



PUTUSAN
Nomor 198/Pdt.G/2022/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:

Hari Basuki, lahir di Malang pada tanggal 23 April 1968, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat tinggal di The Green Central Sukajadi No.: 02, RT 005, RW 001, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 2171102304680002, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **Indra Aria Raharja, SH., M. Kn., dan Christoper Siahaan, SH.**, Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di **Indra Raharja & Partners**, beralamat di Ruko Mega Legenda 2 Blok E1 No.: 12, Baloi Permai, Batam Kota, Kota Batam 29431, Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juli 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 724/SK/2022/PN.Btm tanggal 18 Juli 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. Kurniasih Eko Risti**, lahir di Pekanbaru pada tanggal 14 Juni 1968; Warga Negara Indonesia; agama Islam; pekerjaan Mengurus Rumah Tangga; terakhir diketahui beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia; pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK No. 2171105406680001, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Rony Martin Efrianto, SH. MH., Hardianto, SH., Ramadhan Sitio, SH., dan Daniel, SH. MH., Advokat/Pengacara & Legal Consultants pada HR Law Firm & Associates, beralamat di Komplek Ruko Mega Legenda II Blok B2 No 3 Batam Kota, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 875/SK/2022/PN.Btm tanggal 24 Agustus 2022,

Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm



kemudian Tergugat I mencabut Kuasanya tersebut berdasarkan Surat Pencabutan Surat Kuasa tanggal 09 November 2022, untuk selanjutnya Tergugat I didampingi oleh Kuasanya yaitu Edy Ginting, SH., Advokat pada **LAW OFFICE EDY GINTING, SH., & PARTNERS**, beralamat di Komp. Citra Batam Blok D No. 97 Batam Centre – Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 29/SK/EG/XI/22/BTM tanggal 22 November 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 1228/SK/2022/PN.Btm tanggal 22 November 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **Nugrahanto**, lahir di Cilacap pada tanggal 07 Mei 1962; Warga Negara Indonesia; agama Islam; pekerjaan Karyawan Swasta; terakhir diketahui beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia; pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK No. 2171100705629005, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Rony Martin Efrianto, SH. MH., Hardianto, SH., Ramadhan Sitio, SH., dan Daniel, SH. MH., Advokat/Pengacara & Legal Consultants pada HR Law Firm & Associates, beralamat di Komplek Ruko Mega Legenda II Blok B2 No 3 Batam Kota, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 1010/SK/2022/PN.Btm tanggal 28 September 2022, kemudian Tergugat II mencabut Kuasanya tersebut berdasarkan Surat Pencabutan Surat Kuasa tanggal 09 November 2022, untuk selanjutnya Tergugat II didampingi oleh Kuasanya yaitu Edy Ginting, SH., Advokat pada **LAW OFFICE EDY GINTING, SH., & PARTNERS**, beralamat di Komp. Citra Batam Blok D No. 97 Batam Centre – Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 29/SK/EG/XI/22/BTM tanggal 22 November 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 1229/SK/2022/PN.Btm tanggal 22 November 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Pondok Pesantren AL-MADANIAH**, terakhir diketahui beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai

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 gugatannya tanggal 19 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 19 Juli 2022 dalam Register Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Latar Belakang, Hubungan Hukum, dan Pokok Permasalahan dalam Gugatan A Quo ;

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II diawali oleh Surat Kesepakatan Usulan Skema Penyelesaian Hutang tertanggal 08 Juni 2015 ("**Surat Kesepakatan 08 Juni 2015**") yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu suatu kesepakatan penyelesaian hutangnya Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri yang melibatkan Penggugat sebagai pihak yang melunasi seluruh hutang Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri, dengan pokok-pokok kesepakatan sebagai berikut:

- (i). Penggugat membeli rumahnya Tergugat I dan Tergugat II yaitu:

- (a). 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai yang berdiri diatas sebidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (duaratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 / Taman Baloi (untuk selanjutnya cukup disebut "**Rumah Anggrek Mas F/05**"), yang merupakan **Objek Perkara a quo**;

- (b). Taman Baloi Impian Blok A4 No.: 7, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam ("**Rumah Taman Baloi Impian A4/7**").

-yaitu dengan cara melunasi seluruh hutangnya Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri senilai Rp.1.950.000.000,- (satu miliar sembilan ratus duapuluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 3 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm



- * Untuk Rumah Anggrek Mas F/05 adalah atas hutangnya Tergugat I dan Tergugat II senilai Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah) dan;
 - * Untuk Rumah Taman Baloi Impian Blok A4 No.: 7 adalah atas hutangnya Tergugat I dan Tergugat II senilai Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- (ii). Penggugat memberikan waktu kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk sementara tinggal Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut dalam waktu 1 (satu) tahun sejak 08 Juni 2015 **yang artinya jatuh tempo tanggal 08 Juni 2016**, dan apabila dalam waktu 1 (satu) tahun tersebut Tergugat I dan Tergugat II hendak membeli kembali dari Penggugat, maka Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membeli kembali sesuai dengan harga pasar saat itu;
- (iii). Agar Tergugat I dan Tergugat II segera mengosongkan Rumah Taman Baloi Impian A4/7;
- (iv). Apabila Penggugat menyelesaikan seluruh hutangnya Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri maka Tergugat I dan Tergugat II harus mengambil sertifikat kedua Rumah tersebut di Bank Mandiri dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat.
2. Bahwa dalam menindaklanjuti Surat Kesepakatan 08 Juni 2015 tersebut, maka Penggugat terhitung tanggal 20 November 2015 telah menyelesaikan seluruh hutangnya Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri, yang ditindaklanjuti oleh Bank Mandiri dengan menerbitkan Surat Bantuan Perayaan Hak Tanggungan No.: CDO.MDN.TGU/254/2015 tanggal 23 November 2015;
3. Bahwa pada tanggal 23 Nopember 2015 Tergugat I dan Tergugat II dengan sukarela telah menyerahkan surat-surat tanah atas **Rumah Anggrek Mas F/05** dan Rumah Taman Baloi Impian A4/7 tersebut kepada Penggugat, antara lain surat tanah untuk Rumah Anggrek Mas F/05, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 / Baloi Impian tertanggal 11 Desember 2007 yang didalamnya tercatat atas nama KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) ("**Sertipikat HGB No.: 1547/Taman Baloi**");
4. Bahwa kemudian pada tanggal 11 Juni 2015 Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan secara fisik Rumah Taman Baloi Impian A4/7 kepada Penggugat, akan tetapi untuk Rumah Anggrek Mas F/05 **TIDAK JUGA**



DISERAHKAN FISIKNYA oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat hingga batas waktu jatuh tempo tanggal 08 Juni 2016;

5. Bahwa oleh karena sampai dengan jatuh tempo tanggal 08 Juni 2016 Tergugat I dan Tergugat II TIDAK JUGA MENYERAHKAN Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut kepada Penggugat **maka Penggugat mengenakan biaya sewa kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya**, dan terhadap hal tersebut hanya berjalan hingga Desember 2017, dan setelah itu tidak pernah lagi ada pembayaran oleh Tergugat I dan Tergugat II;
6. Bahwa menindaklanjuti Surat Kesepakatan 08 Juni 2015, maka Penggugat meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani suatu pengikatan jual beli, yang kemudian disetujui oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan bersama-sama Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 180 tertanggal 31 Agustus 2017, dibuat dihadapan Herry Ridwanto, SH, Notaris di Batam ("Akta PPJB No.: 180/2017") di mana di dalam Akta PPJB No.: 180/2017 disebutkan secara terang dan jelas bahwasanya **telah terjadi Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli;**
7. Bahwa pada Akta PPJB No.: 180/2017 tersebut pada pokoknya juga mengatur kesepakatan-kesepakatan sebagai berikut.
 - (i) Mengenai harga jual beli yaitu sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah), yang telah dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II melalui pembayaran hutangnya Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri sebagaimana telah dijelaskan diatas;
 - (ii) Jual Beli definitif baru dapat dilaksanakan manakala Pajak Transaksi telah dibayar;
 - (iii) **Kewajiban dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Rumah Anggrek Mas F/05 dalam keadaan kosong kepada Penggugat selambatnya (jatuh tempo) tanggal 30 September 2017;**
 - (iv) **Tergugat I dan Tergugat II memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk menjual, mengalihkan atau mengoperkan kepada siapapun juga termasuk kepada Penggugat sendiri termasuk menentukan harga jual, menerima dan menikmati hasil penjualan, menandatangani akta-akta, dan lain-lain yang dianggap perlu oleh Penggugat, yang dituangkan dalam bentuk Akta Kuasa untuk Menjual No.: 181 tertanggal**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 31 Agustus 2017 di Pejabat Notaris Herry Ridwanto, S.H. Notaris di Batam ("Akta KUM No.: 181/2017");
- (v) Kuasa tersebut tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- (vi) Akta tersebut tidak akan berakhir karena sebab apapun juga dan mengikat ahli waris.
8. **Bahwa mengingat hingga jatuh tempo tanggal 30 September 2017, Tergugat I dan Tergugat II masih tidak juga menyerahkan Rumah Anggrek Mas F/05 kepada Penggugat, dan Penggugat juga telah membayarkan pajak-pajak yang timbul dari Akta PPJB No.: 180/2017 tersebut, maka menindaklanjuti Akta KUM No.: 181/2017 Penggugat membuat dan menandatangani Akta Jual Beli No.: 1527/2018 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Herry Ridwanto, S.H PPAT Notaris di Batam ("AJB No.: 1527/2018"), yang pada pokoknya telah terjadi jual beli definitif antara Tergugat I dan Tergugat II yang diwakili kuasanya yaitu HARRY BASUKI (in casu Penggugat) selaku Penjual dengan Penggugat bertindak untuk diri sendiri sebagai Pembeli terhadap Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut, yang kemudian dilakukan tindakan administratif ke Kantor Pertanahan Kota Batam dengan melakukan balik nama dalam Sertipikat HGB No.: 1547/Taman Baloi yaitu dari KURNIASIH EKO RISTI (in casu Tergugat I) menjadi HARI BASUKI (in casu Penggugat), sehingga DEMI HUKUM Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut telah beralih kepemilikannya kepada HARI BASUKI (in casu Penggugat);**
9. Bahwa sebagaimana termuat dalam Pasal 2 dan Pasal 4 Akta PPJB No.: 180/2017, sebagai berikut.
- Pasal 2 Akta PPJB No.: 180/2017 (kutipan):
- "Bahwa jual beli ini dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta Rupiah). PIHAK PERTAMA menyatakan dengan ini menerima dari PIHAK KEDUA sejumlah harga tersebut"**
- Pasal 4 Akta PPJB No.: 180/2017 (kutipan):
- "PIHAK PERTAMA mengikatkan diri dan diwajibkan untuk meyerahkan tanah dan bangunan yang dijual tersebut seluruhnya dalam keadaan kosong kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya pada tanggal 30-09-2017 (tigapuluh septembr duaribu tujuhbelas).**

Halaman 6 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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)



Oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II telah menerima harga dan pembayarannya yang telah disepakati sebagaimana tertuang didalam Akta PPJB No.: 180/2017, akan tetapi sampai jatuh tempo penyerahan fisik yaitu 30 September 2017 dan terjadi balik nama ke nama Penggugat hingga Gugatan a quo ini diajukan **Tergugat I masih tidak mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05 hingga melampaui 54 (lima puluh empat) bulan** meskipun telah berulang kali diperingati oleh Penggugat.

-dengan demikian, senyatanya Penggugat dapat membebaskan uang sewa kepada Tergugat I dan Tergugat II selama Tergugat I dan Tergugat II tidak mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut dan melahirkan kewajiban kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang sewa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat atas penyewaan Rumah Anggrek Mas F/05 dengan total sebesar **Rp.540.000.000,- (limaratus empatpuluh juta Rupiah)**, yang hingga saat ini belum dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II.

Rp.10.000.000,- / bulan x 54 bulan = **Rp. 540.000.000,- (limaratus empat puluh Juta Rupiah)**.

10. Bahwa selain dari pada itu, Penggugat juga telah memperoleh perpanjangan dokumen-dokumen legalitas lahan atas Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut, yang di terbitkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam ("**BP Batam**") dan Badan Pertanahan Nasional Kota Batam ("**BPN Kota Batam**") sebagai berikut:

Dokumen BP Batam.

- (i) Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Perpanjangan No.: Faktur C.0607051801 tertanggal 08 Mei 2018 senilai Rp.19.980.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah);
- (ii) Bukti Pelunasan Uang Wajib Tahunan BP Batam dengan Nomor Registrasi: EXT0420180321 senilai Rp.19.980.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah) dibayar lunas tertanggal 07 Juni 2018;
- (iii) Surat Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah No.: 13758/IPH/12/2018 tanggal 19 Desember 2018, dari KURNIASIH EKO RISTI (in casu Tergugat I) ke HARI BASUKI (in casu Penggugat);
- (iv) Gambar Penetapan Lokasi No.: 218.20.90090074.319.H1 tanggal 21 November 2018 balik nama kepada HARI BASUKI (in casu Penggugat);



- (v) Surat Perjanjian Penggunaan Lahan No.: 2832/A3.1/L/5/2020 tanggal 12 Mei 2020, antara BP Batam dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat)
- (vi) Surat Keputusan Penggunaan Lahan No.: 817/A3/L/2/2020 tanggal 15 Februari 2020 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);

Dokumen BPN Kota Batam.

- (vii) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 Tertanggal 22 Februari 2021 yang didalamnya atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) ("Sertipikat HGB No.: 05998/2021").

