



PUTUSAN

NOMOR : 93/PDT/2015/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

BAGUIO PHILIPS SIHOMBING, beralamat di Komplek Plamo Garden Blok F3 No.10 Batam Centre Batam, pekerjaan wiraswasta, Dalam hal ini 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 **PEMBANDING** semula sebagai **PENGUGAT**;

Melawan :

- 1.FRIDIYAN CHRISTIAWAN**, alamat Komplek Plamo Garden, Blok J2 No. 11 Batam, pekerjaan swasta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula sebagai **TERGUGAT I** ;
- 2.WAN MAZPUTRA**, alamat Marbella Residence lok C-6 No. 09, Belian, Batam, pekerjaan swasta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula sebagai **TERGUGAT II** ;

Hal 1 dari 26 hal.Put.No 93/PDT/2015/PT.PBR



3.ANDRE ANGERENI, alamat Anggrek Mas 3 Blok A2 No. 3 Batam Centre,
pekerjaan swasta, selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING III semula sebagai **TERGUGAT III** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 24 Juni 2015 Nomor: 93/Pen.Pdt/2015/PT.PBR, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor :46/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 18 November 2014 ;

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 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 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 keputusan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan permohonan Pemblokiran Sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Batam tertanggal 27 Februari 2014;
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 ; i. *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,-, IV. *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 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 mennganti 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-undangyang 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;
2. Perbuatan melawan **hukum tanpa kesalahan** (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
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 (itvoebaar 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 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 (*Uitvoebaar 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 atas gugatan tersebut di atas, Tergugat I dan III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 10 Juni 2014, sebagai berikut :

EKSEPSI PROSESUIL (Berkaitan Dengan *Jurisdiksi 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 dalam jawaban awal/ pertama vide pasal 125 (2), 133, dan 136 HIR ;

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 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 komplek 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 Centreatas 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 PENGGUGAT 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 PENGGUGAT 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 tanah dan bangunan a quo kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam.**

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.

Petitim 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 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 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 rekonsensi dengan alamat seperti yang tertera dalam posita Tergugat rekonsensi di halaman 1 sebagai sah dan berharga ;
5. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar dwangsoms (uang paksa) kepada para penggugat rekonsensi sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, setiap tergugat rekonsensi lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak dikabulkannya gugatan rekonsensi ini hingga dijalankan isi putusan gugatan rekonsensi ini;
6. Menyatakan putusan rekonsensi dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) walau tergugat rekonsensi melakukan upaya hukum banding, kasasi, atau upaya hukum luar biasa berupa peninjauan kembali (PK);

Dalam Konvensi Dan Rekonsensi :

1. Menghukum penggugat konvensi atau tergugat rekonsensi 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 PENGUGAT 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 sahnya 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 **PENGUGAT** ke **TERGUGAT II** adalah benar.
5. Bahwa **TERGUGAT II** melaporkan pembayaran kepada **TERGUGAT III** adalah benar.
6. Bahwa pada tanggal 4 Februari 2014 **PENGUGAT** 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 hadir 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, **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 pemutusan 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 kompleks 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 **PENGUGAT**,sehingga kerugian yang disebabkan **TERGUGAT II** seperti yang disampaikan **PENGUGAT** 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 **PENGUGAT**,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 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".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 **PENGGUGAT** yang tersebut dalam poin 16 dan 17 terhadap **TERGUGAT** atau setidaknya tidak dapat diterima ,
- II. Bahwa dalil **PENGGUGAT** 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.;

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Pengadilan Negeri Batam Nomor: 46/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 18 November 2014, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi tergugat I dan III tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- 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) ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor : 46/Pdt.G/ 2014/PN.BTM tentang bunyi isi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 46/Pdt.G/ 2014/PN. BTM, yang diberitahukan kepada : Tergugat II pada tanggal 9 Desember 2014 ;

Hal 22 dari 26 hal.Put.No 93/PDT/2015/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 64/AKTA/PDT.G/2014/PN.BTM Jo Nomor : 46/PDT.G/2014/PN.BTM yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, yang menerangkan bahwa pada hari Jumat tanggal 28 November 2014, Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 46/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 18 November 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah pemberitahuan pernyataan banding Nomor: 64/AKTA/PDT.G/2014/PN.BTM Jo Nomor : 46/Pdt.G/2014/PN.BTM yang ditanda tangani oleh: Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Batam, pengajuan permohonan banding oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Desember 2014 melalui Kantor Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Desember 2014 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III diberitahukan melalui Kantor Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota pada tanggal 9 Desember 2014 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 25 Februari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 2 Maret 2015, dimana berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memori Banding Nomor : 64/AKTA/PDT.G/2014/PN.BTM Jo Nomor : 46/Pdt.G/2014/PN.BTM yang dibuat dan ditanda tangani Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Batam, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Lurah Baloi Permai pada tanggal 7 April 2015, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 April 2015 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III diberitahukan melalui Kantor Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Kota Batam pada tanggal 7 April 2015;

Hal 23 dari 26 hal.Put.No 93/PDT/2015/PT.PBR

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 Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor: 64/AKTA/PDT.G/2014/PN.BTM Jo. Nomor:46/Pdt.G/2014/PN.BTM, yang dibuat/ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Batam, kepada Pembanding semula Penggugat diberitahukan pada tanggal 28 Mei 2015, kepada Terbanding I semula Tergugat I diberitahukan melalui Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota pada tanggal 7 April 2015, kepada Terbanding II semula Tergugat II diberitahukan pada tanggal 7 April 2015 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III diberitahukan melalui Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota pada tanggal 7 April 2015, masing-masing telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah di ajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya yang terdiri dari 11 (sebelas) halaman pada pokoknya menyatakan keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 46/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 18 November 2014, karena Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan hukum dan/atau hukum tidak diterapkan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti dan memeriksa serta mencermati berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 46/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 18 November 2014 dan telah pula membaca serta memperhatikan memori

Hal 24 dari 26 hal.Put.No 93/PDT/2015/PT.PBR

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

banding dari Pembanding semula Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama dan sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karenanya Memori Banding dari Pembanding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Batam Nomor : 46/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 18 November 2014, dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat ;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 46/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 18 November 2014, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 25 dari 26 hal.Put.No 93/PDT/2015/PT.PBR

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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari : **Senin tanggal 21 September 2015** oleh kami **SANTUN SIMAMORA, SH.,MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru sebagai Ketua Majelis, **EDDY RISDIANTO, SH.,MH** dan **H. IMAM SU'UDI, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari : **Selasa tanggal 22 September 2015**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **TABRANI, SmHk** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, dan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

EDDY RISDIANTO, SH.,MH

SANTUN SIMAMORA, SH.,MH

H. IMAM SU'UDI, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI,

TABRANI, SmHk

Biaya proses :

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Meterai | :Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | :Rp. 5.000,- |
| 3. Biaya Administrasi : | |
| - Alat Tulis Kantor | : Rp. 35.000,- |
| - Pengadaan dan Pemberkasan/Penjilidan | : Rp. 30.000,- |

Hal 26 dari 26 hal. Put. No 93/PDT/2015/PT.PBR



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

- Konsumsi Sidang	: Rp. 12.000,-
- Insentif Tim	: Rp. 18.000,-
- Pengiriman Berkas	: <u>Rp. 44.000,-</u>
Jumlah	: Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)	