \ Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam

dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) yang mana tanah tersebut sekarang ini dikuasai dan ditempati oleh Penggugat serta lebih lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada tanggal 14 Juni 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi Pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah :

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apakah Penggugat selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²)?
- Apakah tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak membantu Penggugat untuk mengurus porosess penerbitan sertifikat atas tanah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang telah diajukan oleh pihak Penggugat diatas, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini, dan terhadap alat-alat bukti yang tidak Majelis Hakim pertimbangan dianggap dikesampingkan keberadaannya dikarenakan tidak mempunyai relevansi;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut diatas Majelis Hakim mempunyai pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 Gambar Penetapan Lokasi, bukti P-13 berupa Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, bukti P-14 berupa Fatwa Planologi No : 350/FP-REN/IX/2000, Tanggal 27 September 2000 diperoleh fakta bahwa Tergugat II selaku perusahaan yang bergerak dibidang property telah memiliki izin untuk membangun rumah di lokasi Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) sebagaimana surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor : 329/SKEP/K-OPS/IMB/XII/2001 Tanggal 13 Desember 2001 dan Fatwa Planologi No : 350/FP-REN/IX/2000, Tanggal 27 September 2000;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Surat Pesanan Rumah, bukti P-9 berupa bukti pembayaran DP, bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-10 dan P-11 berupa surat Tanda Terima pembayaran angsuran diperoleh fakta bahwa pada tanggal 5 September 2000 Tergugat I memesan untuk dibeli satu unit Rumah dari Tergugat II di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) dengan batas – batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;

dan Tergugat melakukan pembayaran atas pembelian tanah dan rumah tersebut kepda Tergugat II dengan cara mencicil atau bertahap selama 2 (dua) tahun dan telah lunas dengan Total Pembayaran sebesar Rp. 33. 050.000,- (tiga puluh tiga juta lima puluh ribu rupiah) dan Pajak Pembelian sebesar Rp.152.500,- (seratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Berita Acara Serah Terima Bangunan diperoleh fakta bahwa pada tanggal 02 Mei 2002 Tergugat II telah menyerahkan Tanah dan Bangunan Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) kepada Tergugat I dan diterima langsung oleh Tergugat I dengan disetujui oleh Lambok P L. Toruan selaku Direktur Tergugat II sebagaimana Berita Acara Serah Terima Bangunan Nomor : .../MI/MPB-BTM/BASTB/...../2002, Tanggal 2 Mei 2002, yang dikeluarkan oleh PT. Mutiara Permata Biru, akan tetapi pada saat serah terima bangunan rumah antara Tergugat I dengan Tergugat II, Sertipikat maupun surat-surat lainnya tidak diberikan Tergugat II kepada Tergugat I dengan alasan belum siap di urus;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Perjanjian jual beli dan bukti P-16 berupa kwitansi pembayaran diperoleh fakta bahwa pada tanggal 23 Desember 2011 Tergugat I menjual tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) tersebut kepada Penggugat dengan kondisi rusak dan tidak layak ditempati dengan harga Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) yang mana dalam jual beli tanah dan rumah tersebut dibuatkan surat perjanjian jual beli yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I serta saksi – saksi, diantaranya:

1. Atik Manik, 2. Ganda H. Nababan, 3. Darman Huta Barat dan setelah membeli tanah dan rumah tersebut Penggugat langsung menguasai tanah dan rumah tersebut serta Penggugat pada saat itu hanya menerima 1. Kunci Rumah, 2. Surat Pesan Rumah Tergugat I kepada Tergugat II, 3. Faktur Pajak, 4. Berita acara serah terima bangunan anatara Tergugat I dengan Tergugat II, 5. Surat Pembayaran Tagihan Listrik atas nama Tergugat I, 6. Surat Pembayaran Tagihan Air atas nama Tergugat I, serta beberapa bukti Pembayaran dari

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I kepada Tergugat II akan tetapi Penggugat tidak menerima sertifikat atas tanah tersebut sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli antara Maruli Tua Girsang dengan Rusmani Br Panjaitan, Tanggal 23 Desember 2011 dan Kwitansi Pembayaran dari Rusmani Panjaitan ke Maruli Tua Girsang, Tanggal 23 desember 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-15 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan diperoleh fakta bahwa selama ini Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut tidak pernah ada orang lain yang keberatan atau mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut dan selama Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut Penggugat selalu membayar seluruh Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut sebagaimana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020;

Menimbang, bahwa sekarang ini Penggugat berniat untuk mengurus sertifikat atas tanah tersebut akan tetapi Tergugat I tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat sudah berupaya untuk mencari keberadaan Tergugat I untuk tujuan agar Tergugat I dapat membantu Penggugat untuk mengurus Sertipikat Rumah yang dibelinya dari Tergugat I, namun Tergugat I hingga kini tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat juga sudah mendatangi Turut Tergugat II Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kota Batam serta Turut Tergugat I Badan Pengusahaan Batam namun informasi yang Penggugat Terima bahwa belum pernah terbit Sertipikat pada tanah dan bangunan di Objek Perkara pada Perkara *a quo*, *sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II tidak bertanggungjawab dalam menyelesaikan atau membantu Penggugat dalam mengurus atau memporses sertifikat atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat, sehingga tindakan tersebut membuat Penggugat mengalami kerugian berupa kehilangan haknya atas tanah yang dibelinya tersebut, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dalam menjual tanah dan rumah tanpa dengan dokumen-dokumen yang lengkap tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;*