11. Bahwa hingga lewat jatuh tempo pada tanggal 30 September 2017 sebagaimana amanat yang termaktub pada Akta PPJB No.: 180/2017 dan telah selesainya dokumen legalitas lahan Rumah Anggrek Mas F/05 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) terselesaikan, **Tergugat I dan Tergugat II TIDAK JUGA MENYERAHKAN Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut kepada Penggugat.**
12. Bahwa Penggugat dikejutkan terkait dengan hadirnya PONDOK PESANTREN AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) yang berada di alamat Rumah Anggrek Mas F/05, halmana terhadap legalitas pendirian Yayasan tersebut DIDUGA KERAS TIDAK MENDAPATKAN IJIN DARI YANG BERWENANG sebagaimana disampaikan Surat No.: Nomor : B-2698/Kk.32.05/PP.00.7/06/2022 tertanggal 21 Juni 2022 perihal Informasi dan Konfirmasi Pondok Pesantren yang diterbitkan oleh Kementerian Agama Republik Indonesia Kantor Kementerian Agama Kota Batam, yang nantinya akan Penggugat buktikan pada Agenda Persidangan pembuktian, dan dapat menjadi perhatian Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* Penggugat sama sekali tidak pernah memberikan persetujuan/ijin secara lisan dan tulisan terhadap hadirnya Tergugat III. Penggugat sangat menyayangkan atas aksi Tergugat I dan Tergugat II yang dapat diduga mencampuradukkan masalah Agama ke dalam masalah pribadi Tergugat I dan Tergugat II.



Halaman 8 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Put.G/2022/PN Btm



Gambar 1.1: papan nama Pondok Pesantren AL-Madaniah (in casu Tergugat III)
di depan bangunan milik Penggugat



Gambar 1.2: papan nama Pondok Pesantren AL-Madaniah (in casu Tergugat III)
di bangunan milik Penggugat

13. Bahwa atas penjelasan Penggugat pada point ke-12 diatas, Penggugat sangat dikejutkan melalui pemberitaan pada media online dengan narasi yang menyudutkan dan merugikan Penggugat sebagaimana termuat dalam media siber/media online <https://swarakepri.com> dengan alamat laman sebagai berikut.

- (i) <https://swarakepri.com/lbh-ansor-batam-kecam-premanisme-di-pesantren-al-madaniah//>
- (ii). <https://swarakepri.com/pesantren-al-madaniah-dirusak-sekelompok-orang/>

-dengan penerbitan/publikasi pada tanggal 26 April 2022 dengan judul (i). **"LBH Ansor Batam Kecam Premanisme di Pesantren Al Madaniah"** (ii). **"Pesantren Al Madaniah Dirusak Sekelompok Orang"** (selanjutnya cukup disebut **"Pemberitaan Swarakepri"**) yang pada pokoknya Tergugat I menyampaikan berita sebagai berikut:

Pemberitaan di Swarakepri Paragraf 12 (kutipan):

"Menurut Hj Kurniasih (in casu Tergugat I), saat ini HB (in casu Penggugat) mengklaim atas kepemilikan rumah dan bangunan pesantrennya lantaran pernah meminjamkan dana talangan untuk pelunasan sisa hutang dua sertifikat rumah (termasuk pesantren) yang telah jatuh tempo di bank beberapa tahun lalu."



Bahwa terhadap narasi "saat ini HB (in casu Penggugat) mengklaim atas kepemilikan rumah dan bangunan pesantrennya lantaran pernah meminjamkan dana talangan, ..." adalah **TIDAK BENAR** dan **SANGAT TIDAK BERDASAR** sehingga telah menyesatkan para pembaca Pemberitaan Swarakepri tersebut, sebagaimana Penggugat jelaskan berikut.

14. Bahwa atas kesimpangsiuran pemberitaan Swarakepri tersebut, **FAKTANYA** Penggugat saat ini adalah Pemilik yang sah dan patut atas Rumah Anggrek Mas F/05 demikian berdasarkan Dokumen Legalitas yang telah diterbitkan oleh BP Batam dan Kantor BPN Kota Batam.
15. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05 Penggugat telah mencoba melakukan segala macam upaya upaya pengosongan Rumah Anggrek Mas F/05 secara sah dan patut seperti mengirimkan Surat Peringatan tertanggal 06 April 2022, untuk mendapatkan haknya kembali terhadap Rumah Anggrek Mas F/05 dan Penggugat telah dirugikan selama kurun waktu 54 (limapuluh empat) bulan namun Para Tergugat tetap tidak kunjung mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05.
16. Oleh karena penjabaran tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwasanya alasan utama Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* ialah didasari oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagai berikut.
 - (i). Bahwa Penggugat telah dirugikan dalam bentuk Para Tergugat yang tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan penyerahan dan pengosongan Rumah Anggrek Mas F/05 yang awalnya berasal dari pembelian rumah yang didasari dengan Akta PPJB No.: 180/2017 yaitu sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta Rupiah) tersebut meskipun telah jatuh tempo untuk mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05, sehingga Gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat sebagai upaya untuk mendapatkan kembali haknya yang tidak dipenuhi Para Tergugat, secara sah dan patut.
 - (ii). Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat selaku Pemilik yang sah dan Patut terhadap Rumah Anggrek Mas F/05, Tergugat I dan Tergugat II senyatanya telah memberikan ijin PONDOK PESANTREN AL- MADINAH (in casu Tergugat III) di Rumah Anggrek Mas F/05.



B. Pengadilan Negeri Batam Berwenang secara Absolut dan secara Relatif untuk Memeriksa dan Memutus Gugatan *A Quo* serta Gugatan Tepat Sasaran dan Cukup Pihak

Sebelum Penggugat masuk ke bagian Pokok Perkara maka terlebih dahulu Penggugat sampaikan alasan formil Gugatan *a quo* layak dan patut untuk diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Batam, sebagai berikut.

17. Bahwa secara absolut, Pengadilan Negeri Batam berwenang untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan atas Gugatan *a quo* dengan mempertimbangkan bahwasanya intisari permasalahan hukum yang menjadi dasar pengajuan Gugatan *a quo* ialah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam bentuk Para Tergugat yang tidak melakukan pengosongan Rumah Anggrek Mas F/05 milik Penggugat yang berasal dari Akta PPJB No.: 180/2017 yang berlokasi di Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT002. RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia.

Oleh karenanya, jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwasanya Pengadilan Negeri Batam secara absolut layak dan patut untuk menerima, memeriksa, dan menjatuhkan putusan atas Gugatan *a quo*.

18. Selain kewenangan secara absolut, Pengadilan Negeri Batam nyatanya juga memiliki kewenangan secara relatif untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan atas Gugatan *a quo*. Pemilihan Pengadilan Negeri Batam sebagai forum penyelesaian atas permasalahan hukum dalam Gugatan *a quo* senyatanya berpedoman dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, yaitu dalam *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* ("RBg") tepatnya pada Pasal 142 ayat (1) RBg maupun dalam *Herziene Indonesisch Reglement* ("HIR") tepatnya pada Pasal 118 ayat (1) HIR, sebagai berikut:

Pasal 142 ayat (1) RBg (kutipan):

"Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya."



Pasal 118 ayat (1) HIR (kutipan):

*“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, **harus diajukan dengan surat permintaan** (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, **kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat**, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya.”*

19. Berdasarkan data yang Penggugat miliki, alamat terakhir Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang Penggugat ketahui ialah berada di Kota Batam dengan alamat terakhir Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang Penggugat ketahui ialah di **Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia.**
20. Oleh karenanya, maka telah terang dan jelas bahwasanya pemilihan Pengadilan Negeri Batam sebagai badan peradilan yang memiliki kewenangan secara relatif untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan atas Gugatan *a quo*, sudah sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia.
21. Bahwa Gugatan *a quo* diajukan oleh **HARI BASUKI** (*in casu* Penggugat) terhadap **KURNIASIH EKO RISTI** (*in casu* Tergugat I), **NUGRAHANTO** (*in casu* Tergugat II) dan **PONDOK PESANTREN AL-MADANIAH** (*in casu* Tergugat III) ialah merupakan suatu upaya hukum yang tepat sasaran dengan mempertimbangkan esensi dari Perkara *a quo* bahwasanya Tergugat I dan Tergugat II ialah pihak yang terikat dalam Akta PPJB No.: 180/2017 atas Rumah Anggrek Mas F/05 dan terhadap Tergugat III sebagai Pihak yang tidak mendapatkan perijinan/persetujuan dari Penggugat terkait melakukan kegiatan di Rumah Anggrek Mas F/05 sehingga Para Tergugat memang merupakan pihak yang tepat untuk ditarik dalam Perkara *a quo* dan Penggugat memang memiliki hubungan hukum yang konkret dengan Para Tergugat.
22. Oleh sebab itu, maka adalah jelas dan tidak terbantahkan bahwasanya Gugatan *a quo* diajukan dengan tepat sasaran dan cukup pihak.

C. DALAM POKOK PERKARA

Sebagaimana telah dijelaskan diatas yang pada pokoknya yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak kunjung mengosongkan Rumah Anggrek Mas



F/05 tersebut meskipun telah jatuh waktu untuk mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05, sehingga Gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat sebagai upaya untuk mendapatkan kembali haknya yang tidak dipenuhi Para Tergugat secara sah dan patut.

PERBUATAN YANG DIKUALIFISIR SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD)

23. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata/Burgerlijke Wetboek ("BW"), setiap tindakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang salah tersebut untuk mengganti kerugian, sebagai berikut:

Pasal 1365 BW (kutipan):

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Menurut Maram Darius Badruzaman dalam buku berjudul "KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan", sebagaimana dikutip Rosa Agustina dalam buku "Perbuatan Melawan Hukum" (hal. 36), unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 BW ialah sebagai berikut (kutipan):

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif).
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum.
- c. Ada kerugian.
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
- e. Ada kesalahan."

Oleh karenanya, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat akan Penggugat jabarkan secara rinci sebagai berikut:

24. Bahwa mengenai unsur "adanya perbuatan yang melawan hukum" dapat Penggugat jelaskan secara rinci sebagai berikut:

- (i). Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum telah menempati rumah milik Penggugat dan tidak mengosongkan rumah tersebut sampai waktu yang ditentukan dalam Akta PPJB No.: 180/2017 dan menyebabkan kerugian yang nyata bagi Penggugat yang mana Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal



167 Ayat (1) Jo. Pasal 167 Ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ("KUHPidana").

Pasal 167 Ayat (1) KUHPidana (kutipan):

"(1) Barang siapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah."

Pasal 167 Ayat (4) KUHPidana (kutipan):

"(4) Pidana tersebut dalam ayat 1 dan 3 dapat ditambah sepertiga jika yang melakukan kejahatan dua orang atau lebih dengan bersekutu."

- (ii). Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hak dengan mengalihkan sebagian dari Rumah Anggrek Mas F/05 yang merupakan objek dari Akta PPJB No.: 180/2017 dengan memberikan izin untuk berdirinya Pondok Pesantren AL- MADINAH (*in casu* Tergugat III) yang hal ini menyebabkan kerugian yang nyata bagi Penggugat yang mana Perbuatan Para Tergugat tersebut dapat digolongkan sebagai besit dalam itikad buruk yang telah diatur pada ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 532 BW.

Pasal 532 BW (kutipan):

"Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan."

- (iii). Selain bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku perbuatan Para Tergugat senyatanya telah bertentangan dengan hak subyektif Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia yang dijamin Hak Asasi Manusia didalam konstitusi.

Oleh karenanya, unsur "adanya perbuatan yang melawan hukum" telah jelas dan tidak terbantahkan telah terpenuhi dalam Perkara *a quo*.

25. Bahwa mengenai unsur "adanya kerugian" dapat Penggugat jelaskan secara rinci sebagai berikut:



- (i). Tindakan Para Tergugat dalam melakukan perbuatan hukum yang dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang nyata membawa kerugian bagi Penggugat karena perbuatan Para Tergugat menyebabkan Penggugat tidak dapat menggunakan Rumah Anggrek Mas F/05 dengan sebagaimana mestinya. Faktanya Penggugat sudah berulang kali melakukan upaya agar Para Tergugat mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05 tetapi Para Tergugat tetap tidak meninggalkan Rumah Anggrek Mas F/05 yang merupakan milik Penggugat.
- (ii). Sekalipun dapat diperhitungkan, maka Penggugat estimasikan bahwasanya kerugian yang telah Penggugat alami akibat Perbuatan Melawan Hukum yang Para Tergugat lakukan ialah sejumlah:
- Rp.540.000.000,-(limaratus empatpuluh juta Rupiah), yakni total uang sewa yang dibebankan oleh Penggugat dikarenakan Para Tergugat tidak meninggalkan Rumah Anggrek Mas F/05 sesuai dengan ketentuan yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.

Oleh karenanya, unsur “adanya kerugian” telah jelas dan tidak terbantahkan telah terpenuhi dalam Perkara a quo.

26. Bahwa mengenai unsur “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian” dapat Penggugat jelaskan secara rinci sebagai berikut:

Niscaya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak secara melawan hukum telah mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05 milik Penggugat, maka Penggugat tidak akan mengalami kerugian sejumlah Rp.540.000.000,- (limaratus empatpuluh juta Rupiah) karena Penggugat bisa menggunakan Rumah Anggrek Mas F/05 sebagaimana yang dia inginkan dan tidak perlu membebankan uang sewa kepada Para Tergugat yang faktanya sampai saat ini tidak dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat.

Oleh karenanya, unsur “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian” telah jelas dan tidak terbantahkan telah terpenuhi dalam Perkara a quo.

27. Bahwa mengenai unsur “adanya kesalahan” dapat Penggugat jelaskan secara rinci sebagai berikut:



Telah jelas dan terang bahwasanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif Penggugat, dikarenakan perbuatan Para Tergugat tersebut telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat nyata didasari oleh kesalahan.

Oleh karenanya, unsur “adanya kesalahan” telah jelas dan tidak terbantahkan telah terpenuhi dalam Perkara *a quo*.

