



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

No. 46/Pdt.G/2014/PN.BTM

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

BAGUIO PHILIPS SIHOMBING, beralamat di Komplek Plamo Garden Blok F3 No. 10 Batam Centre, Batam, pekerjaan wiraswasta, telah memberikan kuasa kepada **Parulian.S, S.H., M.Hum** dan **Johanes Wahyu, S.H.**, Advokat yang dalam hal ini memilih domisili di Kantor Hukum Parulian & Associates, yang beralamat di Ruko Rafflesia Blok A No. 8, Batam Centre, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 24 September 2014, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan di bawah Nomor 361/SK.Pdt/2014/PN.BTM, tertanggal 30 September 2014, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan

1. **FRIDIYAN CHRISTIAWAN**, alamat Komplek Plamo Garden, Blok J2 No. 11 Batam, pekerjaan swasta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;

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

2. **WAN MAZPUTRA**, alamat Marbella Residence lok C-6 No. 09, Belian, Batam, pekerjaan swasta, selanjutnya disebut sebagai

Tergugat II ;

3. **ANDRE ANGGERENI**, alamat Anggrek Mas 3 Blok A2 No. 3 Batam Centre, pekerjaan swasta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**

III ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut ;

Telah memperhatikan bukti surat kedua belah pihak dan keterangan saksi-saksi di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 15 Maret 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, di bawah nomor register : 46/Pdt.G/2014/PN.BTM, yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya tergugat **II** mendapatkan **Kuasa** secara lisan dari **TERGUGAT III** untuk menjual rumah yang terletak di **Komplek Plamo Garden Blok J2 No. 11, Batam ; atas nama Fridiyan Christiawan;**
2. Bahwa sekitar bulan Januari 2014, di rumah yang terletak di Komplek Plamo Garden Blok J2 No. 11, Batam tersebut dipasang plang "DIJUAL" hub. 081319893546, dan Tergugat II serta Tergugat III sepakat diharga penjualan rumah tersebut sebesar Rp. 240.000.000,- (Dua ratus empat puluh juta rupiah) yang mana kelebihan dari harga tersebut yang akan ditawarkan oleh Tergugat II menjadi hak Tergugat II;
3. Bahwa adapun kemudian, Penggugat hendak membeli rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan tawar menawar dengan Tergugat II yang mana Tergugat II membuka harga rumah tersebut sebesar Rp.285.000.000,- (Dua ratus delapan puluh lima juta rupiah), lalu Penggugat menawar sebesar Rp.265.000.000,- (Dua ratus enam puluh lima juta rupiah) sehingga antara Penggugat dan Tergugat II sepakat harga jual beli rumah tersebut dengan harga Rp. 270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang mana Tergugat II menawarkan kepastian harga tersebut (Rp.270.000.000,-) dari tergugat III;

4. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2014, Penggugat dan Tergugat II melakukan transaksi yang mana Penggugat melakukan langkah awal dengan memberikan pembayaran sebagai DP sebesar Rp.4.500.000,- (Empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II dengan kwitansi ditandatangani di atas meterai Rp.6.000,- (Enam ribu rupiah) serta uang tersebut diterima oleh Tergugat II; dan setelah itu Penggugat mengajukan pinjaman ke Bank untuk mendapatkan kredit agar dapat melunasi pembelian rumah tersebut;
5. Bahwa setelah itu, Tergugat II memberikan laporan pembayaran kepada Tergugat III;
6. Bahwa pada tanggal 04 Februari 2014 Tergugat II mendatangi Penggugat untuk mengkonfirmasi kelanjutan proses jual beli tersebut, yang mana pada pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut, dilakukan pembayaran ke-2 yaitu Penggugat menambah uang DP sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat juta rupiah) ditambah Sin \$500,- (Lima ratus dollar Singapore) kepada tergugat II;
7. Bahwa setelah itu Tergugat II kemudian melaporkan kembali kepada Tergugat III atas transaksi antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat II juga memberitahukan akan hal tersebut kepada tergugat

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

III, agar Tergugat III melaporkan transaksi tersebut kepada Tergugat I;

8. Bahwa sekitar pertengahan Februari 2014, Tergugat II bertemu dengan Tergugat I di kediaman Tergugat I yang beralamat di Komplek Anggrek Mas 3 Blok A2 No.3 Batam Centre yang mana Tergugat I memberitahukan kepada Tergugat II bahwa akan ada calon pembeli yang baru yang akan memberikan DP kepada Tergugat I;
9. Bahwa Tergugat II meyakinkan Tergugat I yakni Penggugatlah yang pasti dan positif yang akan membeli rumah tersebut dengan pembayaran batas pelunasan pada tanggal 28 Februari 2014;
10. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengiyakan dan memberikan Fotocopy Sertifikat, Fotocopy PL, Fotocopy IMB, Fotocopy KK, Fotocopy KTP, Fotocopy Pasport istri Tergugat I, dan Fotocopy NPWP milik Tergugat I kepada Tergugat II;
11. Bahwa selanjutnya dokumen-dokumen fotocopy tersebut diserahkan Tergugat II kepada Penggugat. Setelah dana cair dari Bank dan diterima oleh Penggugat, Penggugat menyurati Tergugat I dan Tergugat II untuk menentukan jadwal pelunasan mengingat data-data Tergugat I telah diserahkan Tergugat II kepada Penggugat secara lengkap.
12. Namun Kenyataannya sebelum tanggal 28 Februari 2014, Tergugat I memutuskan sepihak dengan Tergugat II yang diketahui kemudian bahwa Tergugat I telah menjual rumah tersebut kepada pihak lain, bukan kepada Penggugat.
13. Bahwa akibat adanya pemutusan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan permohonan Pemblokiran Sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Batam tertanggal 27 Februari 2014;

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa adapun kerugian Materil yang dialami Penggugat mengingat Penggugat mengajukan pinjaman ke bank sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dan pinjaman tersebut telah disetujui oleh Bank.
15. Bahwa oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Plamo Garden Blok J2 No.II, Batam seperti tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.2262 Desa Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota atas nama FRIDIYAN CHRISTIAWAN (Tergugat I).
16. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian materil sebesar: a. *Uang muka* Rp4.500.000,- + Rp.4.000.000 + *Sin \$500* ; b. *Bunga Bank* dari proses Kredit jangka waktu 12 bulan adalah 17%, pinjaman Rp.300.000.000,-, maka jumlah bunga adalah Rp. 51.000.000,-, c. *Biaya - biaya lainnya* : i. *Provisi* : Rp.3.000.000,-, ii. *Administrasi Kredit* Rp.1.500.000,-, iii. *Asuransii jiwa Kredit* : Rp.2.004.000,-, iv. *Asuransi Kebakaran* : Rp.155.213,-, v. *Pengikatan* : 1. *Cek Sertifikat* : Rp.150.000,-, 2. *Akad Kredit* : Rp.600.000,-, 3. *APHT* : Rp.1.875.000,-, 4. *SKMHT* : Rp.400.000,-, 5. *Roya* : Rp.500.000,-, 6. *PNBP* : Rp.200.000,-), vi. *Biaya Materai* : Rp.30.000,-, vii. *Biaya Appraisal* : Rp.150.000, d. *Biaya Konsultasi Pengacara dari Jakarta* yakni : /*Tiket Pulang-pergi pesawat Jakarta -Batam* : Rp.1.120.000,-, ii. *Penginapan Hotel 3 malam @ Rp.675.000,-: Rp.2.025.000,-*, iii. *Biaya akomodasi (makan & minum)* : Rp.2.000.000,-, /*V. Fee Pengacara* : Rp.10.000.000,-. Jadi Total kerugian biaya materil : Rp.85.209.213,- (Delapan puluh lima juta dua ratus ribu sembilan ribu dua ratus tiga belas rupiah) + *Sin \$500,-*(Lima ratus dollar Singapore), dan kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immateriil akibat perbuatan Para Tergugat yang mengganggu kenyamanan serta tercorengnya nama Penggugat di Bank yaitu sebesar Rp, 1.000.000,000,- (Satu milyar rupiah).

17. Bahwa oleh karenanya berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang kuat serta tidak terbantahkan lagi kebenarannya, para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat.

18. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHP Perdata, menjelaskan bahwa : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang oleh karena salahnya menerbitkan kerugian itu, wajib mengganti kerugian tersebut".

Bahwa mengenai pengertian perbuatan melawan hukum yang berkembang dengan ilmu pengetahuan hukum, doktrin hukum, yurisprudensi bahwa perbuatan melawan hukum dapat diartikan secara luas, yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku sendiri menurut undang-undang yang berlaku; atau
2. Melanggar hak subjektif masyarakat lain menurut undang-undang yang berlaku; atau
3. Bertentangan dengan norma / tata susila yang baik ; atau
4. Bertentangan dengan azas kepatutan dalam kehidupan masyarakat

19. Bahwa di dalam ilmu hukum, dikenal **3** (Tiga) kategori perbuatan melawan hukum, antara lain yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;

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

2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupunkelalaian);
3. Perbuatan melawan hukum karena kesalahan.

Dan sesuai pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, suatu perbuatan melawan hukum tersebut mengandung unsur-unsur:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

20. Bahwa pada prinsipnya, Penggugat hendak menyelesaikan permasalahan ini dengan kekeluargaan dan musyawarah mufakat, tetapi para Tergugat tetap pada pendiriannya dan telah memutuskan secara sepihak.

21. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan data-data dan bukti-bukti yang kuat maka mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam agar putusan perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan Verzet, Banding atau Kasasi (it voebaar bij voorraad).

Berdasarkan hal-hal yang **Penggugat** telah uraikan tersebut diatas, **Penggugat** mohon kepada **Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Batam** yang memeriksa dan memutuskan perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar : Rp.85.209.213,- (Delapan puluh lima juta dua ratus ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan ribu dua ratus tiga belas rupiah) + Sin \$500,-(Lima ratus dollar Singapore) maupun immateriil kepada *Penggugat* secara tunai sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah).

4. Menyatakan pemblokiran sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Batam adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan Sita Jaminan adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Batam ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan Verzet, Banding atau Kasasi (*Uit voebaar bij voorraad*);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ExAquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasanya **Parulian.S, S.H., M.Hum** dan **Johanes Wahyu, S.H.**, Advokat yang dalam hal ini memilih domisili di Kantor Hukum Parulian & Associates, yang beralamat di Ruko Rafflesia Blok A No. 8, Batam Centre, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 24 September 2014, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan di bawah Nomor 361/SK.Pdt/2014/PN.BTM, tertanggal 30 September 2014, sedangkan Tergugat I dan III hadir Kuasanya, **A Babun Najib, SH**, Advokat dan atau Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Batam Justicia Law Firm "Dignity and Justice for the all", alamat/domisili di Ruko Lakota Blok B Nomor 5 Bida A sri I Kelurahan Baloi Permai RT/RW 05/09 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 1 April 2014, dan telah terdaftar di Kepaniteraan di bawah Nomor 124/SK.Pdt/2014/PN.BTM, tertanggal 2 April 2014 dan **SH Yusuf Gutomo, S.H.**, Advokat dan atau Konsultan Hukum pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Hukum Batam Justicia Law Firm "Dignity and Justice for the all",
alamat/domisili di Ruko Lakota Blok B Nomor 5 Bida Asri I Kelurahan Baloi
Permai RT/RW 05/09 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 September 2014, dan telah terdaftar di
Kepaniteraan di bawah Nomor 330/SK.Pdt/2014/PN.BTM, tertanggal 9
September 2014, serta tergugat II hadir sendiri di persidangan ;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut di atas, Tergugat I dan III
telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 10 Juni 2014, sebagai
berikut :

EKSEPSI PROSESUIL (Berkaitan Dengan *Jurisdiiksi Absolut* Dari Pengadilan
Atau Berkaitan Dengan *Kewenangan Relatif* Dari Pengadilan Tertentu):

1. Bahwa terhadap *JURISDIKSI ABSOLUT* Para tergugat dapat mengajukan
eksepsi setiap saat perkara a quo digelar/ disidangVide Pasal 134 HIR
Dan Pasal 132 Rv. Bahkan secara *EX OFFICIO* hakim wajib menyatakan
tidak berwenang mengadili walau tergugat kasus a quo tidak
mengajukan eksepsi. Bahkan majelis hakim banding atau kasasi wajib
menyatakan tidak berwenang mengadili walau tergugat kasus a quo
tidak mengajukan eksepsi dalam memori memori pembelaannya Vide
Soepomo. Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnva
Paramita, Jakarta 1993, Hal. 53 ;
2. Berbeda dengan *KEWENANGAN RELATIF* yang hanya bisa diajukan



A. EKSEPSI JURISDIKSI ABSOLUTE.

1. POSITA PENGUGAT DI POINT 12 DAN POINT 13 MENUNJUKKAN KASUS IN CASU MERUPAKAN DOMAIN DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Dalam positanya di point **12** halaman 3 **Penggugat menegaskan dalam frasa** : "Namun kenyataannya sebelum tanggal 28 Pebruari 2014, Tergugat I memutuskan sepihak dengan Tergugat II yang diketahui kemudian bahwa Tergugat I telah menjual rumah tersebut kepada pihak lain, bukan kepada penggugat".

Dalam positanya di point **12** halaman 3 **Penggugat menegaskan dalam frasa** : "Bahwa akibat adanya pemutusan sepihak yang dilakukan oleh tergugat I Tersebut, Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran sertifikat ke kantor pertanahan Kota Batam tertanggal 27 Pebruari 2014".

Berdasarkan frasa frasa tersebut di atas semestinya gugatan a quo ditujukan ke **pengadilan Tata Usaha Negara** karena peralihan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) vide UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Karena yang menerbitkan peralihan hak atas tanah adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) maka seharusnya gugatan a quo **ditujukan pada pejabat yang menerbitkan peralihan hak atas tanah** a quo yakni PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di pengadilan tata usaha Negara.

Bahwa berdasarkan uraian di atas **kami mohon agar pengadilan negeri kota Batam untuk secara tegas, berwibawa dan tanpa keraguan sedikitpun menyatakan tidak berwenang memeriksa dan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara in casu, selanjut terhadap gugatan a quo menyatakan **NO (Niet Onvakelijke Verklaard)** alias menyatakan gugatan para penggugat atas tanah dan bangunan in casu sebagai tidak dapat diterima.

B. EKSEPSI KEWENANGAN RELATIF

1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING

Dalam positanya di point 1 halaman 2 Penggugat menegaskan dalam frasa: **"bahwa pada awalnya Tergugat II mendapatkan kuasa secara lisan dari Tergugat III untuk menjual rumah yang terletak di kompleks Plamo Garden Blok J 2 Nomor 11 di Batam Centre atas nama Fridiyan Christiawan"**.

Benar **Pengakuan Penggugat** yang menegaskan rumah a quo yang terletak di *komplek Plamo Garden Blok J 2 Nomor 11 di Batam Centre* atas nama Fridiyan Christiawan (Tergugat I) dan **senyatanya milik dan atas nama Fridiyan Christiawan** (Tergugat I). **Pengakuan merupakan bukti sempurna** yang tidak memerlukan pembuktian lagi vide Pasal 174 HIR dan Pasal 1925 BW.

Bahwa dengan demikian secara de facto dan de jure tidak ada **kuasa menguruskan** atau **kuasa menjual** terhadap rumah a quo yang terletak di *komplek Plamo Garden Blok J 2 Nomor 11 di Batam Centre* atas nama Tuan Fridiyan Christiawan (Tergugat I) kepada siapapun termasuk pada Wan Mazputra (Tergugat II) maupun Tuan Andre Anggraeni (Tergugat III).

Jadi dengan demikian Penggugat tidak memiliki legal standing untuk menggugat Tuan Fridiyan Christiawan (Tergugat I) maupun Tuan Andre Anggraeni (Tergugat III) karena dasar hukumnya tidak ada dalam pengertian tanah dan bangunan milik (SHM/ sertifikat hak milik) dan



atas nama Tuan Fridiyan Christiawan (Tergugat I) tidak pernah dikuasakan (kuasa dalam bentuk umum maupun kuasa dalam bentuk khusus) kepada Tergugat II maupun Tergugat III.