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara ini telah Majelis Hakim pertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum pertama gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan memeprtimbangkan petitum yang lain terlebih dahulu karena petitum pertama berkaitan dengan pertimbangan petitum gugatan Penggugat yang lain;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua gugatan Penggugat sebagaimana dalam pertimbangan tersebut di atas yang mana Penggugat pada tanggal 23 Desember 2011 telah membeli tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) tersebut kepada Penggugat dengan kondisi rusak dan tidak layak ditempati dengan harga Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) dari Tergugat I yang mana dalam jual beli tanah dan rumah tersebut dibuatkan surat perjanjian jual beli dan kwitansi pembayaran dengan demikian Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembelian yang beritikad baik, maka terhadap petitum kedua gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada saat Tergugat I membeli tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) kepada Tergugat II yang mana pada saat itu pihak Tergugat II telah menyerahkan tanah berikut unit rumah tersebut kepada Tergugat I sebagaimana Berita Acara Serah Terima Bangunan Nomor : .../MI/MPB-BTM/BASTB/...../2002, Tanggal 2 Mei 2002, yang dikeluarkan oleh PT. Mutiara Permata Biru/Tergugat II, dengan demikian terhadap Berita Acara Serah Terima Bangunan Tanggal 2 Mei 2002 dari Tergugat II kepada Tergugat I tersebut sah, maka dengan demikian terhadap petitum ke ketiga gugatan Penggugat, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum keempat gugatan Penggugat yang mana pada saat Tergugat II menjual tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) kepada Tergugat I, Tergugat II tidak menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut dengan alasan belum di urus sehingga Tergugat I pada saat menjual kembali tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat tidak dapat menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut sehingga sekarang ini Penggugat kesulitan untuk mengurus proses sertifikat atas tanah dan rumah tersebut dikarenakan pihak Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyerahkan atau mengurus proses penerbitan sertifikat atas tanah tersebut termasuk kedalam perbuatan melawan hukum yang membuat Penggugat mengalami kerugian, maka dengan demikian terhadap petitum ke empat gugatan Penggugat, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kelima gugatan Penggugat yang mana Penggugat sudah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan pihak Tergugat I dan Tergugat II sudah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) dengan batas – batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;

dengan demikian terhadap petitum kelima gugatan Penggugat, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum keenam gugatan Penggugat yang mana Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²), maka kepada Penggugat berhak untuk melakukan Pengurusan Sertipikat maupun surat - surat lainnya serta hal lain yang dianggap perlu termasuk mengalihkan kepada orang lain, sehubungan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) dengan batas – batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;



- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;

dengan demikian terhadap petitum keenam gugatan Penggugat, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ketujuh dan kesembilan gugatan Penggugat yang mana petitum tersebut mengandung permintaan Penggugat yang saya, maka oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan dimana Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini, dengan demikian terhadap petitum ketujuh dan kesembilan gugatan Penggugat, beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan amar redaksinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kedelapan gugatan Penggugat, yang mana oleh karena Penggugat sudah dinaytakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) , maka kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau Pejabat yang berwenang untuk itu, untuk menerbitkan Sertipikat tanah atas nama Penggugat pada tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²), dengan demikian terhadap petitum kedelapan gugatan Penggugat, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Mengingat pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang bertikad baik;
3. Menyatakan Sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 2 Mei 2002 antara Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Perjanjian Jual Beli tanggal 23 Desember 2011 antara Penggugat dan Tergugat I;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
6. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) dengan batas – batas:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
7. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan Pengurusan Sertipikat maupun surat - surat lainnya serta hal lain yang dianggap perlu termasuk mengalihkan kepada orang lain, sehubungan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²) dengan batas – batas:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Pak Firman, Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No. 1, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah Pak Ganda Nababan, Perumahan Mutiara Indah, Blok B9 No. 22, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan umum pada Perumahan Mutiara Indah Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/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

9. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau Pejabat yang berwenang untuk itu, untuk menerbitkan Sertipikat Rumah atas nama Penggugat pada rumah yang terletak di Perumahan Mutiara Indah Blok B9 No 23, Kel. Buliang, Kec. Batu Aji, Kota Batam dengan Type 27/100 M² (luas bangunan 27 M² dan luas tanah 100 M²);

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul atas perkara ini secara tanggung renteng ini sejumlah Rp 2.229.000,- (Dua juta dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Kamis, tanggal 1 Agustus 2024 oleh kami, Yianne Marietta R.M., S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, David P. Sitorus. S.H.,M.H dan Benny Yoga Dharma, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 9 November 2023, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Suhesti, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan telah dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Yianne Marietta R.M., S.H., M.H

Benny Yoga Dharma, S.H

Panitera Pengganti,

Suhesti

Perincian biaya :

1. Materi	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp50.000,00;
NBP Panggilan.....	:	

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Btm



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

5.....P	:	
anggilan	:	Rp1.040.000,00;
6.....P	:	
emeriksaan setempat	:	Rp979.000,00;
7. PNPB Pemeriksaan Setempat	:	<u>Rp10.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp2.229.000,00;
(Dua juta dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah)		