D. Dalam Provisi

28. Bahwa oleh karena Tergugat III telah beroperasi di Rumah Anggrek Mas F/05 tanpa mendapat ijin terlebih dahulu dari Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berhak serta berwenang atas Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut maka sudah sepatutnya agar kegiatan operasi Tergugat III diatas Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut dihentikan Demi Hukum.

E. Permohonan Ganti Kerugian dan Sita Jaminan

29. Bahwa sebagaimana telah berulang kali Penggugat jabarkan di atas, sampai dengan saat Gugatan *a quo* didaftarkan ke Pengadilan Negeri Batam Para Tergugat sama sekali tidak bergeming untuk belum melaksanakan iktikad baiknya kepada Penggugat, dari dan oleh karenanya Para Tergugat wajib dibebani untuk melakukan penggantian atas kerugian yang secara nyata dialami oleh Penggugat (*vide* Pasal 1239 BW). Adapun rincian penjabaran mengenai kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat ialah sebagai berikut.

Kerugian atas pembelian Rumah Anggrek Mas F/05 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta PPJB No.: 180/2017 dikarenakan Penggugat tidak bisa menikmati rumah tersebut sebagaimana seharusnya yang disebabkan oleh Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa tinggal tanpa izin dan tidak mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut dalam waktu yang ditentukan, sehingga kerugian yang dialami Penggugat dikarenakan Para Tergugat adalah tidak dapat menggunakan rumah tersebut sebagaimana mestinya sebagai pemilik rumah dan ditaksir sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap bulan sehingga Penggugat membebankan biaya sewa dengan besaran sama dengan kerugian yang dialami Penggugat yaitu Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) perbulan nya total sampai dengan



Gugatan *a quo* ini diajukan yaitu sebesar **Rp.540.000.000,- (limaratus empatpuluh juta Rupiah)**, Hal ini **melahirkan kerugian material bagi Penggugat karena seharusnya Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut adalah milik Penggugat dan dapat dipergunakan oleh Penggugat sebagai tempat tinggal pribadi Penggugat, dari dan oleh karenanya merupakan suatu tuntutan yang patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan.**

Oleh karenanya, **Total Kerugian Material** sejumlah **Rp.540.000.000,- (limaratus empatpuluh juta Rupiah)** yang wajib dibayarkan Para Tergugat secara bersama-sama kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak Putusan atas Perkara *a quo*.

30. Bahwa guna menjamin agar Gugatan *a quo* tidak sia-sia (*illusoir*) dan terhadap Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05 tersebut tidak disewakan, tidak diubah bentuk dan peruntukannya atau dipergunakan untuk hal-hal lainnya tanpa ijin Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan **terhadap objek sebagai berikut:**

*1 (satu) bidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (duaratus tujuh puluh meter persegi) berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai di atasnya, yang terletak di Kelurahan Taman Baloj, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai "**Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05**".

F. Dwangsom dan Putusan Serta Merta

31. Bahwa sebagai bentuk pengikatan dan penekanan agar Para Tergugat segera melaksanakan isi Putusan Perkara *a quo*, maka Penggugat merasa perlu untuk menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) atas setiap hari keterlambatan Para Tergugat dalam melaksanakan isi Putusan Perkara *a quo* terhitung sejak Putusan atas Perkara *a quo* dibacakan.
32. Bahwa dengan mempertimbangkan objek perkara dalam Gugatan *a quo* ialah mengenai Akta PPJB No.: 180/2017 dan kerugian yang sudah pasti dan tidak dibantah lagi nominalnya, maka beralasan secara hukum jika Putusan Perkara *a quo* dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorbad*) walau Tergugat *verzet*, banding, atau kasasi.



G. Petitum

Maka berdasarkan hal-hal dan penjelasan-penjelasan yang telah kami uraikan, sampaikan dan paparkan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pada tingkat ini, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk menghentikan kegiatan operasi Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) dari segala kegiatannya diatas Rumah Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Surat Kesepakatan Usulan Skema Penyelesaian Hutang tertanggal 08 Juni 2015, antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
3. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 180 tertanggal 31 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan HERRY RIDWANTO, S.H. Notaris di Batam antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
3. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Kuasa untuk Menjual No.: 181 tertanggal 31 Agustus 2017 di buat dihadapan HERRY RIDWANTO, S.H. Notaris di Batam, antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).

4. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Jual Beli No.: 1527/2018 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Herry Ridwanto, S.H PPAT Notaris di Batam antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
5. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau adalah milik dan haknya Penggugat demikian berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
6. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap surat-surat yang diterbitkan oleh BP Batam kepada HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) terhadap terhadap Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yaitu berupa:
 - (i) Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Perpanjangan No.: Faktur C.0607051801 tertanggal 08 Mei 2018 senilai Rp.19.980.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah);
 - (ii) Bukti Pelunasan Uang Wajib Tahunan BP Batam dengan Nomor Registrasi: EXT0420180321 senilai Rp.19.980.000,- (sembilan belas

Halaman 19 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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

juta sembilanratus delapanpuluh ribu Rupiah) dibayar lunas tertanggal 07 Juni 2018;

- (iii) Surat Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah No.: 13758/IPH/12/2018 tanggal 19 Desember 2018, dari KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) ke HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);
 - (iv) Gambar Penetapan Lokasi No.: 218.20.90090074.319.H1 tanggal 21 November 2018 balik nama kepada HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);
 - (v) Surat Perjanjian Penggunaan Lahan No.: 2832/A3.1/L/5/2020 tanggal 12 Mei 2020, antara BP Batam dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);
 - (vi) Surat Keputusan Penggunaan Lahan No.: 817/A3/L/2/2020 tanggal 15 Februari 2020 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
7. Menyatakan KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
 8. Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) dan siapapun yang berada di Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau tersebut untuk mengosongkan Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dan menyerahkan kepada Penggugat sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
 9. Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) untuk membayarkan Kerugian Material berupa Tagihan atas Biaya sewa selama 57 (limapuluh tujuh) Bulan terhitung sejak 31 Agustus 2017 sampai dengan 01 Juni 2022 sebesar Rp.540.000.000,- (limaratus empatpuluh juta Rupiah) yang beralamat di Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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

10. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan yang akan dilakukan terhadap objek sebagai berikut:

1 (satu) bidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (duaratus tujuh puluh meter persegi) berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai di atasnya, yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai "**Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05**".

11. Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) untuk membayarkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) atas setiap hari keterlambatan KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) dalam melaksanakan isi Putusan Perkara *a quo* terhitung sejak Putusan atas Perkara *a quo* dibacakan.

12. Menyatakan Putusan Perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorbad*) walau KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) *verzet*, banding, atau kasasi.

13. Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara *a quo*.

14. Membebaskan biaya perkara kepada KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III).

Atau, apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir kuasanya **Indra Aria Raharja, SH., M. Kn., dan Christoper Siahaan, SH.**, sedangkan pihak Tergugat I dan II hadir kuasanya **Rony Martin Efrianto, SH.MH dan Hardianto, SH**, sedangkan pihak Tergugat III tidak hadir ataupun tidak mengirimkan wakilnya yang sah, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II menyatakan mencabut surat kuasanya terhadap kuasa hukumnya atas nama Rony Martin Efrianto, SH.MH dan Hardianto, SH berdasarkan surat pencabutan

Halaman 21 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa tanggal 9 November 2022 dan telah menunjuk saudara Edi Ginting, S.H., selaku Kuasa I dan Tergugat II dipersidangan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 22 November 2022;

Menimbang, kepada para pihak yang hadir telah diupayakan Mediasi sebagaimana ditentukan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 tahun 2016 tentang Mediasi, dengan Hakim Mediator **Lia Herawati, SH. MH.**, dan berdasarkan Laporan Mediasi tanggal 13 September 2022, bahwa mediasi tersebut belum berhasil dan oleh karena itu juga sesuai dengan Pasal 154 RBg Majelis Hakim tetap mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berpekar, tetapi para pihak berketetapan untuk melanjutkan perkara ini, kemudian dibacakan surat Gugatan tanggal 18 Juli 2022, dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 18 Oktober 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak lengkap dalam menarik pihak dalam perkara *a quo* dimana masih terdapat pihak lain yang perlu untuk ditarik menjadi Tergugat dalam perkara *a quo* , yaitu:

a. Bank Mandiri

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada point 1 halaman 2 menyebutkan bahwa berdasarkan usulan kesepakatan penyelesaian hutang Tergugat I dan Tergugat II pada Bank Mandiri yang mana pada document yang kami dapatkan, Bank Mandiri merupakan juga turut menadi para pihak di dalam usula sekema penyelesaian hutang tersebut, hingga berujung pada pelunasan sebagaimana pada pokoknya gugatan Penggugat lalu kemudian pada point 2 halaman 3 menyebutkan Bank Mandiri membantu dengan menerbitka Surat Bantuan Perayaan Hak Tanggungan Nmor CDO,MDN.TGU/254/2015 tanggal 23 November 2015 yang kemudian pada point 3 halama 4 menyebutkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah meyerahkan secara suka rela surat surat tanah rumah Angrek Mas F/50 dan rumah Taman Baloi A4/7 kepada Peggugat degan sertifikat HGB No.1547/ Taman Baloi An.Kurnia Eko Risti.

Halaman 22 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, setelah memperhatikan uraian tersebut diatas, telah terang dan jelas, ternyata pada point 1,2 da 3 pada gugatan Penggugat , Bank Mandiri sangat erat kaitannya dalam perkara *a quo*, dari mulainya proses pelunasan hingga dikeluarkannya jaminan sertifikat kedua objek perkara *a quo*, maka seharusnya Penggugat harus melibatkan/menarik Bank Mandiri sebagai para pihak. Oleh karena pihak tersebut tidak ditarik menjadi para pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat layak dinyatakan mengandung cacat *plurum litis consortium*;

b. Notaris HERRY RIDWANTO, Sarjana Hukum

Bahwa dal am Gugatan Penggugat Point 6 (enam) halaman 4 (empat) gugatan Penggugat telah disebutkan pihak-pihak lain yang berhubungan dengan perkara *a quo* yaitu **Notaris HERRY RIDWANTO, Sarjana Hukum** yang merupakan sumber dari peralihanya Hak pada objek perkara *a quo* yang mana **Notaris HERRY RIDWANTO, Sarjana Hukum** telah mengeluarkan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 180 tanggal 31 Agustus 2017 PPJB No.180/2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual KUM nomor 181 tahun 2017.

Bahwa **Notaris HERRY RIDWANTO, Sarjana Hukum** sangatlah erat kaitanya degan perkara *a quo*, yang mana **Notaris HERRY RIDWANTO, Sarjana Hukum** mempunyai peran yang sangat penting dalam perkara ini, untuk ditarik menjadi pihak yang harus memberikan keterangan dan pembuktian bagaimana asal mu asal terbitnya PPJB 180 tanggal 31 Agustus 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual KUM nomor 181 tahun 2017 pada perkara *a quo*. sehingga sudah jelas bahwa gugatan penggugat kurang pihak. Oleh karena itu gugatan Penggugat merupakan gugatan yang cacat formil karena kurang pihak yang ditarik, agar mendapatkan fakta yang jelas dalam perkara *a quo*;

c. Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN).

Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada point 8 halaman 5 telah disebutkan pihak-pihak lain yang berhubungan dengan perkara *a quo* yaitu **Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN)** yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi peralihan hak sertifikat dan teradi balik Badan Pertanahan Nasional Kota Batam

Halaman 23 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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)



(BPN) mempunyai Urgensi untuk membuktikan hak kepemilikan Tergugat I maupun asal usul sengketa objek perkara *a quo* serta dasar terajadiya peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN).

Bahwa oleh karena Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN) tidak di tarik menjadi para pihak dalam perkara ini, secara spesifik gugatan penggugat menjadi gugatan yang cacat formil karena gugatan Penggugat kurang pihak/ *plurum litis consortium* sehingga sudah layak bahwa Gugatan Penggugat untuk **ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**;

Bahwa Oleh karena pihak-pihak tersebut diatas tidak ditarik menjadi pihak baik Tergugat dan atau Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat layak dinyatakan mengandung cacat *plurum litis consortium* dan oleh karena Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu Gugatan Penggugat dikualifikasi tidak dapat di terima (***niet ont vankelijke verklaard***)

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam Gugatan Penggugat, posita yang didalilkan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur dan saling bertentangan, sebagaimana disebutkan dalam posita pada point 1 huruf (b) yang mana pada pokoknya menerangkan 2 (dua) buah Objek perkara *a quo*, dimaa Penggugat tidak menyebutkan secara rinci kedua objek perkara *a quo* terutama pada objek rumah baloi Impian A4/7, Peggugat sama sekali tidak menyebutkan no Sertifikan SHGB serta batas batas dari kedua objek tersebut yang mana hal tersebut sangatlah perlu dicantumkan demi terang benderangnya suatu perkara agar tidak teradi kekeliruan dan tidak adanya kepastian hukum, sehingga cukup menjadikan alasan hukum untuk gugatan Penggugat dalam perkara aquo tidak dapat di terima untuk seluruhnya. Hal ini sesuai dengan ***Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak atau batas-batas tanah sengketaanya, gugatan tidak dapat diterima".***



Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan bahwa, “Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”]

Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya **Hukum Acara Perdata** menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

- 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan **surat kuasa yang tidak memenuhi syarat** ;
- 2) **Gugatan tidak memiliki dasar hukum**;
- 3) Gugatan **error in persona** dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak);
- 4) Gugatan mengandung cacat **obscur libel** atau melanggar **yuridiksi (kompetensi) absolut atau relatif**, dan sebagainya.

Bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I didukung dengan fakta-fakta hukum yang ada, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara sebelum melanjutkan kepada pokok perkara *a quo*, berkenan mempertimbangkan dan menerima eksepsi-eksepsi maupun permohonan-permohonan dari Tergugat I untuk **selanjutnya berkenan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat I telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada point 1,2, dan 3 yang pada pokoknya menerangkan rumusan penyelesaian hutang hingga terjadinya penyerahan sertifikat kepada Penggugat secara suka rela diantaranya adalah sebagai berikut :

Bahwa prihal tentang usulan pelunasan hutang tersebut sebenarnya hanya sebatas usulan saja, yang terdiri dari berbagai pihak diantaranya BANK MANDIRI, PT. LENTERA BAJA



GEMILANG DAN NUGRAHANTO, yang sampai saat salinan gugatan ini di terima oleh Tergugat I, Tergugat I tidak tahu maksud dan tujuan usulan tersebut menghikut sertakan PT. LENTERA BAJA GEMILANG, karena Tergugat I tidak pernah melakukan hubungan hokum degan PT. LENTERA BAJA GEMILANG (bukti akan di sampaikan pada sidang pembuktian)

Bahwa Bank Mandiri juga tidak pernah meyerahkan secara langsung sertifikat HGB1547/taman baloi kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I merasa hera kenapa Sertifikat tersebut bias berada di tangan Pengguat kapan serah terimanya dan dimana menyerahkannya ? dan apabila sudah di serahkan pasti ada bukti tanda terima penyerahan berkas, dalam hal ini tentu itu domain BANK MANDIRI, sehingga perlu kami ingatkan kembali bahwa pihak BANK MANDIRI harus di ikut sertakan menjadi para pihak pada perkara *a quo* seperti yang telah Tergugat sampaikan pada Eksepsi diatas, jadi sudah jelas bahwa **Tergugat I tidak pernah menerima sertifikat secara langsung dan degan suka rela menyerahkannya kepada Penggugat ;**

4. Bahwa dalil gugatan penggugat pada point 4 halaman 4, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I telah menyerahkan secara fisik objek rumah di Taman Baloi impian A4/7 kepada Penggugat dan tidak menyerahkan fisik rumah yang berada di Anggrek Mas F/50 kepada Penggugat adalah sebagai berikut:

Bahwa perlu di ketahui bahwa objek rumah yang berada di Baloi impian A4/7 Tergugat I tidak menempatinnya, *(terbukti Tergugat I berdomisili di anggrek mas 1 objek perkara a quo)* karena rumah tersebut biasa digunakan sebagai rumah singgah bagi para ulama dan ustad, sehingga secara tegas Tergugat I sampaikan bahwa tidak pernah ada serah terima rumah tersebut kepada Penggugat;

5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada point 5 halama 4 yang pada pokoknya menyebutkan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan Objek rumah Anggrek sari maka Peggugat mengenakan biaya sewa sebesar Rp.10.000.000-, (sepuluh juta rupiah). Akan kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa perlu kami tegaskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak



pernah mengadakan kesepakatan apapun dengan Peggugat terkait biaya sewa rumah, hal tersebut merupakan klaim sepihak saja, terbukti (*surat tanggal 28 februari 2020 yang telah Peggugat buat yang di tujukan kepada Tergugat I da Tergugat II aka kami hadirkan pada persidangan pembuktian*) di dalam surat tersebut Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak menanda tanganinya, adapun uang yang telah Tergugat II transfer sebesar Rp.120.000.000,- merupakan cicila hutang Tergugat I dan Tergugat II, bukan uang sewa rumah ;

6. Bahwa dalil gugatan Peggugat pada point 6,7 dan 8 pada halaman 4 dan 5 akan Tergugat I tanggapikan sekaligus karena satu rangkaian yang saling berkaitan, yang mana pada pokoknya menerangkan timbulnya PPJB No180/2017 tanggal 31 Agustus 2017 serta pada angka (IV) romawi yang menyebutkan munculnya Akta KUM No.181/2017 yang dikeluarkan oleh **Notaris HERRY RIDWANTO**, Sarjana Hukum adalah sebagai berikut :

Bahwa perlu di ketahui Tergugat I merasa tidak pernah sama sekali menanda tangani perihal kedua Akta tersebut diatas, dimana dapat Tergugat buktikan pada salinan/copy akta minuta yang telah Tergugat I pegang yang dipereh dari Notaris tersebut, Tergugat I tidak ada sama sekali menanda tanganinya. Dan di dalam akta minuta tersebut hanya di tanda tangani oleh Peggugat dan Tergugat II. Jadi, pertanyaanya bagaimana mungkin bisa timbulnya suatu Akta sementara sala satu pihak yang bersangkutan pada akta tersebut tidak pernah merasa menanda tanganinya . maka untuk membuat terangnya perkara ini, seharusnya **Notaris HERRY RIDWANTO**, Sarjana Hukum harus dimasukan sebagai para pihak, dan atau setidaknya dihadirkan didalam persidangan untuk didengarkan dan membuktikan kebenarannya ;

7. Bahwa, untuk dalil gugatan Peggugat pada point 8,9 , 10, dan juga 11, dan seterusnya Tergugat I tidak akan menanggapi, tetapi dengan tegas Tergugat I tidak membenarkannya, karena kalimat tersebut merupakan pengulangan-pengulangan kata dan bahasa saja, dan juga tindakan – tindakan lain yang dilakukan oleh Peggugat dalam pengurusan document dan sebagainya tentunya itu di luar sepengetahuan Tergugat I, dan Tergugat I akan



menunggu dan membuktikan pada sidang pembuktian nanti ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I sampaikan tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 18 Oktober 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak lengkap dalam menarik pihak dalam perkara *a quo* dimana masih terdapat pihak lain yang perlu untuk ditarik menjadi Tergugat dalam perkara *a quo* , yaitu:

a. Bank Mandiri

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada point 1 halaman 2 menyebutkan bahwa berdasarkan usulan kesepakatan penyelesaian hutang Tergugat I dan Tergugat II pada Bank Mandiri yang mana pada document yang kami dapatkan, Bank Mandiri merupakan juga turut menadi para pihak di dalam usula sekema penyelesaian hutang tersebut, hingga berujung pada pelunasan sebagaimana pada pokoknya gugatan Penggugat lalu kemudian pada point 2 halaman 3 menyebutkan Bank Mandiri membantu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menerbitkan Surat Bantuan Perayaan Hak Tanggungan Nomor CDO,MDN.TGU/254/2015 tanggal 23 November 2015 yang kemudian pada point 3 halaman 4 menyebutkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah meyerahkan secara suka rela surat surat tanah rumah Angrek Mas F/50 dan rumah Taman Baloi A4/7 kepada Peggugat degan sertifikat HGB No.1547/ Taman Baloi An.Kurnia Eko Risti.

Bahwa, setelah memperhatikan uraian tersebut diatas, telah terang dan jelas, ternyata pada point 1,2 da 3 pada gugatan Peggugat , Bank Mandiri sangat erat kaitannya dalam perkara *a quo*, dari mulainya proses pelunasan hingga dikeluarkannya jaminan sertifikat kedua objek perkara *a quo*, maka seharusnya Peggugat harus melibatkan/menarik Bank Mandiri sebagai para pihak. Oleh karena pihak tersebut tidak ditarik menjadi para pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Peggugat layak dinyatakan mengandung cacat *plurum litis consortium*;

b. Notaris HERRY RIDWANTO, Sarjana Hukum

Bahwa dalam Gugatan Peggugat Point 6 (enam) halaman 4 (empat) gugatan Peggugat telah disebutkan pihak-pihak lain yang berhubungan dengan perkara *a quo* yaitu **Notaris HERRY RIDWANTO**, Sarjana Hukum yang merupakan sumber dari peralihanya Hak pada objek perkara *a quo* yang mana **Notaris HERRY RIDWANTO**, Sarjana Hukum telah mengeluarkan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 180 tanggal 31 Agustus 2017 PPJB No.180/2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual KUM nomor 181 tahun 2017.

Bahwa **Notaris HERRY RIDWANTO**, Sarjana Hukum sangatlah erat kaitanya degan perkara *a quo*, yang mana **Notaris HERRY RIDWANTO**, Sarjana Hukum mempunyai peran yang sangat penting dalam perkara ini, untuk ditarik menjadi pihak yang harus memberikan keterangan dan pembuktian bagaimana asal mu asal terbitnya PPJB 180 tanggal 31 Agustus 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual KUM nomor 181 tahun 2017 pada perkara *a quo*. sehingga sudah jelas bahwa gugatan peggugat kurang pihak. Oleh karena itu gugatan Peggugat merupakan gugatan yang cacat formil

Halaman 29 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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)



karena kurang pihak yang ditarik, agar mendapatkan fakta yang jelas dalam perkara *a quo*;

c. Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN).

Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada point 8 halaman 5 telah disebutkan pihak-pihak lain yang berhubungan dengan perkara *a quo* yaitu **Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN)** yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi peralihan hak sertifikat dan teradi balik Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN) mempunyai Urgensi untuk membuktikan hak kepemilikan Tergugat I maupun asal usul sengketa objek perkara *a quo* serta dasar terajadiya peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN).

Bahwa oleh karena Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN) tidak di tarik menjadi para pihak dalam perkara ini, secara spesifik gugatan penggugat menjadi gugatan yang cacat formil karena gugatan Penggugat kurang pihak/ *plurum litis consortium* sehingga sudah layak bahwa Gugatan Penggugat untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**;

Bahwa Oleh karena pihak-pihak tersebut diatas tidak ditarik menjadi pihak baik Tergugat dan atau Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat layak dinyatakan mengandung cacat *plurum litis consortium* dan oleh karena Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu Gugatan Penggugat dikualifikasi tidak dapat di terima (*niet ont vankelijke verklaard*)

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam Gugatan Penggugat, posita yang didalilkan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur dan saling bertentangan, sebagaimana disebutkan dalam posita pada point 1 huruf (b) yang mana pada pokoknya menerangkan 2 (dua) buah Objek perkara *a quo*, dimaa Penggugat tidak menyebutkan secara rinci kedua objek perkara *a quo* terutama pada objek rumah baloi Impian A4/7, Peggugat sama sekali tidak menyebutkan no Sertifikan SHGB serta batas batas dari kedua objek tersebut yang mana hal tersebut sangatlah perlu dicantumkan demi terang benderangnya suatu



perkara agar tidak terjadi kekeliruan dan tidak adanya kepastian hukum, sehingga cukup menjadikan alasan hukum untuk gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* tidak dapat di terima untuk seluruhnya. Hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".**

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan bahwa, "Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima"]

Bahwa menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata** menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

- 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan **surat kuasa yang tidak memenuhi syarat** ;
- 2) **Gugatan tidak memiliki dasar hukum**;
- 3) Gugatan **error in persona** dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak);
- 4) Gugatan mengandung cacat **obscur libel atau melanggar yuridiksi (kompetensi) absolut atau relatif**, dan sebagainya.

Bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II didukung dengan fakta- fakta hukum yang ada, maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara sebelum melanjutkan kepada pokok perkara *a quo*, berkenan mempertimbangkan dan menerima eksepsi-eksepsi maupun permohonan-permohonan dari Tergugat II untuk **selanjutnya berkenan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon jawaban Tergugat II dalam Eksepsi di atas secara mutatis mutandis dianggap terulang dan terbaca dalam Jawaban terhadap Pokok Perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa atas dalil gugatan yang telah Peggugat tujukan kepada Tergugat II yang mana pada pokoknya meyangkut atas 2 (dua) objek rumah pribadi antara Tergugat I dan Tergugat II yang merupaka harta bersama yang di dapat dalam masa perkawian, tepatnya terletak di Baloi Impian Blok A4 No.07 dan di Anggrek Mas Blok F No.20 . dimana awal dari timbulnya permasalahan ini adalah ketika terjadiya kredit macet, yang mana Tergugat II gagal untuk mecicil di Bank, karena kedua rumah tersebut memang telah di anggunkan.

Melalui kesempatan ini, izinkan kami utuk menanggapi semua dalil gugatan Peggugat yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Batam degan cara sekaligus, karena pada Hakikatnya apa yang telah di sampaikan atau di bicarakan sejak awal antara Peggugat degan Tergugat II telah lari dari kesepakatan atau berbeda dari apa yang di ucapkan dengan yang di lakukan.

Bahwa perlu untuk diketahui, awal mula Tergugat II mengenal Penggugat adalah berasal dari Sdra Faisal, yang mana saudara Faisal merupakan guru seperitual Tergugat II, karena Tergugat II sedang mengalami kesulitan keuangan, kemudian Tergugat II bercerita kepada sdra Faisal untuk meminta bantuan atas apa yang telah Tergugat II alami.

Bahwa kemudian sdra Faisal mengenalkan dan mempertemukan Penggugat kepada Tergugat II dengan dalil bahwa Penggugat adalah orang yang **"Dermawan dan Shalih"**, yang bisa membantu menyelesaikan permasalahan yang di alami oleh Tergugat II yaitu Penggugat, lalu kemudian Tergugat II menyambut baik tawaran tersebut, dan disana sdara faisal menyampaikan bahwa Penggugat akan memberi pinjaman lunak kepada Tergugat II untuk menutupi hutang yang berada di Bank Mandiri agar rumah Tergugat tidak di lalang. Tentu Tergugat menyambut baik hal tersebut dan tidak mempunyai firasat apa pun kecuali orang yang Shalih terhadap Penggugat, mengingat Penggugat adalah orang yang telah di rekomendasikan oleh sdra Faisal (gugu spritual) Tergugat II. Kemudian setelah itu Tergugat II merasa terkejut dengan tiba-tiba Penggugat menyodorkan surat Usulan Skema Penyelesaian Hutang kepada Tergugat II yang isinya antara lain:

Halaman 32 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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)



1. "Kami akan membeli rumah tersebut dengan cara melunasi hutang tersebut dengan harapan Bank akan menyetujui untuk di cicil 4 sd 5 kali"
2. "Memberikan waktu kepada pemilik rumah untuk bisa tinggal di rumah anggrek mas dalam masa 1 (satu) tahun dan apabila berminat dapat memberi kembali rumah tersebut sesuai dengan harga pasar selama tenggang waktu 1 (satu) tahun tersebut"
3. "segera mengosongkan rumah di taman baloi Impian"
4. "Apabila penyelesaian hutang di bank lunas, pemilik rumah harus menyerahkan/mengambil sertifikat di bank dan memberikan kepada pembeli rumah /memberikan kuasa kepada pembeli rumah untuk mengambil sertifikat di Bank Mandiri tanpa syarat dan tanpa paksaan dari pihak manapun"

(Lengkapnya akan Tergugat II hadirkan sebagai bukti pada sidang pembuktian nanti.)