Tergugat I adalah penjual yang beriktikad baik. Tapi sebaliknya Penggugat dan Tergugat III merupakan calon pembeli dan makelar/mediator yang beriktikad tidak baik. Buktinya mereka telah diberi tempo waktu berkali kali tapi tidak ada iktikad untuk merealisasikannya dalam bentuk PJB (perikatan jual beli) maupun AJB (akta jual beli). Mereka NATO (not action talk only). Omong doang tanpa iktikad untuk merealisasikannya.

Adalah hak tergugat I untuk menjual tanah dan bangunan a quo miliknya pada pembeli yang serius dan beriktikad baik.

2. RECHT FEITEN/KEJADIAN MATERIIL/POKOK PERKARA ADALAH ANTARA VIS

A VIS PENGGUGAT DAN TERGUGAT II

Bahwa klaim tidak berdasar dari Tergugat II yang menyatakan telah menerima kuasa secara lisan dari Tergugat III adalah paradox yang menggelikan. Karena tanah dan bangunan a quo adalah milik (shm/ sertifikat hak milik) dan atas nama Tergugat I. Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah mengkuasakan dalam bentuk apapun kepada Tergugat II atau kepada pihak lainnya atas tanah dan bangunan a quo milik dari Tergugat I.

Dilihat dari posita Penggugat di point 1 secara de jure gugatan hanya sah ditujukan pada real person yang mengaku ngaku sebagai penerima kuasa atas tanah dan bangunan SHM/ sertifikat hak milik a quo yakni tergugat II yang berimaginasi mendapat kuasa dari Tergugat III. Padahal tanah dan bangunan a quo adalah milik (SHM/sertifikat hak milik) dan atas nama Tergugat I. Tergugat III **a quo sama sekali tidak**



dalam kapasitas legal standi in judicio (yang memiliki hak dan kepentingan) untuk memberikan kuasa pengurusan terhadap tanah dan bangunan in casu milik Tergugat I pada Tergugat II.

3. POSITA PARA PENGUGAT ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK GEMIS AANHOEDA NIGHEID (ORANG YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT KELIRU)

3.1 Secara De Facto Dan De Jure gugatan In Casu Keliru Menjadikan

Tuan Fridiyan Christiawan dan Tuan Andre Anggreini sebagai Tergugat I dan Tergugat III.

Secara juridis formal tergugat I dan Tergugat III a quo sama sekali tidak dalam kapasitas legal standi in judicio yang memiliki hak dan kepentingan sehubungan dengan kerugian yang menimpa Penggugat. Kerugian itu timbul karena klaim Tergugat II yang merasa mendapat Kuasa menjual dari tuan Andre Anggreini terhadap tanah dan bangunan a quo SHM/sertifikat hak milik atas nama dan milik dari Tuan Fridiyan Christiawan (Tergugat I). padahal secara de facto dan de jure Tuan Fridiyan Christiawan (Tergugat I) tidak pernah memberikan surat kuasa umum atau surat kuasa khusus terhadap siapapun termasuk ke Tergugat III maupun Tergugat II. Dokumen, berkas dan surat surat yang ada jelas sekali menunjukkan tanah dan bangunan in casu adalah milik (shm/ sertifikat hak milik) dan atas nama Tergugat I. Secara hukum gugatan seharusnya hanya ditujukan pada Tergugat II. Gugatan a quo merupakan dalil dalil hukum yang keliru (rechtdwaling) karena orang yang digugat tidak dalam kapasitas legal standi in judicio atas gugatan in casu vide jurisprudensi Nomor 621/ K/SIP /1975 tanggal 25 Mei 1977.

4. POSITA PARA PENGUGAT ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK PLURIUM LITIS CONSORTIUM (SUBYEK HUKUM TIDAK LENGKAP).



Dalam positanya di point 12 halaman 3 dan point 13 halaman 3 menegaskan bahwa atas tanah dan bangunan a quo Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan a quo kepada pihak lain dan kemudian penggugat melakukan pemblokiran peralihan hak atas tanah dan bangunan a quo kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam.

Agar gugatan in casu tidak dalam kapasitas plurium litis consortium maka pembeli atas tanah dan bangunan in casu seharusnya ditarik sebagai Tergugat. Begitupun dengan penjabat yang menerbitkan peralihan hak atas tanah dan bangunan a quo dalam hal ini menurut UUPA No.5 Tahun 1960 adalah PPAT (Pejabat pembuat akta tanah) seharusnya ditarik sebagai tergugat.

Posita ini cacat formil karena ada subjek hukum yang seharusnya digugat tetapi tidak dimasukkan dalam posita gugatannya vide jurisprudensi Nomor 378/ K/ SIP/ 1985 tanggal 11 Maret 1986.

5. POSITA PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBELS EXEPTIE)

Dalam positanya di halaman pertama sampai halaman terakhir penggugat memformulasi posita dan petitumnya sebagai tidak jelas dan kabur serta tidak koheren/ kontradiktif antara posita dan petitum.

Petitumnya juga tidak jelas. Seharusnya frasa membatalkan jual beli atas tanah dan bangunan a quo dimasukkan dalam petitum penggugat. Tapi hal tersebut tidak dimasukkan dalam petitum Penggugat.

5.1 Posita Penggugat A Quo Tidak Menyebutkan Batas Batas Tanah Dan Bangunan In Casu Milik Tergugat I



Posita penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas batas tanah dan bangunan in casu dalam konstruksi gugatannya. Posita penggugat seharusnya menyebutkan batas batasnya secara jelas dan rinci seperti dengan menyebutkan batas tanah sebelah utara, sebelah Selatan, sebelah Barat dan sebelah Timur.

Posita penggugat tidak menyebutkan sama sekali batas batas tanah in casu yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I. Posita gugatan yang tidak menyebutkan batas batas tanah in casu merupakan CACAT FORMIL FATAL dan merupakan obscur libels vide jurisprudensi Nomor 1149/ K/ Sip/ 1975.

5.2 Posita Penggugat A Quo Tidak Menyebutkan Identitas Tanah Dan Bangunan In Casu Milik Tergugat I

Posita penggugat tidak menyebutkan sama sekali identitas tanah in casu seperti apakah tanah in casu berstatus sebagai SHGB (sertifikat hak guna bangunan) ataupun SHM (sertifikat hak milik)? Sertifikat nomor berapa ? luas berapa ? Juga batas batasnya tidak disebutkan dalam posita penggugat.

Posita Penggugat ini merupakan cacat formil fatal dan merupakan obscur libels vide

5.3 Posita Penggugat A Quo Tidak Menyebutkan Identitas Pembeli Dan PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah) Atas Tanah Dan Bangunan In Casu Milik Tergugat I

Dalam positanya di point 12 halaman 3 dan point 13 halaman 3 menegaskan bahwa atas tanah dan bangunan a quo **Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan a quo kepada pihak lain dan kemudian penggugat melakukan pemblokiran peralihan hak atas**



Posita Penggugat seharusnya menjadikan pembeli dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan in casu milik Tergugat I sebagai Tergugat agar gugatan a quo tidak menjadi cacat formil fatal dan agar tidak menjadi obscur libels vide Yurisprudensi nomor 309 K/AG/ 1995.

5.4 Posita Penggugat Tidak Singkron Dengan Petitumnya

Dalam positanya di point 12 halaman 3 dan point 13 halaman 3 menegaskan bahwa atas tanah dan bangunan a quo Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan a quo kepada pihak lain dan kemudian penggugat melakukan pemblokiran peralihan hak atas tanah dan bangunan a quo kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam.

Petitum Penggugat seharusnya meminta untuk membatalkan jual beli tanah dan bangunan in casu milik Tergugat I. frasa pembatalan jual beli ini tidak ada dalam petitum penggugat. Malahan petitumnya meloncat pada "menyatakan pemblokiran sertifikat ke kantor pertanahan kota Batam adalah sah dan berharga".

Bahwa dengan demikian konstruksi gugatan penggugat a quo menjadi cacat formil fatal dan menjadi obscur libels vide Yurisprudensi Nomor 663 K/Sip/ 1973.

4. RECHTDWALING DALAM BENTUK SALAH ALAMAT ATAS SUBYEK/ ORANG

Dalam positanya di halaman pertama penggugat menyebut Tergugat III di Anggrek Mas 3 Blok A 2 No. 3 Batam Centre. Padahal



identitas yang valid dari yang bersangkutan adalah seperti yang tertera

dalam NIK (Nomor Induk Kependudukan) beralamat di Jl. Dobi No. 19 RT/ RW 002/ 010 Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Padang Barat, Padang, Sumatera Barat vide Undang Undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan.

Bahwa dengan demikian posita penggugat yang menyebutkan alamat Tergugat III di Anggrek Mas 3 Blok A No. 3 Batam Centre adalah salah. Bahwa dengan demikian posita a quo yang berkaitan dengan alamat a quo adalah salah alamat atas subyek/ orang.

C. DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA)

1. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi menolak dengan tegas seluruh posita Penggugat Konvensi, kecuali yang diakui kebenarannya dalam ruang sidang;

Tanah Dan bangunan A Quo Atas Nama Dan Milik Dari Tergugat I Konvensi

2. Dalam positanya di point 1 halaman 2 Penggugat konvensi menegaskan dalam f rasa: "*bahwa pada awalnya Tergugat II mendapatkan kuasa secara lisan dari Tergugat III untuk menjual rumah yang terletak di komplek Plamo Garden Blok J 2 Nomor 11 di Batam Centre atas nama Fridiyan Christiawan*".

Secara de facto dan de jure Tergugat III Konvensi tidak pernah memberikan kuasa apapun pada Tergugat II Konvensi atas tanah dan bangunan a quo yang merupakan hak milik dan atas nama dari Tergugat I Konvensi. Klaim Penggugat konvensi yang menyatakan Tergugat II Konvensi mendapatkan kuasa lisan dari Tergugat III Konvensi adalah klaim yang tidak benar. Apalagi tanah



dan bangunan a quo adalah bukan milik dari Tergugat III Konvensi melainkan milik dari Tergugat I Konvensi. Posita Penggugat Konvensi a quo adalah posita imajiner. Posita yang dikutip secara mentah mentah oleh Penggugat konvensi berdasarkan cerita khayali dari Tergugat II Konvensi.

Secara de facto de jure Tergugat II Konvensi dan Penggugat Konvensi telah diberi tempo waktu berkali kali tapi mereka tidak ada iktikad untuk merealisasikannya dalam bentuk PJB (perikatan jual beli) maupun AJB (akta jual beli). Mereka NATO (not action talk only). Omong doang tanpa iktikad untuk merealisasikannya dalam transaksi yang kongkrit dan berdasarkan hukum.

Plang Dijual Bukanlah Dasar Hukum Dan Legal Standing Bagi Pembacanya

3. Dalam positanya di point 2 halaman 2 Penggugat konvensi menegaskan dalam frasa: "bahwa sekitar bulan Januari 2014, di rumah yang terletak di kompleks Plamo Garden blol J 2 No. 11, Batam dipasang plang "dijual" hubungi 081319893546, dan Tergugat II serta Tergugat III sepakat di harga penjualan rumah sebesar Rp. 240.000.000,00 yang mana kelebihan dari harga tersebut yang akan ditawarkan oleh Tergugat II menjadi hak Tergugat II".

Bahwa klaim penggugat konvensi yang menyatakan Tergugat III Konvensi dan Tergugat II konvensi sepakat dengan harga penjualan rumah tersebut pada harga Rp. 240.000.000,00 adalah posita imajiner. Posita yang dikutip secara mentah mentah oleh Penggugat Konvensi berdasarkan cerita khayali dari Tergugat II konvensi. Karena tanah dan bangunan a quo bukanlah milik dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III Konvensi melainkan milik dan atas nama dari Tergugat I

Konvensi. Posita penggugat konvensi a quo merupakan percontohan nyata dari serangkaian dalih dalih yang tak berdasar serta melawan akal sehat dan logika. Posita a quo bukan merupakan dalil hukum tapi sebuah konstruksi cerita imajiner yang didaftarkan di PN dan dipersepsikan oleh penggugat konvensi sebagai sebuah format gugatan.

Bahwa plang dijual yang dipasang oleh Tergugat I Konvensi bukanlah secara mutatis mutadis menjadi legal standing dan dasar hukum bagi orang yang kebetulan lewat dan membacanya untuk melakukan tindakan hukum tertentu terkecuali mendapat surat kuasa khusus dari Tergugat I konvensi sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan a quo. Tapi hal itu merupakan pemberitahuan kepada khalayak ramai/ masyarakat umum bahwa tanah dan bangunan a quo dijual pada masyarakat yang berminat membelinya ;

4. Bahwa tidak benar posita penggugat konvensi di point 12 yang menyatakan terhadap tanah dan bangunan a quo milik tergugat I konvensi telah dijual kepada pihak ketiga. Yang benar terhadap tanah dan bangunan a quo telah dilakukan perikatan jual beli dengan pihak ketiga. Karena penggugat konvensi sebagai calon pembeli dan Tergugat II konvensi sebagai makelar beriktikad tidak baik baik. Padahal Tergugat I konvensi telah memberikan foto copy dokumen terkait seperti SHM (sertifikat hak milik), foto copy IMB, foto copy PL, dan dokumen lain lain. Tapi tidak ada follow up yang jelas dari Penggugat konvensi sebagai calon pembeli dan Tergugat II konvensi sebagai makelarnya; Bahwa terhadap posita penggugat

Disclaimer

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



konvensi di point 3 dan point point selanjutnya adalah sangat patut dan wajar untuk dikesampingkan/ diabaikan/ tidak perlu dipertimbangkan. Karena posita di point 3 dan point point selanjutnya adalah merupakan derivasi/ turunan yang cacat dari induk posita di point 1 dan point 2. Posita penggugat konvensi di point 1 dan point 2 adalah posita yang sangat cacat hukum karena posita a quo adalah posita imajiner. Posita berdasarkan cerita khayali yang diperoleh Penggugat konvensi dan ditelan secara mentah mental dari versi cerita khayali Tergugat II konvensi.

5. Bahwa posita penggugat konvensi di point 3 dan point point selanjutnya secara mutatis mutadis adalah sangat cacat hukum karena berasal dari derivasi/ turunan yang cacat hukum qq. Posita di point 1 dan posita di point 2

D. DALAM REKONVENSI (GUGATAN BALIK)

1. Bahwa apapun yang terurai dalam eksepsi maupun yang terurai dalam pokok perkara secara mutatis mutadis merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa gugatan imajiner yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi adalah jenis gugatan yang melawan azas azas hukum dan melawan logika normal tersebut dilakukan oleh tergugat rekonvensi berdasarkan cerita khayali dari Tergugat II konvensi. Bahwa perbuatan tergugat rekonvensi tersebut dikategorikan sebagai onrecht van matiige daads (PMH/ perbuatan melawan hukum);
3. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial terhadap penggugat konvensi (Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi) dengan uraian sebagai berikut:



Kerugian Materiil

Bahwa akibat gugatan imajiner yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian materiil yang besar bagi Penggugat Rekonvensi antara lain untuk cost (biaya) konsultasi dengan lawyer dan anggota INI (Ikatan Notaris Indonesia), biaya transport, biaya logistik lainnya, serta biaya untuk sewa lawyer (pengacara), yang kalau dinominalkan biayanya berkisar kurang lebih Rp. 350.000.000,

Kerugian Immatenil

Bahwa akibat gugatan imajiner yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan penderitaan lahir dan batin terhadap penggugat Rekonvensi. Dampak kerugiannya tidak bisa dinilai dengan sejumlah uang rupiah. Tapi setidaknya kalau dinominalkan kisarannya berjumlah sekitar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