Dengan rasa terpaksa dan terpojok dan mau tidak mau karena dalam keadaan tertekan kemudian Tergugat II menanda tangani usulan tersebut. Hingga pada akhirnya timbul lah PPJB 180/2017 dan Akta KUM 181/2017;

Bahwa dari uraian tersebut diatas, Tergugat II merasa telah **terjolimi** atas perbuatan Penggugat, yang mana pembicaraan awal antara sdra Faisal dan Penggugat kepada Tergugat II murni ingin membantu Tergugat II, akan tetapi kenyataannya sangat berbeda, "sepertinya Penggugat memang sudah berniat untuk mengambil rumah Tergugat I dan Tergugat II." Dan terjadi pada waktu itu ada seseorang yang ingin berniat membeli rumah di Anggrek Mas perkara a quo dengan harga 3,5 Milyar lalu kemudian Tergugat I dan Tergugat II memberitahukan kepada Penggugat karena pada waktu itu Sertifikat rumah tersebut sudah ditangan Penggugat, namun Penggugat menolaknya;

Sedikit perlu Tergugat II ingatkan Sebagaimana hadits Nabi Muhammad Rasulullah ﷺ bersabda

وَقَالَ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: مَنْ أَحْدَمَ الْأَرْضَ شِبْرًا يَغْيِرَ حَقُّهُ حُسِيفَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ .

"Barangsiapa mengambil sejengkal tanah bumi yang bukan haknya, niscaya ditenggelamkan ia pada hari kiamat sampai ke dalam tujuh lapis bumi." (HR Bukhari).

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman dalam surat **Al Baqarah ayat 188** sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا قَرِيبًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ
يَا لَكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”

Dalam tafsir tahlili Lajnah Pentashihan Mushaf Alquran Kementerian Agama RI dijelaskan bahwa pada bagian pertama dari ayat ini Allah melarang makan harta orang lain dengan jalan batil.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, tersebut diatas selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 27 Oktober 2022 yang pada pokoknya sama dengan dalil-dalil gugatan semula disertai dengan bantahan atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa atas Replik Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya, telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 08 November 2022, yang pada pokoknya menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil eksepsi dan jawabannya tersebut;

Halaman 34 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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 membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk NIK 2171102304680002 atas nama Hari Basuki tertanggal 4 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto Copy Usulan Skema Penyelesaian Hutang dari pemilik rumah sdr Nugrahanto kepada pembeli rumah sdr Hari Basuki, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy Perihal Bantuan Perayaan Hak Tanggungan Nomor CDO.MDN.TGU/254/2015, dikeluarkan Bank Mandiri tanggal 25 Nopember 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1547 Kelurahan Taman Baloi kecamatan Batam Kota, kota Batam, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli nomor 180, dikeluarkan Notaris dan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-5 ;
6. Foto Copy Akta Kuasa untuk menjual Nomor 181, dikeluarkan Notaris dan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-6 ;
7. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 1527/2018, dikeluarkan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Foto Copy Faktur Tagihan UWT Perpanjangan No Faktur C.0607051801, dikeluarkan BP Batam tanggal 8 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Foto Copy Bukti Pelunasan Nomor registrasi EXT0420180321 dikeluarkan oleh Kantor Pengelolaan lahan pada BP Batam tanggal 7 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Foto Copy Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan – warganegara Indonesia Nomor Faktur 736/FBAP/PL/12/2018 tanggal 18 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Foto Copy setoran pembayaran melalui Bank Mandiri senilai Rp 652.725,- (enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah) tanggal 19 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-11 ;
12. Foto Copy perihal Persetujuan Peralihan Hak Atas tanah No 13758/IPH/12/2018, dikeluarkan Badan Pengusahaan Kawasan

Halaman 35 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 19 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

13. Foto Copy gambar Penetapan lokasi No 218.20.90090074319.H1 tertanggal 21 November 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Foto Copy Perjanjian Penggunaan lahan No 2832/A3.1/L/5/2020 tanggal 12 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-14 ;
15. Foto Copy Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Penggunaan Bagian tanah tertentu dari hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada Hari Basuki tertanggal 15 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-15 ;
16. Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 05998 kel Taman Baloi kec Batam Kota, kota Batam, selanjutnya diberi tanda bukti P-16 ;
17. Foto Copy perihal Informasi dan Konfirmasi Pondok Pesantren No B-2698/KK.32.05/PP.00.7/06/2022, dikeluarkan Kantor Kementerian Agama Kota Batam tanggal 21 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-17 ;
18. Foto Copy berita online swarakepri.com tentang LBH Ansor Batam kecam Premanisme di Pesantren Al madaniah, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Foto Copy berita online swarakepri.com tentang Pesantren Al Madaniah dirusak sekelompok orang, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk NIK 2171105406680001 atas nama Kurniasih Eko Risti tertanggal 4 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda bukti P-20 ;
21. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nik 2171100705629005 atas nama Nugrahanto, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Foto Copy rekening koran Bank Mandiri atas nama Rusmala Dewi (istri Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti P-22 ;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti P-4, P-20 dan P-21 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, serta P-18, P-19 dan P-22 merupakan hasil Print out;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Penggugat untuk mengajukan saksi, Kuasa Penggugat dipersidangan secara tegas menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Halaman 36 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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 menguatkan sangkalannya, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu sebagai berikut :

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk NIK 2171105406680001 atas nama Kurniasih Eko Risti tertanggal 6 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T1-1;
2. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk NIK 2171100705629005 atas nama Nugrahanto tertanggal 6 Februari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T1-2;
3. Foto Copy Kutipan Akta Nikah Nomor 625/24/Xii/1992 tertanggal 21 Desember 1992, selanjutnya diberi tanda bukti T1-3;
4. Foto Copy Usulan Skema Penyelesaian Hutang dari pemilik rumah sdr Nugrahanto kepada pembeli rumah sdr Hari Basuki, selanjutnya diberi tanda bukti T1-4;
5. Foto Copy Surat dari Penggugat Hari Basuki kepada Tergugat I dan Tergugat II tanggal 28 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T1-5;
6. Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 99 kelurahan Batu Selicin kecamatan lubuk Baja, Kota Batam, selanjutnya diberi tanda bukti T1-6;
7. Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1547 kelurahan Taman Baloi kecamatan Batam Kota, Kota Batam, selanjutnya diberi tanda bukti T1-7;
8. Foto Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya diberi tanda bukti T1-8;
9. Foto Copy Kuasa untuk Menjual Nomor, selanjutnya diberi tanda bukti T1-9;
10. Foto Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 180, dikeluarkan Notaris Herry Ridwanto, SH tertanggal 31 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T1-10;
11. Foto Copy Kuasa untuk menjual Nomor 181, dikeluarkan Notaris Herry Ridwanto, SH tertanggal 31 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T1-11;
12. Foto hasil Print out rumah Baloi SHGB No 00099, selanjutnya diberi tanda bukti T1-12;
13. Foto Copy Salinan Akta Pemasukan Teman Pesero serta Perubahan Anggaran Dasar CV Lentera Baja Gemilang No 09 tanggal 12 Oktober 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T1-13;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti T1-4, T1-5, T1-6, T1-7, T1-8, T1-9, T1-10, T1-11 dan T1-13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, serta bukti T1-12 berupa hasil Print out ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu sebagai berikut :

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk NIK 2171100705629005 atas nama Nugrahanto, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Foto Copy Kutipan Akta Nikah No 625/24/XII/1992 tanggal 21 Desember 1992, selanjutnya diberi tanda bukti T.II -2;
3. Foto Copy Usulan skema Penyelesaian Hutang dari Pemilik Rumah (Tergugat I) kepada Pembeli rumah (Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T.II -3;
4. Foto Copy surat pemberitahuan kepada Tergugat I dan II tertanggal 28 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II -4;
5. Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 99 kelurahan Batu Selicin kecamatan Lubuk Baja, kota Batam atas nama Nugrahanto, selanjutnya diberi tanda bukti T.II -5;
6. Foto Copy sertifikat Hak Guna Bangunan No 1547 kelurahan Taman Baloi kecamatan Batam Kota Kota Batam, selanjutnya diberi tanda bukti T.II -6;
7. Foto Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1808/81, pada Notaris Herry Ridwanto, SH, selanjutnya diberi tanda bukti T.II -7
8. Foto Copy Kuasa untuk menjual pada Notaris Herry Ridwanto, SH, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;
9. Foto Copy Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 180 pada Notaris Herry Ridwanto tertanggal 31 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;
10. Foto Copy Kuasa Untuk menjual Nomor 181, pada Notaris Herry Ridwanto, SH tertanggal 31 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10;
11. Foto Copy foto rumah yang berada di daerah Baloi, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-11;
12. Foto Copy Grosse/Salinan Akta Pemasukan Teman Persero serta Perubahan Anggaran Dasar CV Lentera Baja Gemilang Nomor 09 tanggal 12 Oktober 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-12;
13. Foto Copy foto asset an CV Lentera Baja Gemilang (SHGB No 1547), selanjutnya diberi tanda bukti T.II-13;
14. Foto Copy foto asset an CV Lentera Baja Gemilang (SHGB No 99), selanjutnya diberi tanda bukti T.II-14;

Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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 masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti T.II -3, T.II -4, T.II -5, T.II -6, T.II -7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-11, T.II-12, T.II-13 dan T.II-14 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Tergugat I dan II untuk mengajukan saksi, Tergugat I dan II melalui Kuasanya telah mengajukan saksi sebanyak 3 (tiga) orang, yaitu pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Saksi **Dadan Supardian** dibawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat akan tetapi mempunyai hubungan kerja dengan Tergugat I dan II ;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai rumah di Komplek Perum Anggrek mas Blok F No 5 Kec Batam Kota dan di Taman Baloi Impian Blok A4 No 7 kel Batu Selicin kec Lubuk Baja, Batam tersebut dimana setahu saksi rumah tersebut adalah milik saudara Nugrahanto (Tergugat II) dan Ibu Kurniasih Eko Risti (Tergugat I) dan yang menempati rumah di Anggrek Mas adalah Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa setahu saksi, rumah di Taman Baloi impian dikontrak akan tetapi yang saksi dengar sudah diambil alih ;
- Bahwa saksi pernah tinggal di Anggrek Mas selama 2 (dua) tahun dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2005 sedangkan di Taman Baloi hanya selama 1 (satu) bulan saja sebelum pindah ke Anggrek mas ;
- Bahwa saksi mengetahui jika Tergugat I pernah melakukan pinjaman ke Bank Mandiri dari cerita Tergugat I/Ibu Kurniasih Eko Risti kepada saksi ;
- Bahwa ketika pembayaran pinjaman macet ke Bank Mandiri, ada temannya Pak Nugrahanto bernama Faisal yang mengenalkan kepada orang kaya dermawan yang mau menalangi hutang Tergugat agar kegiatan pesantren tetap berjalan tanpa rumah tersebut disita oleh Bank Mandiri yang mana rumah tersebut merupakan pesantren tempat kami melakukan kegiatan keagamaan dan pengajian ;
- Bahwa setahu saksi dari cerita Ibu Kurniasih bahwa orang yang menalangi hutang tersebut ingin menguasai kedua asset rumah di Komplek Perum Anggrek mas Blok F No 5 Kec Batam Kota dan di Taman

Halaman 39 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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

Baloi Impian Blok A4 No 7 kel Batu Selicin kec Lubuk Baja, Batam tersebut dan yang tinggal dirumah Anggrek Mas sampai dengan sekarang adalah Ibu Kurniasih ;

- Bahwa setahu saksi, pihak PLN saat itu tidak ada menghubungi kami dan langsung mencabut meteran aliran listrik sedangkan pihak ATB ada meminta konfirmasi kepada saksi menanyakan apakah benar ada pesantren pada rumah tersebut karena ada perintah untuk mencabut meteran aliran air dari seseorang bernama Hari Basuki / Penggugat yang mengaku pemilik rumah tersebut sedangkan setahu saya selama ini pemilik rumah tersebut adalah sdr Kurniasih Eko Risti dan sdr Nugrahanto yang mana meteran aliran listrik dan air dirumah tersebut masih diputus sampai dengan sekarang ;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I dan Tergugat II selalu bersama dimana saksi belum pernah melihat bukti Usulan Skema Penyelesaian Hutang (vide bukti P-2) ;
- Bahwa saksi belum pernah melihat bukti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 180 tanggal 31 Agustus 2017 tersebut (vide bukti P-5) dan dalam bukti tersebut bukan merupakan tanda tangan saksi ;
- Bahwa Dalam Komplek Perum Anggrek mas Blok F No 5 Kec Batam Kota tersebut ada kegiatan pengajian dimana setahu saksi, beberapa kali sudah dimintakan izin agar resmi menjadi yayasan yang memiliki izin, namun selalu terkendala di notaris sehingga belum ada izinnya menjadi Yayasan resmi ;
- Bahwa Pondok Pesantren Al-madaniah tersebut sudah ada plangnya sejak tahun 2003 dan yayasan tersebut memang belum tercatat izinnya di kementerian agama akan tetapi sudah diberdirikan plang yayasan tersebut (vide bukti P-17) ;
- Bahwa saksi mengajar dan tinggal dirumah tersebut yang mana Kegiatan di Pondok Pesantren Al madaniah seperti les/kursus TPA, yang dipungut bayaran seperti SPP perbulan ;
- Bahwa Pemilik rumah tersebut adalah sdr Nugrahanto dan sdr Kurniasih Eko Risti yang mana saksi yakin karena dari awal Tergugat I dan II tinggal disitu dan mengajak saksi mengajar serta tinggal disitu dimana saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Ibu Kurniasih Eko Risti ;
- Bahwa sejak kami buka pesantren dirumah itu pada tahun 2003 dan peresmian Pondok Pesantren Al madaniah 18 Agustus 2003 dan dapat