4. Bahwa gugatan tergugat rekonvensi yang mengada-ada telah menyebabkan para Penggugat rekonvensi mengalami penderitaan lahir dan batin. Maka demi wibawa pengadilan penggugat rekonvensi mohon dengan tegas kepada majelis hakim pemeriksa perkara in casu agar tergugat rekonvensi dihukum untuk membayar dwangsoms (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, setiap tergugat rekonvensi lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak dikabulkannya gugatan rekonvensi ini hingga dijalankan isi putusan gugatan rekonvensi ini;
5. bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan atas bukti bukti yang otentik dan valid yang tak tergoyahkan oleh bukti lawan, maka penggugat rekonvensi memohon agar putusan perkara in



casu dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) sekalipun tergugat rekonvensi melakukan upaya hukum banding, kasasi maupun melakukan upaya hukum luar biasa yakni peninjauan kembali (PK);

PRIMER :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kota Batam tidak berwenang mengadili perkara in casu, dan yang berwenang mengadili perkara in casu adalah Pengadilan Tata Usaha Negara ;
3. Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Dalam Konvensi :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban tergugat I konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan penggugat konvensi untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat konvensi I dan Tergugat Konvensi II tidak pernah memberikan surat kuasa khusus ataupun surat kuasa umum pada penggugat Konvensi;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa perikatan jual beli yang dilakukan oleh tergugat I konvensi kepada pihak ketiga adalah sah dan sesuai dengan aturan hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa posita penggugat konvensi yang menyatakan telah terjadi transaksi jual beli atas tanah dan bangunan a quo milik tergugat I konvensi sebagai tidak berdasar dan tidak pernah terjadi ;



6. Menolak permintaan CB (conservatoir beslaag) dan pemblokiran sertifikat di BPN yang dimohonkan oleh penggugat konvensi karena mengada-ada dan tidak berdasar ;

Dalam Rekonvensi :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi (Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat rekonvensi yang melakukan gugatan imajiner sebagai onrecht van matiige daads (PMH/ Perbuatan melawan hukum);
3. Menghukum tergugat rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada penggugat rekonvensi sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara sekaligus, langsung dan tunai ;
4. Menyatakan conservatoir beslaag (CB) yang diletakkan atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan atau ditempati milik **Tergugat rekonvensi** dengan alamat seperti yang tertera dalam posita Tergugat rekonvensi di halaman 1 sebagai sah dan berharga ;
5. Menghukum tergugat rekonvensi untuk membayar dwangsoms (uang paksa) kepada para penggugat rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, setiap tergugat rekonvensi lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak dikabulkannya gugatan rekonvensi ini hingga dijalankan isi putusan gugatan rekonvensi ini;
6. Menyatakan putusan rekonvensi dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) walau tergugat rekonvensi melakukan upaya hukum banding, kasasi, atau upaya hukum luar biasa berupa



Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

1. Menghukum penggugat konvensi atau tergugat rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER :

atau apabila majelis hakim yang mulia pemeriksa perkara in casu berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Juni 2014, sebagai berikut :

1. Bahwa **TERGUGAT II** mendapatkan kuasa secara lisan dari **TERGUGAT III** untuk menjual rumah yang terletak di komplek Plamo Garden Blok J2 No.11, Batam ; atas nama Fridiyan Christiawan, adalah benar, yang mana **TERGUGAT III** adalah adik ipar dari **TERGUGAT I**.

Perjanjian pemberian kuasa, menurut pasal **1792** Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian yang mana seseorang pemberian kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Terkait dalam perkara ini maka kita perlu merujuk pada pasal **1793** ayat (1) KUHPer yang menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahwa dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Jadi, pemberian kuasa tidak harus dibuat secara tertulis, tapi juga bisa secara lisan.

Adapun Bentuk - Bentuk Perjanjian :

1. Lisan



2. Tulisan, dibagi dua yaitu :

- Dibawah tangan atau onderhands
- Otentik

2. Bahwa harga telah disepakati antara **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** yang diterangkan **PENGGUGAT** adalah benar.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang didalam nya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.

Syarat sah nya suatu perjanjian yang tertera dalam pasal 1320 KUH Perdata. Agar terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- I. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- II. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- III. Suatu pokok persoalan tertentu.
- IV. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pada dasarnya, perjanjian timbul karena adanya kesepakatan.

3. Bahwa harga telah di sepakati antara **TERGUGAT II** dan penggugat adalah benar.
4. Bahwa transaksi sebagai DP atau uang tanda jadi dr **PENGGUGAT** ke **TERGUGAT II** adalah benar.
5. Bahwa **TERGUGAT II** melaporkan pembayaran kepada **TERGUGAT III** adalah benar.
6. Bahwa pada tanggal 4 Februari 2014 **PENGGUGAT** melakukan penambahan uang DP kepada **TERGUGAT II** adalah benar.



7. Bahwa **TERGUGAT II** melaporkan kembali kepada **TERGUGAT III**, dan meminta **TERGUGAT III** agar melaporkan kepada **TERGUGAT I** adalah benar.
8. Bahwa **TERGUGAT II** bertemu dengan **TERGUGAT I** di kediaman **TERGUGAT I** yang beralamat di komplek Anggrek Mas 3 Blok A2 No.3 Batam centre , yang mana **TERGUGAT I** memberitahukan kepada **TERGUGAT II** bahwa akan ada calon pembeli yang baru yang akan memberikan DP kepada **TERGUGAT I**, adalah benar, dan pertemuan itu di hadiri juga oleh **TERGUGAT III**.
9. Bahwa **TERGUGAT II** meyakinkan **TERGUGAT I** yakni **PENGGUGAT** lah yang pasti dan positive yang akan membeli rumah tersebut dengan batas pembayaran pelunasan pada tanggal 28 February 2014, adalah benar ;
10. Bahwa selanjutnya **TERGUGAT I** sepakat dan memberikan seluruh photocopy document yang dibutuhkan kepada **TERGUGAT II** melalui **TERGUGAT III**, yaitu fotocopy sertifikat rumah, fotocopy PL, Fotocopy IMB, Fotocopy KTP, Fotocopy passport istri tergugat I dan fotocopy NPWP **TERGUGAT I**, adalah benar ;
11. Bahwa selanjut nya dokumen-dokumen fotocopy tersebut diserahkan **TERGUGAT II** kepada **PENGGUGAT**, setelah dana cair dari bank dan diterima oleh **PENGGUGAT**, **PENGGUGAT** menyurati **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk menentukan jadwal pelunasan mengingat data- data **TERGUGAT I** telah diserahkan **TERGUGAT II** kepada **PENGGUGAT** secara lengkap, adalah benar, agar menindak lanjuti mencari notaris supaya proses tersebut segera dilaksanakan secepatnya,
12. Bahwa kenyataannya sebelum tanggal 28 February 2014,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I memutuskan sepihak dengan **TERGUGAT II** yang kemudian diketahui bahwa **TERGUGAT I** telah menjual rumah tersebut dengan pihak lain, bukan kepada **PENGGUGAT**, adalah benar,

13. Bahwa akibat adanya keputusan sepihak oleh **TERGUGAT I** tersebut, penggugat mengajukan pemblokiran sertifikat dikantor pertanahan kota Batam tertanggal 27 February 2014, adalah benar,

14. Bahwa kerugian materil yang di alami **PENGGUGAT** yang mengajukan pinjaman ke Bank sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dan pinjaman tersebut telah disetujui oleh Bank, adalah benar,

15. Bahwa pengajuan sita jaminan (Conservatoir Besleg) terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di komplek Plamo Garden blok J2 no.11 seperti tersebut dalam sertifikat Hak Milik no.2262 desa Baloi Permai, Kecamatan batam kota atas nama Fridiyan Christiawan (tergugat I), adalah benar,

16. Bahwa **TERGUGAT II** merasa tidak melakukan perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi yang menyebabkan kerugian terhadap **PENGGUGAT**, sehingga kerugian yang disebabkan **TERGUGAT II** seperti yang disampaikan **PENGGUGAT** tidak beralasan,

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang kuat serta tidak terbantahkan lagi kebenarannya, **TERGUGAT II** menyangkal telah melakukan perbuatan melanggar hukum, mengingat **TERGUGAT II** telah melakukan etika baik untuk melakukan komunikasi dan menjalankan prestasi sebaik-baiknya kepada **PENGGUGAT**, oleh



karenanya kerugian **PENGUGAT** bukan disebabkan oleh

TERGUGAT II, melainkan perbuatan melanggar hukum dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT III** karena tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

18. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPP Perdata, menjelaskan bahwa : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang oleh karena salahnya menerbitkan kerugian itu,wajib mengganti kerugian tersebut".adalah benar,tetapi dalam perkara ini gugatan **PENGUGAT** terhadap **TERGUGAT II** adalah tidak beralasan, karena **TERGUGAT II** telah melakukan tanggung jawab sesuai kesepakatan baik terhadap **PENGUGAT**, **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT III**,
19. Bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah benar,tetapi dalam pasal 1244 dan 1245 KUHPPerdata mengatur pembebasan apabila terjadi Force majeure atau overmacht,atau karena keadaan memaksa,
20. Bahwa **TERGUGAT II** menolak telah melakukan pemutusan sepihak,karena yang memutuskan sepihak adalah **TERGUGAT I dan TERGUGAT III**,
21. Bahwa putusan perkara quo dapat dipertimbangkan oleh majelis hakim.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka **TERGUGAT II** mohon agar pengadilan berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

- I. Menolak gugatan **PENGUGAT** yang tersebut dalam poin **16** dan **17** terhadap **TERGUGAT** atau setidaknya tidak dapat diterima ,
- II. Bahwa dalil **PENGUGAT** yang menyebutkan keadaan **TERGUGAT II** telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah salah karena



TERGUGAT II telah melakukan sesuai dengan kesepakatan dan melakukan prestasi.

- III. Membatalkan gugatan **PENGGUGAT** yang tersebut dalam poin 16 dan 17 kepada **TERGUGAT II**, karena tidak memiliki dasar yang kuat.
- IV. Menyatakan tidak benar bahwa **TERGUGAT II** bertanggung jawab dan harus mengganti kerugian materil maupun imateril kepada **PENGGUGAT**.
- V. Menghukum para pihak yang bersalah untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban tergugat I, II dan III tersebut, penggugat telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 7 Juli 2014, dan atas replik penggugat, tergugat II telah mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 15 Juli 2014 sedangkan Tergugat I dan III tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi mengenai kewenangan absolute tergugat I dan III, Majelis telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 13 Agustus 2014, yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak eksepsi tergugat I dan III ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa dan mengadili perkara No. 46/Pdt.G/2014/PN.BTM ;
3. Memperhitungkan besarnya biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2262, tertanggal 28 April 2008, atas nama Fridiyan Christiawan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Bukti P-1) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30

2. Foto copy gambar penetapan lokasi PT. Plamo Karya (Bukti P-2) ;
3. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan Nomor : KPTS.96/IMB/XII/2002, tertanggal 30 Desember 2002, yang diterbitkan oleh Walikota Batam (Bukti P-3) ;
4. Foto copy KTP atas nama Fridiyan Christiawan (Bukti P-4) ;
5. Foto copy passport atas nama Amelia Anggereni (Bukti P-5) ;
6. Foto copy Kartu Keluarga No. 2171100500070041, tertanggal 7 September 2007, yang diterbitkan oleh Ka. Disduk, Capil dan KB Kota Batam (Bukti P-6)
7. Foto copy Kutipan Akta Nikah, Nomor : 2749/87/XII/01, tertanggal 15 Januari 2002, yang dibuat oleh KUA Batam (Bukti P-7) ;
8. Foto copy KTP atas nama Wan Mazputra (Bukti P-8) ;
9. Foto copy kwitansi uang muka rumah (Bukti P-9) ;
10. Foto copy surat tertanggal 23 Februari 2014, yang ditujukan kepada Wan Mazputra dari Baguio Philips Sihombing, di Batam (Bukti P-10) ;
11. Foto copy surat perintah setor, tertanggal 27 Februari 2014, yang dibuat oleh petugas loket Kantor Pertanahan Kota Batam (Bukti P-11) ;
12. Foto copy surat pernyataan tertanggal 27 Februari 2014, yang dibuat oleh Wan Mazputra, di Batam (Bukti P-12) ;
13. Foto copy surat somasi, tertanggal 6 Maret 2014, yang dibuat oleh B. Philips Sihombing, di Batam (Bukti P-13) ;
14. Foto copy surat keterangan pelunasan pinjaman, No. 14/RLO/BTM/0112, tertanggal 19 Februari 2014, yang dibuat oleh PT. Bank UOB Indonesia Cabang Batam (Bukti P-14) ;
15. Foto copy surat pemberitahuan persetujuan kredit, Nomor : SPPK-KMK-RK/526/II/2014, tertanggal 24 Februari 2014, yang dibuat oleh PT. BPR Dana Makmur, di Batam (Bukti P-15) ;

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

16. Foto copy invoice pembelian tiket atas nama Harris Hutabarat (Bukti P-16) ;

17. Foto copy tiket Lion Air atas nama Harris Hutabarat (Bukti P-17) ;

18. Foto copy buku tabungan BPR Dana Makmur, No. Rekening : 0102001193, atas nama Ati Sulastri (Bukti P-18) ;

19. Foto copy formulir permohonan kredit konsumen atas nama Ati Sulastri, yang dibuat oleh BPR Dana Makmur, di Batam (Bukti P-19) ;

20. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor : 373, tertanggal 24 Februari 2014, yang dibuat di hadapan H. Khairuddin Rasyid, S.H., Notaris di Batam (Bukti P-20) ;

21. Foto copy Kutipan Akta Perkawinan, Nomor : 1607/PKW-CS-BTM/2008, tertanggal 1 Desember 2008, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil di Kota Batam (Bukti P-21) ;

22. Foto copy tanda terima di Kantor Notaris Didik Ponco Sulistyono, S.H., Notaris dan PPAT di Batam (Bukti P-22) ;

23. Foto copy Tanda Terima dokumen yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Didik Ponco Sulistyono, SH, MKn tanggal 17 Pebruari 2014. (Bukti P-23)

Menimbang, bahwa bukti P-9, P-12, P-13, P-16 sampai dengan P-18, P-21 dan P-22 dan P-23 telah dicocokkan dengan aslinya serta telah bermaterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, sedangkan bukti P-1 sampai dengan P-8, P-10, P-11, P-14, P-15, P-19 dan P-20 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi di persidangan yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. DENI PERGIAWAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

32

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ada masalah rumah yang teletak di Plamo Garden Blok J2 No. 11 Kota Batam, milik tergugat I ;
- Bahwa awalnya saksi minta tolong kepada tergugat III untuk tinggal sementara di rumah itu dan tergugat III mengijinkan saksi untuk tinggal di rumah tersebut ;
- Bahwa atas pertanyaan tetangga bernama ibu Ratna, saksi menjawab rumah tinggal tersebut dijual ;
- Bahwa tergugat II minta ijin kepada tergugat III untuk menjual rumah itu dan tergugat II mendapat kuasa untuk menjual rumah dari tergugat III ;
- Bahwa saksi tahu kuasa tersebut secara lisan lewat telepon tergugat III ke tergugat II ;
- Bahwa tergugat II membuat plang rumah itu dijual ;
- Bahwa penggugat telpon tergugat II karena penggugat berminat dengan rumah tersebut ;
- Bahwa penggugat dan tergugat II nego harga rumah dan disepakati Rp. 270.000.000,- ;
- Bahwa setahu penggugat sudah menyerahkan DP pada pertengahan Januari 2014 sebesar Rp. 4.000.000,-, Rp. 4.500.000,- dan SGD 500 ;
- Bahwa yang menerima uang dari penggugat yaitu tergugat II ;
- Bahwa harga rumah yang diberikan tergugat III kepada tergugat II sebesar Rp. 240.000.000,- ;
- Bahwa tergugat II konfirmasi ke tergugat III bahwa sudah ada pembeli rumah itu ;
- Bahwa setelah uang muka diserahkan, plang rumah dijual dicabut ;
- Bahwa tergugat I adalah abang ipar tergugat III ;

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)



- Bahwa penggugat meminta waktu kepada tergugat II selama 3 minggu untuk mengurus kredit di Bank untuk melunasi rumah tersebut;
- Bahwa setelah saksi setelah 2 (dua) minggu, tergugat III menanyakan kepada tergugat II apakah penggugat serius;
- Bahwa tergugat III katakan ada pembeli baru dengan harga di atas harga yang ditawarkan kepada penggugat ;
- Bahwa tergugat II mengatakan pelunasan jangan sampai bulan Maret sehingga akhirnya dibuat perjanjian, apabila akhir Februari tidak membayar, maka uang muka yang diberikan penggugat kepada tergugat II hangus ;
- Bahwa pada minggu ketiga bulan Februari 2014, memutuskan sepihak dengan alasan penggugat tidak serius membeli rumah ;
- Bahwa rumah dimaksud sudah dibeli oleh teman tergugat I ;

2. DENNY YANDRI HOTMALU

- Bahwa bekerja di bagian legal BPR Dana Makmur Kota Batam ;
- Bahwa setelah saksi ada masalah penjualan rumah dan penggugat memberitahukan kepada saksi bulan Agustus 2014 dan meminta data-data kredit yang diajukan oleh istri penggugat ke BPR Dana Makmur ;
- Bahwa istri penggugat mengajukan kredit tanggal 20 Februari 2014 dan sudah cair pada tanggal 24 Februari 2014 ;
- Bahwa jaminan yang diberikan istri penggugat kepada BPR Dana Makmur berupa sertifikat rumah yang terletak di Plamo Garden Blok F3 No. 10 Batam ;
- Bahwa kredit tersebut diajukan untuk modal kerja ;



- Bahwa kala kredit dibatalkan, istri penggugat kena penalty sebesar 4%, dengan biaya provisi, biaya Notaris dan biaya operasional ;

3. SANDI MUMIN

- Bahwa saksi kenal para tergugat sebagai teman akrab ;
- Bahwa setahu saksi ada masalah penjualan rumah di Plamo Garden Blok J2 No. 11 Kota Batam dan penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam ;
- Bahwa setahu saksi, rumah tersebut milik tergugat I ;
- Bahwa saksi ke rumah itu bersama tergugat III untuk bersih-bersih seminggu sekali ;
- Bahwa tergugat III pernah menginformasikan bahwa rumah itu akan dijual ke tergugat II, Pratini, Misnah, bu Dewi dan kepada saksi juga ;
- Bahwa harga rumah Rp. 255.000.000,- dan apabila melebihi harga tersebut, itu merupakan komisi yang menjual ;
- Bahwa tergugat II menawarkan rumah seharga Rp. 270.000.000,- ;
- Bahwa tergugat III adalah adik ipar tergugat I selaku pemilik rumah ;
- Bahwa pada waktu tergugat menyerahkan uang muka sebesar Rp.4.000.000,-, Rp. 4.500.000,- dan SGD 500, saksi berada di tempat dan penggugat mengatakan tidak pernah memberi wewenang kepada tergugat II untuk meminta uang muka ke penggugat ;
- Bahwa yang menguasai uang muka yaitu tergugat II ;
- Bahwa tergugat I tidak pernah terima uang muka dari tergugat II dan tergugat II pernah mengatakan, uang muka itu adalah hak tergugat II dan bukan hak pemilik rumah ;
- Bahwa yang menguasai kunci rumah yaitu tergugat II karena tergugat III memberikan kunci itu ke saksi Deni dan saksi Deni memberikannya ke tergugat II ;



- Bahwa pada waktu itu Deni tinggal sementara di rumah itu dan pada saat saksi minta kunci ke Deni, Deni mengatakan berurusan dengan tergugat III dan penggugat ;
- Bahwa saksi pernah baca bukti TI.III-2 berupa draf surat perjanjian dari tergugat I ke pembeli agar pembeli mengisinya tetapi sampai sekarang tidak dilaksanakan ;
- Bahwa di dalam draf disebutkan uang tanda jadi sebesar Rp. 25.000.000,- akan diberikan setelah perjanjian ditandatangani ;
- Bahwa yang jadi membeli rumah adalah ibu Tatik dan sudah membayar di Notaris bahkan tergugat II mengetahui bu Tatik melihat rumah itu sebelum dibeli;
- Bahwa awalnya tergugat II menawarkan rumah di Marbella kepada bu Tatik tetapi tidak respon sampai bu Tatik mendatangi tergugat I ke Singapura untuk melihat surat-surat rumah ;
- Bahwa pada waktu bu Tatik datang melihat rumah, tergugat II tidak mengatakan bahwa penggugat adalah calon pembeli rumah itu ;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, penggugat membenarkan, sedangkan tergugat I, II dan III akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya, tergugat I dan III mengajukan bukti surat terdiri dari :

1. Foto copy perjanjian pengikatan jual beli, Nomor : 38, tertanggal 22 Februari 2014, yang dibuat di hadapan Carolina Mulyati, S.H., Notaris dan PPAT di Batam (Bukti TI.III-1) ;
2. Foto copy surat perjanjian jual beli rumah (Bukti TI.III-2) ;
3. Foto copy surat, tertanggal 3 Maret 2014 (Bukti TI.III-3) ;



4. Foto copy surat permohonan konfirmasi tertulis pemblokiran surat rumah, tertanggal 27 Maret 2014 (Bukti TI.III-4);
5. Foto copy surat kronologis (Bukti TI.III-5);
6. Foto copy surat Nomor : 0018/KLA/0041.2014/BTM-02/VII/2014, tertanggal 16 Juni 2014, yang dibuat oleh Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Provinsi Kepulauan Riau (Bukti TI.III-6);
7. Foto copy surat Nomor : 0041/LM/IV/2014/BTM, tertanggal 5 September 2014, yang dibuat oleh Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Provinsi Kepulauan Riau (Bukti TI.III-7);

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TI.III-1, TI.III-5 dan TI.III-7 telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah bermaterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, sedangkan bukti TI.III-2 sampai dengan TI.III-4 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, tergugat I dan III juga menghadirkan saksi **TATIK MARNIKOWATI**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi membeli dari tergugat I berupa 1 (satu) unit rumah di Plamo Garden J2 No. 11 Kota Batam, seharga 270.000.000,- termasuk pajak pembeli ;
- Bahwa tergugat I adalah pemilik rumah ;
- Bahwa setelah saksi menemui tergugat I di Singapura untuk melihat dokumen/surat-surat rumah dan saksi hendak memberikan deposit sebagai tanda jadi sebesar Rp. 100.000.000,- tetapi tergugat I katakan bayar di Notaris ;
- Bahwa pada tanggal 22 Februari 2014, saksi dan tergugat I melakukan perikatan jual beli di Notaris dan saat itu juga saksi sudah membayar kepada tergugat I Rp. 100.000.000,- ;



- Bahwa kunci dan sertifikat rumah ada di Notaris ;
- Bahwa tergugat II pernah menghubungi saksi lewat telepon mengajak saksi untuk berbisnis ;
- Bahwa atas pertanyaan tergugat II, saksi mengatakan jadi membeli rumah tersebut ;
- Bahwa setelah melakukan perikatan di Notaris, tergugat II kirim sms ke saksi yang isinya, pada pokoknya saksi tidak bisa menempati rumah itu karena rumah itu sudah dibeli oleh orang lain dan sms tersebut saksi hapus ;
- Bahwa beberapa hari kemudian, penggugat menelpon saksi, dan mengatakan rumah itu sudah dibelinya dan rumah itu adalah miliknya ;
- Bahwa penggugat mengajak saksi untuk menggugat tergugat I tetapi saksi tidak mau

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, tergugat I, II dan III membenarkan, sedangkan penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa tergugat II juga telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2262, tertanggal 28 April 2004, atas nama Fridiyan Christiawan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan di Batam (Bukti TII-1) ;
2. Foto copy gambar penetapan lokasi PT. Plamo Karya (Bukti TII-2) ;
3. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan Nomor : KPTS.96/IMB/XII/2002, tertanggal 30 Desember 2002, yang diterbitkan oleh Walikota Batam (TII-3) ;
4. Foto copy KTP atas nama Fridiyan Christiawan (Bukti TII-4) ;
5. Foto copy passport atas nama Amelia Anggereni (Bukti TII-5) ;