Halaman 40 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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)



saksi terangkan bahwa mengenai hutang piutang, saksi tidak mengetahuinya ;

- Bahwa yayasan itu masih ada kegiatan sampai dengan sekarang dan setahu saksi, pondok pesantren itu awalnya ada izin resmi sertifikat dari kementerian agama tetapi selanjutnya izinnnya sudah tidak diperpanjang lagi jadi pondok pesantrennya vakum/tidak berjalan namun Ibu – Ibu Tahlil tetap berjalan melakukan kegiatan ;
- Bahwa Pada tahun 2020, Para Tergugat sudah meminta izin untuk yayasan tersebut akan tetapi belum keluar dimana setahu saksi, Pemilik Yayasan pondok Pesantren Al- Madaniah adalah sdr Nugrahanto dan Ibu Kurniasih Eko Risti ;

2. Saksi **Asep Ahmad Rabbany Hidayat** dibawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan kerja dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi merupakan pengajar yang ada dipesantren dirumah tersebut pada tahun 2004 dibantu oleh beberapa ustad dan ustadzah yang melakukan kegiatan keagamaan dan pengajian, terhadap sdr Kurniasih Eko Risti saya sudah lama mengenalnya ;
- Bahwa setahu saksi, tentang rumah Para Tergugat yang merupakan pesantren tidak bisa digunakan lagi untuk pengajian dan yang tinggal dirumah tersebut sampai dengan sekarang adalah Ibu Kurniasih ;
- Bahwa saksi tinggal dirumah itu hanya beberapa bulan saja karena saya juga membangun pesantren sendiri dan setahu saksi, menurut cerita Ibu Kurniasih bahwa rumah itu miliknya dimana Tergugat I dan Tergugat II selalu bersama
- Bahwa saksi belum pernah melihat bukti Usulan Skema Penyelesaian Hutang tersebut (vide bukti P-2) dan saksi juga belum pernah melihat bukti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 180 tanggal 31 Agustus 2017 tersebut (vide bukti P-5) dimana dalam bukti tersebut bukan tanda tangan saksi ;
- Bahwa Dalam Komplek Perum Anggrek mas Blok F No 5 Kec Batam Kota tersebut ada kegiatan pengajian dan setahu saksi, sudah beberapa kali sudah dimintakan izin agar resmi menjadi yayasan yang memiliki izin,



namun selalu terkendala di notaris sehingga belum ada izinnya menjadi Yayasan resmi ;

- Bahwa Pondok Pesantren Al-madaniah sudah ada plangnya sejak tahun 2003 akan tetapi belum tercatat di kementrian agama tetapi sudah diberdirikan plang yayasan tersebut (vide bukti P-17) ;
- Bahwa saksi mengajar dan tinggal di rumah tersebut yang mana Kegiatan di Pondok Pesantren Al madaniah seperti les/kursus TPA, yang dipungut bayaran seperti SPP perbulan ;
- Bahwa Pemilik rumah tersebut adalah sdr Nugrahanto dan sdri Kurniasih Eko Risti yang mana saksi yakin karena dari awal Tergugat I dan II tinggal disitu dan mengajak saksi mengajar serta tinggal disitu dimana saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Ibu Kurniasih Eko Risti ;
- Bahwa sejak kami buka pesantren di rumah itu pada tahun 2003 dan peresmian Pondok Pesantren Al madaniah 18 Agustus 2003 dan dapat saksi terangkan bahwa mengenai hutang piutang, saksi tidak mengetahuinya ;

3. Saksi **Komariah** dibawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan mempunyai hubungan keluarga dan tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan mempunyai hubungan kerja dengan Para Tergugat;
- Bahwa masalah dalam 4 (empat) beberapa kali datang yang menyuruh untuk mengosongkan rumah tersebut, lalu saksi mengatakan bahwa di rumah itu masih ada kegiatan keagamaan namun pihak PLN dan ATB memaksakan dan mengatakan tidak usah didengarkan karena saksi bukan pihak keluarga Tergugat, saksi mengatakan rumah di Baloi itu seharga Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) tetapi hanya dihargai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi tentang dana talangan yang diberikan oleh orang kaya dermawan dan menurut cerita Tergugat bahwa Tergugat memiliki hutang ke Bank Mandiri sebesar Rp 1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) dan para Tergugat sudah membayar ke Bank sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan hal itu saksi ketahui pada tahun 2019 yang mana Dana talangan tersebut diberikan pada tahun 2015;



- Bahwa setahu saksi, pada tahun 2012 harga rumah di Taman Baloi Impian itu ada orang yang mau membeli rumah tersebut seharga Rp 1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) sedangkan rumah di Anggrek mas ada orang Budha yang mau membeli dengan harga Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk membangun perguruan tinggi namun tidak jadi karena tidak ada lokasi tempat parkir dan juga ada yang menawar sebesar Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa pondok pesantren itu awalnya ada izin resmi sertifikat dari kementerian agama tetapi selanjutnya izinnnya sudah tidak diperpanjang lagi jadi pondok pesantrennya vakum/tidak berjalan namun Ibu – Ibu Tahlim tetap berjalan melakukan kegiatan dan pada tahun 2020, Tergugat sudah meminta izin untuk yayasan tersebut tetapi belum keluar;
- Bahwa setahu saksi, Pemilik Yayasan pondok Pesantren Al- Madaniah adalah saudara Nugrahanto dan Ibu Kurniasih Eko Risti ;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II masing - masing telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi) secara tertulis pada persidangan tanggal 01 Desember 2022 dan pada akhirnya kedua belah pihak mohon dijatuhi putusan dari Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat seluruhnya dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal lain yang relevan, namun belum dimuat dalam putusan ini, cukup dimuat dalam berita acara sidang dan secara mutatis-mutandis telah termuat dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan provisi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk menghentikan kegiatan operasi Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) dari segala kegiatannya diatas Rumah Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

Menimbang, bahwa Gugatan Provisiional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena tuntutan provisi Penggugat tidak cukup beralasan maka haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dengan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa:

1. Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*) ;

Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) oleh karena dalam gugatannya tidak lengkap dalam menarik pihak dalam perkara *a quo* dimana masih terdapat pihak lain yang perlu untuk ditarik menjadi Tergugat dalam perkara *a quo* , yaitu: **Bank Mandiri** juga turut menjadi pihak di dalam usulan skema penyelesaian hutang Tergugat I dan Tergugat II tersebut, selanjutnya **Notaris HERRY RIDWANTO**, Sarjana Hukum juga sebagai pihak yang telah mengeluarkan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 180 tanggal 31 Agustus 2017 PPJB No.180/2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual KUM nomor 181 tahun 2017 dan **Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN)** oleh karena telah terjadi peralihan hak sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN).

2. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) ;

Bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat di terima untuk seluruhnya oleh karena posita yang didalilkan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur dan saling bertentangan, sebagaimana disebutkan dalam posita pada point 1 huruf (b) yang mana pada pokoknya menerangkan 2 (dua) buah Objek perkara *a quo*, dimana Penggugat tidak menyebutkan secara rinci kedua objek perkara *a quo* terutama pada objek rumah baloi Impian A4/7, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan no Sertifikat SHGB serta batas

Halaman 44 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas dari kedua objek tersebut yang mana hal tersebut sangatlah perlu dicantumkan demi terang benderangnya suatu perkara agar tidak terjadi kekeliruan dan tidak adanya kepastian hukum, sehingga cukup menjadikan alasan hukum untuk gugatan Penggugat dalam perkara aquo tidak dapat di terima untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “eksepsi” adalah suatu sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat **yang tidak langsung mengenai pokok perkara** yang berisikan tuntutan batalnya atau tidak dapat diterimanya suatu gugatan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas telah dibantah oleh Penggugat oleh karena itu masing-masing pihak dibebani pembuktian untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya dan Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana dalam uraian pertimbangan di bawah ini;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 162 Rbg/136 HIR jo Pasal 114 Rv menyebutkan bahwa *“Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (Exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tapi harus dibicarakan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara.”*

Menimbang, bahwa **Putusan Mahkamah Agung RI No.935 /Sip/1985 tertanggal 30-9-1986** yang menyebutkan bahwa *“Eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara”*;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mempertimbangkan perihal Gugatan kurang pihak (Plurium litis consortium) dan Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel), maka harus mempertimbangkan terlebih dahulu perihal bukti-bukti surat maupun saksi yang diajukan baik oleh Kuasa Penggugat maupun oleh Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II dalam perkara aquo, sehingga dari pembuktian tersebut Majelis Hakim dapat memutuskan apakah benar Gugatan Penggugat *Error In subjecto*, Tidak ada kepentingan penggugat yang dirugikan, Gugatan kurang pihak (Plurium litis consortium) dan Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel) atau tidak, oleh karena hal tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan

Halaman 45 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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)



pembuktian, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

1. Bahwa antara Pengguat dengan Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk menyelesaikan hutang Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri sesuai dengan Surat Kesepakatan Usulan Skema Penyelesaian Hutang tertanggal 08 Juni 2015 ("Surat Kesepakatan 08 Juni 2015") yang melibatkan Penggugat sebagai pihak yang melunasi seluruh hutang Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri, dengan pokok-pokok kesepakatan sebagai bahwa Penggugat membeli rumahnya Tergugat I dan Tergugat II yaitu:
 - (a). 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai yang berdiri diatas sebidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (duaratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 / Taman Baloi (untuk selanjutnya cukup disebut "Rumah Anggrek Mas F/05"), yang merupakan Objek Perkara a quo;
 - (b). Taman Baloi Impian Blok A4 No.: 7, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam ("Rumah Taman Baloi Impian A4/7").yaitu dengan cara melunasi seluruh hutangnya Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri senilai Rp.1.950.000.000,- (satu miliar sembilan ratus duapuluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - * Untuk Rumah Anggrek Mas F/05 adalah atas hutangnya Tergugat I dan Tergugat II senilai Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah) dan;
 - * Untuk Rumah Taman Baloi Impian Blok A4 No.: 7 adalah atas hutangnya Tergugat I dan Tergugat II senilai Rp.350.000.000,- (tiga ratus limapuluh juta rupiah).
2. Bahwa Penggugat memberikan waktu kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk sementara tinggal Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut dalam waktu 1 (satu) tahun sejak 08 Juni 2015 **yang artinya jatuh tempo tanggal 08 Juni 2016**, dan apabila dalam waktu 1 (satu) tahun tersebut Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat II hendak membeli kembali dari Penggugat, maka Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membeli kembali sesuai dengan harga pasar saat itu;
3. Bahwa Penggugat tanggal 20 November 2015 telah menyelesaikan seluruh hutangnya Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri, yang ditindaklanjuti oleh Bank Mandiri dengan menerbitkan Surat Bantuan Perayaan Hak Tanggungan No.: CDO.MDN.TGU/254/2015 tanggal 23 November 2015;
 4. Bahwa pada tanggal 23 Nopember 2015 Tergugat I dan Tergugat II dengan sukarela telah menyerahkan surat-surat tanah atas **Rumah Anggrek Mas F/05** dan Rumah Taman Baloi Impian A4/7 tersebut kepada Penggugat, antara lain surat tanah untuk Rumah Anggrek Mas F/05, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 / Baloi Impian tertanggal 11 Desember 2007 yang didalamnya tercatat atas nama KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) ("**Sertipikat HGB No.: 1547/Taman Baloi**");
 5. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2015 Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan secara fisik Rumah Taman Baloi Impian A4/7 kepada Penggugat, akan tetapi untuk Rumah Anggrek Mas F/05 **TIDAK JUGA DISERAHKAN FISIKNYA oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat hingga batas waktu jatuh tempo tanggal 08 Juni 2016**;
 6. Bahwa oleh karena sampai dengan jatuh tempo tanggal 08 Juni 2016 Tergugat I dan Tergugat II TIDAK JUGA MENYERAHKAN Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut kepada Penggugat **maka Penggugat mengenakan biaya sewa kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya**, dan terhadap hal tersebut hanya berjalan hingga Desember 2017, dan setelah itu tidak pernah lagi ada pembayaran oleh Tergugat I dan Tergugat II;
 7. Bahwa oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 180 tertanggal 31 Agustus 2017, dibuat dihadapan Herry Ridwanto, SH, Notaris di Batam ("**Akta PPJB No.: 180/2017**") di mana di dalam Akta PPJB No.: 180/2017 disebutkan secara terang dan jelas bahwasanya **telah terjadi Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli**;
 8. Bahwa hingga jatuh tempo tanggal 30 September 2017, Tergugat I dan Tergugat II masih tidak juga menyerahkan Rumah Anggrek Mas F/05 kepada Penggugat, meskipun telah berulang kali diperingati oleh Penggugat dan

Halaman 47 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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

Penggugat dikejutkan terkait dengan hadirnya PONDOK PESANTREN AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) yang berada di alamat Rumah Anggrek Mas F/05 tanpa sepengetahuan Penggugat, dimana perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, sebaliknya Tergugat I mengajukan sangkalan dengan menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa perihal tentang usulan pelunasan hutang tersebut sebenarnya hanya sebatas usulan saja, yang terdiri dari berbagai pihak diantaranya BANK MANDIRI, PT. LENTERA BAJA GEMILANG DAN NUGRAHANTO, yang sampai saat salinan gugatan ini di terima oleh Tergugat I, Tergugat I tidak tahu maksud dan tujuan usulan tersebut menghikut sertakan PT. LENTERA BAJA GEMILANG, karena Tergugat I tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan PT. LENTERA BAJA GEMILANG
2. Bahwa Tergugat I tidak pernah menerima sertifikat secara langsung dan dengan suka rela menyerahkannya kepada Penggugat ;
3. Bahwa objek rumah yang berada di Baloi impian A4/7 Tergugat I tidak menempatnya, (*terbukti Tergugat I berdomisili di anggrek mas 1 objek perkara a quo*) karena rumah tersebut biasa digunakan sebagai rumah singgah bagi para ulama dan ustad, sehingga secara tegas Tergugat I sampaikan bahwa tidak pernah ada serah terima rumah tersebut kepada Penggugat;
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengadakan kesepakatan apapun dengan Peggugat terkait biaya sewa rumah, hal tersebut merupakan klaim sepihak saja;
5. Bahwa Tergugat I merasa tidak pernah sama sekali menanda tangani perihal Akta tersebut diatas, dimana dapat Tergugat buktikan pada salinan/copy akta minuta yang telah Tergugat I pegang yang dipereh dari Notaris tersebut, Tergugat I tidak ada sama sekali menanda tanganinya dan Tergugat I akan menunggu dan membuktikan pada sidang pembuktian nanti ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, sebaliknya Tergugat II mengajukan sangkalan dengan menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa 2 (dua) objek rumah pribadi Tergugat I dan Tergugat II merupakan harta bersama yang di dapat dalam masa perkawinan, tepatnya terletak di Baloi Impian Blok A4 No.07 dan di Anggrek Mas Blok F No.20 . dimana awal dari timbulnya permasalahan ini adalah ketika terjadiya kredit macet, yang

Halaman 48 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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)



mana Tergugat II gagal untuk mecicil di Bank, karena kedua rumah tersebut memang telah di anggunkan.