6. Foto copy Kartu Keluarga No. 2171100500070041, tertanggal 7 September 2007, yang diterbitkan oleh Ka. Disduk, Capil dan KB Kota Batam (BuktiTII-6);
7. Foto copy Kutipan Akta Nikah Nomor : 2749/87/XII/01, tertanggal 15 Januari 2002, yang diterbitkan oleh KUA Kecamatan Batu Ampar di Kota Batam (BuktiTII-7);
8. Foto copy kwitansi (BuktiTII-8);
9. Foto copy surat tertanggal 23 Februari 2014 (BuktiTII-9);
10. Foto copy surat pernyataan (BuktiTII-10);
11. Foto copy surat somasi (BuktiTII-11);
12. Foto copy gambar kunci (BuktiTII-12);

Menimbang, bahwa bukti TII-1 sampai dengan TII-12 tidak diberi materi cukup sehingga tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, tergugat II menghadirkan saksi yang menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

ADHIBUN MUKTAR HR

- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi sehubungan dengan plang yang dipasang di jendela yang bertuliskan "rumah ini dijual", sejak bulan Januari 2014 ;
- Bahwa plang tersebut dipasang di rumah yang terletak di Plamo Garden Blok J2 No. 22 Kota Batam ;
- Bahwa dulu saksi adalah security di perumahan Plamo Garden, sedangkan sekarang sudah bekerja di Tanjung Uncang ;
- Bahwa pada waktu itu, Ilham dan tergugat II berbicara di warung sebelah rumah tersebut dan mengatakan rumah tersebut mau dijual ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Ilham, yang membeli rumah tersebut adalah penggugat ;
- Bahwa pada waktu penggugat menemui saksi, penggugat mengatakan sudah membeli rumah itu ;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 4 November 2014 dan menyatakan tidak akan menyampaikan apa-apa lagi, selanjutnya mohon putusan ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat, tergugat I dan III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat tidak memiliki legal standing ;
2. Bahwa recht feiten/kejadian materiil/pokok perkara adalah antara penggugat dan tergugat II ;
3. Bahwa posita para penggugat error in persona dalam bentuk orang yang ditarik sebagai tergugat keliru ;
4. Bahwa posita para penggugat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium (subyek hukum tidak lengkap) ;
5. Bahwa posita para penggugat tidak jelas dan kabur ;
6. Bahwa recht dwaling dalam bentuk salah alamat atas subyek/orang ;

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat I dan III pada point 1 sampai dengan point 6 dapat diketahui setelah masuk pada acara pembuktian



sehingga dengan demikian eksepsi tergugat I dan III haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan dalam gugatannya, pada awalnya tergugat II mendapat kuasa secara lisan dari tergugat III untuk menjual rumah yang terletak di Komplek Plamo Garden Blok J2 No. 11, Batam ; penggugat sudah memberikan uang muka pembelian 1 (satu) unit rumah terletak di Plamo Garden Blok J2 No. 11 Batam, atas nama Fridiyan Christiawan (tergugat I) kepada tergugat II, pada tanggal 16 Januari 2014 sebesar Rp. 4.500.000,-, pada tanggal 4 Februari 2014 sebesar Rp. 4.000.000,- dan SGD 500, namun sebelum tanggal 28 Februari 2014, tergugat I memutuskan sepihak dengan tergugat II yang diketahui bahwa tergugat I telah menjual rumah tersebut kepada pihak lain, bukan kepada penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan penggugat tersebut, tergugat I dan III membantah dengan menyatakan dalam jawabannya, tergugat III tidak pernah memberikan kuasa lisan kepada tergugat II atas tanah dan bangunan milik tergugat I ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan penggugat dibantah oleh tergugat I dan III, maka berdasarkan ketentuan pasal 1865 KUHPerdata, penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa di persidangan, penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-22 serta menghadirkan 3 (tiga) orang saksi, yaitu Deni Pergiawan, Denny Yandri Hotmalu dan Sandi Mumin ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan, apakah tergugat III telah memberikan kuasa kepada tergugat II untuk menjual rumah tinggal milik tergugat I yang terletak di Plamo Garden Blok J2 No. 11 Batam ?

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pemberian kuasa di dalam ketentuan pasal 1792 KUHPerdata yaitu "suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan";

Menimbang, bahwa adapun bentuk kuasa dapat diberikan dan diterima sebagaimana pasal 1793 KUHPerdata, yaitu :

- dalam suatu akta umum ;
- dalam suatu tulisan di bawah tangan ;
- dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan ;

Menimbang, bahwa untuk memberikan suatu kepastian hukum mengenai hal-hal yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa, terlebih mengenai obyek berupa barang tetap, maka pemberian kuasa dituangkan secara tertulis sehingga apabila terjadi resiko di kemudian hari, kebenaran formil berupa surat kuasa dapat ditunjukkan di dalam persidangan perdata ;

Menimbang, bahwa atas dasar surat kuasa tersebut, maka penerima kuasa menjalankan kewenangan yang diberikan pemberi kuasa kepadanya ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut, di dalam perkara a quo, bahwa tergugat III sebagai pemberi kuasa adalah adik ipar dari tergugat I sedangkan tergugat II adalah sebagai penerima kuasa, sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya, dan hal tersebut juga diterangkan oleh saksi Sandi Mumin serta dibenarkan tergugat I dan III dalam jawabannya ;

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 sehubungan dengan pemberian kuasa tersebut, tergugat I dan tergugat III menyangkal dalam jawabannya, tidak pernah memberikan kuasa kepada tergugat II untuk menjual tanah berikut rumah yang berada di atasnya milik tergugat I ;

Menimbang, bahwa di persidangan, penggugat tidak bisa menunjukkan surat kuasa tertulis yang menjadi dasar tergugat II untuk melakukan perbuatan jual beli tanah berikut rumah yang ada di atasnya, dengan penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan pasal 1792 dan 1793 KUHPerdata dihubungkan dengan fakta di persidangan, sebagai pemilik 1 (satu) unit rumah di Plamo Garden Blok J2 No. 11, tergugat I tidak pernah memberikan kuasa kepada tergugat III untuk menjual tanah berikut rumah tersebut dan tergugat III juga tidak pernah memberikan kuasa kepada tergugat II, sehingga dengan penggugat tidak dapat menunjukkan surat kuasa dari tergugat I kepada tergugat III dan dari tergugat III kepada tergugat II, maka tergugat II sebagai pihak yang tidak berhak untuk menjual tanah berikut rumah di atasnya kepada penggugat, dan menyebabkan perbuatan menerima uang muka dari penggugat kepada tergugat II menjadi tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan ditolak ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat rekonvensi sebagaimana tersebut di atas ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

43

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kedudukan hukum Penggugat konvensi menjadi Tergugat rekonvensi dan Tergugat Konvensi menjadi Penggugat rekonvensi ;

Menimbang, bahwa penggugat rekonvensi dalam gugatannya, mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi telah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial terhadap penggugat konvensi (tergugat I konvensi dan tergugat III konvensi) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan rekonvensi penggugat, gugatan tersebut berkaitan dengan gugatan dalam konvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam konvensi ditolak, maka gugatan rekonvensi tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga haruslah pula untuk ditolak ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg, penggugat konvensi/tergugat rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan ketentuan Rbg pasal 1792, pasal 1793 dan pasal-pasal dalam KUHPerdara, serta ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi tergugat I dan III tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

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

44

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan penggugat rekonvensi/tergugat I dan III konvensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum penggugat konvensi/tergugat rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 861.000.- (delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari **Selasa, tanggal 11 November 2014**, oleh **MERRYWATI TB, S.H., M.Hum** sebagai Hakim Ketua, **JAROT WIDIYATMONO, S.H.** dan **JULI HANDAYANI, S.H., M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 18 November 2014**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu **T. MELVARIA, S.H., MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan III tanpa dihadiri oleh Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **JAROT WIDIYATMONO, S.H.**

MERRYWATI TB, S.H., M.Hum

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

Panitera Pengganti

T. MELVARIA, S.H., MH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

45

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Panggilan	Rp.	770.000,-
3. Materai	Rp.	6.000,-
4. Administrasi	Rp.	50.000,-
5. Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>5.000,-</u>
Jumlah	Rp.	861.000,-

(Delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Disclaimer

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