2. Bahwa awal mula Tergugat II mengenal Penggugat adalah berasal dari Sdra Faisal, yang mana saudara Faisal merupakan guru spiritual Tergugat II, karena Tergugat II sedang mengalami kesulitan keuangan, kemudian Tergugat II bercerita kepada sdra Faisal untuk meminta bantuan atas apa yang telah Tergugat II alami, kemudian sdra Faisal mengenalkan dan mempertemukan Penggugat kepada Tergugat II dengan dalil bahwa Penggugat adalah orang yang **“Dermawan dan Shalih”**, yang bisa membantu menyelesaikan permasalahan yang di alami oleh Tergugat II yaitu Penggugat, lalu kemudian Tergugat II menyambut baik tawaran tersebut, dan disana saudara Faisal menyampaikan bahwa Penggugat akan memberi pinjaman lunak kepada Tergugat II untuk menutupi hutang yang berada di Bank Mandiri agar rumah Tergugat tidak di lelang;
3. Bahwa Tergugat menyambut baik hal tersebut dan tidak mempunyai firasat apa pun kecuali orang yang Shalih terhadap Penggugat, mengingat Penggugat adalah orang yang telah di rekomendasikan oleh sdra Faisal (guru spriritual) Tergugat II, kemudian setelah itu Tergugat II merasa terkejut dengan tiba-tiba Penggugat menyodorkan surat Usulan Skema Penyelesaian Hutang kepada Tergugat II yang isinya antara lain, Penggugat akan membeli rumah tersebut dengan cara melunasi hutang di Bank, Memberikan waktu kepada pemilik rumah untuk bisa tinggal di rumah anggrek mas dalam masa 1 (satu) tahun dan apabila berminat dapat membeli kembali rumah tersebut sesuai dengan harga pasar selama tenggang waktu 1 (satu) tahun tersebut segera mengosongkan rumah di taman baloi Impian serta apabila penyelesaian hutang di bank lunas, pemilik rumah harus menyerahkan/mengambil sertifikat di bank dan memberikan kepada pembeli rumah /memberikan kuasa kepada pembeli rumah untuk mengambil sertifikat di Bank Mandiri tanpa syarat dan tanpa paksaan dari pihak manapun”;
4. Bahwa Tergugat II merasa telah **terjolimi** atas perbuatan Penggugat, yang mana pembicaraan awal antara sdra Faisal dan Penggugat kepada Tergugat II murni ingin membantu Tergugat II, akan tetapi kenyataanya sangat berbeda, *“sepertinya Penggugat memang sudah berniat untuk mengambil rumah Tergugat I dan Tergugat II.”* Dan terjadi pada waktu itu ada seseorang yang ingin berniat membeli rumah di Anggrek Mas perkara a quo



dengan harga 3,5 Milyar lalu kemudian Tergugat I dan Tergugat II memberitahukan kepada Penggugat karena pada waktu itu Sertifikat rumah tersebut sudah ditangan Penggugat, namun Penggugat menolaknya;

Menimbang, bahwa Pasal 283 RBg menyatakan: "*Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*" ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Penggugat yang mengajukan gugatan, oleh karena itu menurut Pasal 283 RBg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat yang menjadi inti pokok persoalan dalam perkara aquo adalah: **Apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum?**

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P1 s/d bukti P22 dan tidak mengajukan saksi , sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI-1 s/d T I-12, Tergugat II telah mengajukan bukti surat TII-1 s/d TII- 14 serta 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II bahwa yang menjadi objek perkara aquo adalah 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai yang berdiri diatas sebidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terjadi kesepakatan sebagaimana dalam **bukti P2** yakni Surat Kesepakatan Usulan Skema Penyelesaian Hutang tertanggal 08 Juni 2015 yaitu suatu kesepakatan penyelesaian hutang Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri yang melibatkan Penggugat sebagai pihak yang melunasi seluruh hutang Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri senilai Rp.1.950.000.000,- (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), dengan pokok-pokok kesepakatan sebagai berikut: Penggugat membeli rumahnya Tergugat I dan Tergugat II yaitu: 1 (satu) unit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai yang berdiri diatas sebidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 / Taman Baloi (untuk selanjutnya cukup disebut "Rumah Anggrek Mas F/05" senilai Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah) dan 1 (satu) unit Rumah di Taman Baloi Impian Blok A4 No.: 7, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam atau dikenal dengan "Rumah Taman Baloi Impian A4/7" senilai Rp.350.000.000,- (tiga ratus limapuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P3** yakni Bantuan Perayaan Hak Tanggungan Nomor CDO.MDN.TGU/254/2015, dikeluarkan Bank Mandiri tanggal 25 Nopember 2015 bahwa Penggugat telah menindaklanjuti Surat Kesepakatan 08 Juni 2015 tersebut dengan menyelesaikan seluruh hutang Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri, yang ditindaklanjuti oleh Bank Mandiri dengan menerbitkan Surat Bantuan Perayaan Hak Tanggungan No.: CDO.MDN.TGU/254/2015 tanggal 23 November 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P5** berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli nomor 180, dikeluarkan Notaris dan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Agustus 2017, **bukti P6** berupa Akta Kuasa untuk menjual Nomor 181, dikeluarkan Notaris dan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Agustus 2017, **bukti P7** berupa Akta Jual Beli Nomor 1527/2018, dikeluarkan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Desember 2018, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek perkara aquo yakni 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai yang berdiri diatas sebidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05 sebagaimana dalam **bukti P4** yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1547 Kelurahan Taman Baloi kecamatan Batam Kota, kota Batam yang kemudian dilakukan tindakan administratif ke Kantor Pertanahan Kota Batam dengan melakukan balik nama dalam Sertipikat HGB No.: 1547/Taman Baloi yaitu dari KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) menjadi HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) in casu **bukti P4**;

Halaman 51 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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 berdasarkan **bukti P8** (Faktur Tagihan UWT Perpanjangan No Faktur C.0607051801 dikeluarkan BP Batam tanggal 8 Mei 2018), **bukti P9** (Bukti Pelunasan Nomor registrasi EXT0420180321 dikeluarkan oleh Kantor Pengelolaan lahan pada BP Batam tanggal 7 Juni 2018), **bukti P10** (Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan – warganegara Indonesia Nomor Faktur 736/FBAP/PL/12/2018 tanggal 18 Desember 2018), **bukti P11** (setoran pembayaran melalui Bank Mandiri senilai Rp 652.725,- (enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah) tanggal 19 Desember 2018), **bukti P12** (Persetujuan Peralihan Hak Atas tanah No 13758/IPH/12/2018, dikeluarkan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 19 Desember 2018), **bukti P13** (Copy gambar Penetapan lokasi No 218.20.90090074319.H1 tertanggal 21 November 2018), **bukti P14** (Copy Perjanjian Penggunaan lahan No 2832/A3.1/L/5/2020 tanggal 12 Mei 2020), **bukti P15** (Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Penggunaan Bagian tanah tertentu dari hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada Hari Basuki tertanggal 15 Februari 2020) bahwa Penggugat juga telah memperoleh perpanjangan dokumen-dokumen legalitas lahan atas Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah sama sekali menanda tangani PPJB No180/2017 tanggal 31 Agustus 2017 dan Akta KUM No.181/2017 yang dikeluarkan oleh **Notaris HERRY RIDWANTO**, Sarjana Hukum dalam akta minuta tersebut hanya di tanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat II dan perihal tentang usulan pelunasan hutang tersebut sebenarnya hanya sebatas usulan saja, yang terdiri dari berbagai pihak diantaranya BANK MANDIRI, PT. LENTERA BAJA GEMILANG DAN NUGRAHANTO;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat II mendalilkan pada pokoknya bahwa Faisal mengenalkan dan mempertemukan Penggugat kepada Tergugat II dengan dalil bahwa Penggugat adalah orang yang “**Dermawan dan Shalih**”, yang bisa membantu menyelesaikan permasalahan yang di alami oleh Tergugat II yaitu Penggugat, lalu kemudian Tergugat II menyambut baik tawaran tersebut, dan Faisal menyampaikan bahwa Penggugat akan memberi pinjaman lunak kepada Tergugat II untuk menutupi hutang yang berada di Bank Mandiri agar rumah Tergugat tidak di lelang, karena dalam keadaan tertekan

Halaman 52 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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

kemudian Tergugat II menanda tangani PPJB 180/2017 dan Akta KUM 181/2017 dan Tergugat II merasa telah **terjolimi** atas perbuatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 2171105406680001 atas nama Kurniasih Eko Risti tertanggal 6 September 2018 incasu **bukti T1-1**, Kartu Tanda Penduduk NIK 2171100705629005 atas nama Nugrahanto tertanggal 6 Februari 2016 in casu **bukti T1-2, TII-1**, Kutipan Akta Nikah Nomor 625/24/Xii/1992 tertanggal 21 Desember 1992 in casu **bukti T1-3, TII-2**, Hasil Print out rumah Baloi SHGB No 00099, in casu **bukti T1-12** dan Salinan Akta Pemasukan Teman Pesero serta Perubahan Anggaran Dasar CV Lentera Baja Gemilang No 09 tanggal 12 Oktober 2010 in casu **bukti T1-13. TII-12** setelah Majelis Hakim mencermati bukti bukti surat tersebut bahwa bukti surat tersebut tidak mendukung dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas sedangkan bukti surat Tergugat I berupa Usulan Skema Penyelesaian Hutang dari pemilik rumah sdr Nugrahanto kepada pembeli rumah sdr Hari Basuki incasu **bukti T1-4. TII-3**, Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1547 kelurahan Taman Baloi kecamatan Batam Kota, Kota Batam in casu bukti T1-7.TII-6, Perjanjian Pengikatan Jual Beli in casu **bukti T1-8. TII-7**, Kuasa untuk Menjual Nomor, selanjutnya diberi tanda **bukti T1-9.TII-8**, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 180, dikeluarkan Notaris Herry Ridwanto, SH tertanggal 31 Agustus 2017 **bukti T1-10.TII-9**, Kuasa untuk menjual Nomor 181, dikeluarkan Notaris Herry Ridwanto, SH tertanggal 31 Agustus 2017 **bukti T1-11.TII-10** telah dipertimbangkan dalam bukti Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat I dan Tergugat II yakni saksi **Dadan Supardian** menerangkan pada pokoknya ketika pembayaran pinjaman macet ke Bank Mandiri, ada temannya Pak Nugrahanto bernama Faisal yang mengenalkan kepada orang kaya dermawan yang mau menalangi hutang Tergugat agar kegiatan pesantren tetap berjalan tanpa rumah tersebut disita oleh Bank Mandiri yang mana rumah tersebut merupakan pesantren tempat kami melakukan kegiatan keagamaan dan pengajian dan setahu saksi dari cerita Ibu Kurniasih bahwa orang yang menalangi hutang tersebut ingin menguasai kedua asset rumah di Komplek Perum Anggrek mas Blok F No 5 Kec Batam Kota dan di Taman Baloi Impian Blok A4 No 7 kel Batu Selicin kec Lubuk Baja, Batam tersebut, sedangkan saksi **Asep Ahmad Rabbany Hidayat** dan saksi **Komariah** pada pokoknya saksi-saksi tersebut menerangkan bahwa saksi-saksi mengetahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 53 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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

ada pinjaman di Bank Mandiri akan tetapi saksi-saksi tidak mengetahui tentang kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan objek perkara aquo;

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan tersebut diatas dari bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II dihubungkan dengan jawaban Tergugat I yang mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah sama sekali menanda tangani PPJB No180/2017 tanggal 31 Agustus 2017 dan Akta KUM No.181/2017 yang dikeluarkan oleh **Notaris HERRY RIDWANTO**, Sarjana Hukum dalam akta minuta tersebut hanya di tanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat II dan perihal tentang usulan pelunasan hutang tersebut sebenarnya hanya sebatas usulan saja menurut hemat Majelis Hakim adalah tidak beralasan hukum demikian juga halnya dengan dalil jawaban Tergugat II bahwa Tergugat II menyambut baik tawaran dari Faisal yang menyampaikan bahwa Penggugat akan memberi pinjaman lunak kepada Tergugat II untuk menutupi hutang yang berada di Bank Mandiri agar rumah Tergugat tidak di lelang, karena dalam keadaan tertekan kemudian Tergugat II menanda tangani PPJB 180/2017 dan Akta KUM 181/2017 dan Tergugat II merasa telah **terjolimi** atas perbuatan Penggugat juga tidak beralasan;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat fakta hukum bahwa berdasarkan **bukti P5** berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli nomor 180, dikeluarkan Notaris dan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Agustus 2017, **bukti P6** berupa Akta Kuasa untuk menjual Nomor 181, dikeluarkan Notaris dan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Agustus 2017, **bukti P7** berupa Akta Jual Beli Nomor 1527/2018, dikeluarkan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Desember 2018, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek perkara aquo yakni 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai yang berdiri diatas sebidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05 sebagaimana dalam **bukti P4** yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1547 Kelurahan Taman Baloi kecamatan Batam Kota, kota Batam yang kemudian dilakukan tindakan administratif ke Kantor Pertanahan Kota Batam dengan melakukan balik nama dalam Sertipikat HGB No.: 1547/Taman Baloi yaitu dari KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) menjadi HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) in casu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti P4 maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum gugatan Penggugat satu persatu;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kesatu** gugatan Penggugat yakni Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan kemudian setelah seluruh petitum Penggugat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa **petitum kedua** yakni Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Surat Kesepakatan Usulan Skema Penyelesaian Hutang tertanggal 08 Juni 2015, antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P2** yakni Surat Kesepakatan Usulan Skema Penyelesaian Hutang tertanggal 08 Juni 2015 yaitu suatu kesepakatan penyelesaian hutang Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri yang melibatkan Penggugat sebagai pihak yang melunasi seluruh hutang Tergugat I dan Tergugat II di Bank Mandiri senilai Rp.1.950.000.000,- (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), dengan pokok-pokok kesepakatan sebagai berikut: Penggugat membeli rumahnya Tergugat I dan Tergugat II yaitu: 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai yang berdiri diatas sebidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 / Taman Baloi (untuk selanjutnya cukup disebut "Rumah Anggrek Mas F/05" senilai Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah) dan 1 (satu) unit Rumah di Taman Baloi Impian Blok A4 No.: 7, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam atau dikenal dengan "Rumah Taman Baloi Impian A4/7" senilai Rp.350.000.000,- (tiga ratus limapuluh juta rupiah) kesepakatan mana telah adalah sah secara hukum dan mengikat para pihak incasu Tergugat I dan Tergugat II sehingga petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa **petitum ketiga** yakni Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 180 tertanggal 31 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan HERRY RIDWANTO, S.H. Notaris di Batam antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), berdasarkan **bukti P5, bukti TI-10, bukti TII-9** bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyetujui dan menandatangani pengikatan jual beli dengan Penggugat berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli nomor 180, dikeluarkan Notaris dan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Agustus 2017 sehingga petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa **petitum keempat** yakni Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Jual Beli No.: 1527/2018 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Herry Ridwanto, S.H PPAT Notaris di Batam antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat), berdasarkan **bukti P7** berupa Akta Jual Beli Nomor 1527/2018, dikeluarkan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Desember 2018, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek perkara aquo yakni 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai yang berdiri diatas sebidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05 sebagaimana dalam **bukti P4** yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1547 Kelurahan Taman Baloi kecamatan Batam Kota, kota Batam yang kemudian dilakukan tindakan administratif ke Kantor Pertanahan Kota Batam dengan melakukan balik nama dalam Sertipikat HGB No.: 1547/Taman Baloi yaitu dari KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) menjadi HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) in casu **bukti P4** sehingga petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 56 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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 **petitum kelima** yakni Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau adalah milik dan haknya Penggugat demikian berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I), oleh karena berdasarkan **bukti P7** berupa Akta Jual Beli Nomor 1527/2018, dikeluarkan PPAT Herry Ridwanto, SH tanggal 31 Desember 2018, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek perkara aquo maka petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa **petitum keenam** yakni Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap surat-surat yang diterbitkan oleh BP Batam kepada HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) terhadap terhadap Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yaitu berupa:

- (i) Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Perpanjangan No.: Faktur C.0607051801 tertanggal 08 Mei 2018 senilai Rp.19.980.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah);
- (ii) Bukti Pelunasan Uang Wajib Tahunan BP Batam dengan Nomor Registrasi: EXT0420180321 senilai Rp.19.980.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah) dibayar lunas tertanggal 07 Juni 2018;
- (iii) Surat Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah No.: 13758/IPH/12/2018 tanggal 19 Desember 2018, dari KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) ke HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);
- (iv) Gambar Penetapan Lokasi No.: 218.20.90090074.319.H1 tanggal 21 November 2018 balik nama kepada HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);
- (v) Surat Perjanjian Penggunaan Lahan No.: 2832/A3.1/L/5/2020 tanggal 12 Mei 2020, antara BP Batam dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);
- (vi) Surat Keputusan Penggunaan Lahan No.: 817/A3/L/2/2020 tanggal 15 Februari 2020 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan **bukti P9, bukti P10, bukti P11, bukti P12, bukti P13, bukti P14** bahwa Penggugat juga telah memperoleh perpanjangan dokumen-dokumen legalitas lahan atas Rumah Anggrek Mas F/05 tersebut maka petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa **petitum ketujuh** yakni Menyatakan KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan penyerahan dan pengosongan Rumah Anggrek Mas F/05 yang awalnya berasal dari pembelian rumah yang didasari dengan Akta PPJB No.: 180/2017 yaitu sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta Rupiah) tersebut meskipun telah jatuh tempo untuk mengosongkan Rumah Anggrek Mas F/05 serta tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat selaku Pemilik yang sah dan Patut terhadap Rumah Anggrek Mas F/05, Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan ijin PONDOK PESANTREN AL- MADINAH (*in casu* Tergugat III) di Rumah Anggrek Mas F/05;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat I dan Tergugat II yakni saksi **Dadan Supardian**, saksi **Asep Ahmad Rabbany Hidayat** dan saksi **Komariah** pada pokoknya saksi-saksi tersebut menerangkan bahwa saksi **Asep Ahmad Rabbany Hidayat** mengajar dan tinggal di rumah tersebut yang mana Kegiatan di Pondok Pesantren Al madaniah seperti les/kursus TPA, yang dipungut bayaran seperti SPP perbulan pemilik rumah tersebut adalah sdr Nugrahanto dan sdr Kurniasih Eko Risti yang mana saksi yakin karena dari awal Tergugat I dan II tinggal disitu dan mengajak saksi mengajar serta tinggal disitu dimana saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Ibu Kurniasih Eko Risti dan sejak buka pesantren di rumah itu pada tahun 2003 dan peresmian Pondok Pesantren Al madaniah 18 Agustus 2003 dan saksi Komariah juga menerangkan bahwa pondok pesantren itu awalnya ada izin resmi sertifikat dari kementerian agama tetapi selanjutnya izinnya sudah tidak diperpanjang lagi jadi pondok pesantrennya vakum/tidak berjalan namun Ibu – Ibu Majelis Ta'lim tetap berjalan melakukan kegiatan dan pada tahun 2020, Tergugat sudah meminta izin untuk yayasan tersebut tetapi belum keluar;

Halaman 58 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm



Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdata bahwa perbuatan melawan hukum adalah *tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu.* Namun dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin hukum dan yurisprudensi pengadilan, bahwa perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu meliputi:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan; dan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian; (Rosa Agustina; *Perbuatan Melawan Hukum*; halaman 117);

Menimbang, bahwa dari keempat kategori perbuatan melawan hukum di atas, bahwa seorang melakukan salah satu atau kumulasi atas perbuatannya sudah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi, yaitu :

1. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
2. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*scultznorm theorie*);
3. Bahwa tidak ada alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat I dan II tersebut diatas bahwa Tergugat I dan Tergugat II tetap menguasai objek perkara aquo dan memberikan izin kepada Tergugat III juga untuk menempati objek perkara aquo dengan mendirikan PONDOK PESANTREN AL- MADANIAH yang dikelola oleh Tergugat III, sedangkan ternyata secara hukum objek perkara aquo telah beralih kepemilikannya dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, dan berdasarkan bukti T1-5, TII-4 berupa Surat dari Penggugat Hari Basuki kepada Tergugat I dan Tergugat II tanggal 28 Februari 2020 bahwa Penggugat telah mengingatkan agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengosongkan objek perkara aquo akan tetapi hingga gugatan ini diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengindahkannya hal mana bertentangan dengan hak subjektif orang lain in casu Penggugat hal mana juga menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku pihak yang berhak atas objek perkara aquo, sehingga petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa **petitum kedelapan** yakni Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) dan siapapun yang berada di Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau tersebut untuk mengosongkan Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dan menyerahkan kepada Penggugat sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) oleh karena ternyata Penggugat adalah pemilik yang sah atas perkara aquo maka petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa **petitum kesembilan** yakni Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) untuk membayarkan Kerugian Material berupa Tagihan atas Biaya sewa selama 57 (limapuluh tujuh) Bulan terhitung sejak 31 Agustus 2017 sampai dengan 01 Juni 2022 sebesar Rp.540.000.000,- (limaratus empatpuluh juta Rupiah) yang beralamat di Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat tidak dapat secara jelas merinci kerugian Penggugat tersebut maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa **petitum kesepuluh** yakni Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan yang akan dilakukan terhadap objek sebagai berikut: 1 (satu) bidang tanah seluas $\pm 270 \text{ m}^2$ (duaratus tujuh puluh meter persegi) berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen 2 (dua) lantai di atasnya, yang terletak di Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, setempat dikenal sebagai "**Komplek Anggrek Mas Blok F No.: 05**", oleh karena sepanjang pemeriksaan perkara aquo Majelis Hakim tidak

Halaman 60 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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)



meletakkan sita jaminan atas objek perkara maka petitum ini tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa **petitum kesebelas** gugatan Penggugat yakni Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) untuk membayarkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) atas setiap hari keterlambatan KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) dalam melaksanakan isi Putusan Perkara *a quo* terhitung sejak Putusan atas Perkara *a quo* dibacakan menurut hemat Majelis Hakim oleh karena tidak cukup beralasan maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa **petitum keduabelas** gugatan Penggugat yakni Menyatakan Putusan Perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorbad*) walau KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) *verzet*, banding, atau kasasi, oleh karena tidak beralasan hukum maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa **petitum ketigabelas** gugatan Penggugat yakni Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara *a quo* oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka gugatan selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dikalahkan maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang akan diperhitungkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, KUHPdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM PROVISI

Halaman 61 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak gugatan provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Surat Kesepakatan Usulan Skema Penyelesaian Hutang tertanggal 08 Juni 2015, antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
3. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 180 tertanggal 31 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan HERRY RIDWANTO, S.H. Notaris di Batam antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
4. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Kuasa untuk Menjual No.: 180 tertanggal 31 Agustus 2017 di buat dihadapan HERRY RIDWANTO, S.H. Notaris di Batam, antara KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Kurniasih Eka Risti (*in casu* Tergugat I).
5. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Jual Beli No.: 1527/2018 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Herry Ridwanto, S.H PPAT Notaris di Batam antara KURNIASIH EKO RISTI (*in*

Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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

casu Tergugat I) dan NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II) dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).

6. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau adalah milik dan haknya Penggugat demikian berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
7. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap surat-surat yang diterbitkan oleh BP Batam kepada HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) terhadap terhadap Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yaitu berupa:
 - (i) Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Perpanjangan No.: Faktur C.0607051801 tertanggal 08 Mei 2018 senilai Rp.19.980.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah);
 - (ii) Bukti Pelunasan Uang Wajib Tahunan BP Batam dengan Nomor Registrasi: EXT0420180321 senilai Rp.19.980.000,- (sembilanbelas juta sembilanratus delapanpuluh ribu Rupiah) dibayar lunas tertanggal 07 Juni 2018;
 - (iii) Surat Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah No.: 13758/IPH/12/2018 tanggal 19 Desember 2018, dari KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I) ke HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);
 - (iv) Gambar Penetapan Lokasi No.: 218.20.90090074.319.H1 tanggal 21 November 2018 balik nama kepada HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);

Halaman 63 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.G/2022/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)



- (v) Surat Perjanjian Penggunaan Lahan No.: 2832/A3.1/L/5/2020 tanggal 12 Mei 2020, antara BP Batam dengan HARI BASUKI (*in casu* Penggugat);
- (vi) Surat Keputusan Penggunaan Lahan No.: 817/A3/L/2/2020 tanggal 15 Februari 2020 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat).
8. Menyatakan KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) dan siapapun yang berada di Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau tersebut untuk mengosongkan Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dan menyerahkan kepada Penggugat sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama HARI BASUKI (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I).
10. Menghukum KURNIASIH EKO RISTI (*in casu* Tergugat I), NUGRAHANTO (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara *a quo*;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp1.540.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Kamis, tanggal 1 Desember 2022, oleh kami, Halimatussakdiah, SH., sebagai Hakim Ketua, H. Jeily Syahputra, SH. SE. MH., dan Edy Sameaputty, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 19 Juli 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 Desember 2022, diucapkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Edy Sameaputty, SH. MH dan Sapri Tarigan, S.H., M.Hum., Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Herty Mariana Turnip, SH., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat III ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Edy Sameaputty, S.,H.,M.H

Halimatussakdiah, SH.,

Sapri Tarigan, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Herty Mariana Turnip, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
2. ATK	:	Rp. 100.000,00
3. Panggilan	:	Rp. 1.350.000,00
4. Panggilan	:	Rp. 40.000,00
5. Materai	:	Rp. 10.000,00
6. Redaksi	:	<u>Rp. 10.000,00</u>
Jumlah :		Rp. 1.540.000,00

Terbilang : (satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).