



PUTUSAN
Nomor 277 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

ANDI KUSUMA, dalam kapasitas selaku Direktur PT Igata Jaya Perdania maupun selaku pribadi, bertempat tinggal di Batam, Komplek Perumahan Citra Batam Blok D Nomor 65-66 Kecamatan Batam Kota, dalam hal ini memberi kuasa kepada Roy Wright, S.H., M.H, Advokat, beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 6, Batu Ampar-Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding;

melawan

1. **CHAN BEE CHIU**;
2. **CHANG SONG KANG**, keduanya warga negara Singapore pemegang Identity Card (IC) Nomor S 0790682 Z dan Identity Card (IC) Nomor S 0416430 Z, bertempat tinggal di Nomor 463 Uppr East Coast Road, Singapura 466509;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding;

dan

1. **PT. IGATA JAYA PERDANIA**, berkedudukan di Jakarta, Gedung Data Scrip Kawasan Niaga Jakarta Selatan Blok B-15 Kav.9 Bandar Kemayoran Jakarta 10610 dan di Batam, Perumahan Citra Batam Blok D Nomor 15 Kecamatan Batam Kota;
2. **DAVID OCTAREVIA, S.E., M.M**, baik dalam kapasitas selaku Direktur PT Igata Jaya Perdania maupun selaku diri pribadi, bertempat tinggal di Batam, Komplek Taman Seruni Blok I Nomor 3 Kecamatan Batam Kota;

Hal 1 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan II/Turut Terbanding I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat/para Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat III/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Tergugat I dan II/Turut Terbanding I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Batam pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah suami dan istri sebagai pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Blok E Nomor 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang dibeli dari PT. Igata Jaya Perdania (Tergugat I), berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 Tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H, Notaris di Batam, yang telah dibayar lunas oleh Penggugat;
2. Bahwa Tergugat I adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut Hukum Negara Republik Indonesia, yang dulu merupakan pengembang/developer Perumahan Rosedale di Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dan sebagai penjual tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat. Pada saat dilakukan jual beli, Tergugat I (PT. Igata Jaya Perdania) diwakili oleh Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama PT. Igata Jaya Perdania, sesuai Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 Tanggal 16 Juli 1994;
3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III adalah pihak yang mengaku mewakili PT. Igata Jaya Perdania yang pada tahun 2006 telah mengambil secara paksa, menguasai, menjual atau mengalihkan dan memiliki tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kota Batam, milik Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 Tanggal 16 Juli 1994. Sebelumnya PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Igata Jaya Perdana dipimpin oleh Ny. Marisca Harahap yang telah meninggal dunia tahun 2005;

4. Bahwa pada tanggal 16 Juli 1994, telah terjadi jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Tergugat I sebagai penjual mengikatkan diri dan menyatakan menjual kepada Penggugat, 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanent yang terletak di Kotamadya Batam, Kecamatan Batam Timur, Kelurahan 1 PK 1.4/1.5 Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, sekarang dikenal dengan Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan luas bangunan lebih kurang 155,45 m² (seratus lima puluh lima koma empat puluh lima meter persegi), dengan spesifikasi bangunan yang diterangkan dalam Akta, yang dilengkapi dengan fasilitas Listrik dan Jaringan Air Minum sesuai rencana dan alokasi, berikut hak atas tanah seluas lebih kurang 407,60 m² (empat ratus tujuh koma enam puluh meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 Tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H, Notaris di Batam;
5. Bahwa dalam Pasal 1 Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 Tanggal 16 Juli 1994 disepakati bahwa mulai hari ini (tanggal 16 Juli 1994) bangunan rumah tinggal tersebut telah dijual dan diserahkan kepada pihak pembeli (Penggugat) yang menyatakan untuk membeli dari pihak penjual (Tergugat I), sehingga mulai hari ini pula pihak pembeli (Penggugat) berhak memiliki, menempati dan menggunakan bangunan rumah tinggal tersebut dalam arti kata yang seluas-luasnya; Sehingga segala keuntungan yang didapat dan segala kerugian, resiko/beban yang akan diderita dan bangunan itu menjadi tanggungan pihak pembeli (Penggugat);
6. Bahwa dalam Pasal 2 Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 tanggal 16 Juli 1994 disepakati bahwa harga jual beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati sebesar Sin \$98.800.00 (sembilan puluh delapan ribu delapan ratus Dollar Singapore), yang telah diterima dengan baik oleh pihak penjual (Tergugat I)

Hal 3 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pihak pembeli (Penggugat), sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah;

7. Bahwa dalam Pasal 4 Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 tanggal 16 Juli 1994 disepakati dan diatur bahwa pihak pertama/penjual menjamin bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan iuran wajib lainnya mengenai bangunan rumah tinggal tersebut sampai pada tanggal penyerahan bangunan rumah tinggal ini merupakan tanggungan dan dibayar oleh pihak pertama/penjual, sesudah itu menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh pihak kedua/pembeli;

Sedangkan untuk proses pengurusan (balik nama) sertifikat hak pakai atas tanah dan bangunan atas nama pihak kedua/pembeli, akan dilakukan dengan biaya ditanggung oleh pihak kedua/pembeli, setelah dipenuhi syarat Ijin Domisili dan Kartu Ijin Masuk Sementara (KIM/S);

8. Bahwa setelah Penggugat menguasai, memiliki tanah dan bangunan rumah tersebut, Penggugat tidak pernah mendapat gangguan atau tuntutan dan pihak manapun dan selalu lancar dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (lunas hingga PBB tahun 2009). Namun Tergugat I belum juga memberikan/menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang merupakan hak Penggugat yang akan diurus menjadi sertifikat hak pakai, sesuai dengan Pasal 4 Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 tanggal 16 Juli 1994;

9. Bahwa sebagai pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E No: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Penggugat telah menyewakan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada PT. Surya Pratama Investment untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak 1 April 2000 sampai dengan 31 Maret 2019 dengan harga sewa sebesar SGD 1.500,00 (seribu lima ratus Dollar Singapore) per tahun sesuai dengan *lease agreement* tertanggal 5 September 1999;

10. Bahwa setelah Ny. Marisca Harahap meninggal dunia tahun 2005, maka munculah Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan upaya-upaya untuk mengambil/merampas secara tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dengan cara mengurus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemecahan sertifikat hak guna bangunan atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam atas nama PT. Igata Jaya Perdana (Tergugat I) dan selanjutnya berdasarkan sertifikat hak guna bangunan tersebut Tergugat II dan Tergugat III mengatas namakan Tergugat I bertindak merampas tanah dan bangunan rumah yang telah Penggugat beli;

11. Bahwa pada September 2006 pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment yang menempati tanah dan bangunan rumah tersebut, telah diusir dan disuruh mengosongkan rumah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Karena pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment menolak maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menggunakan jasa orang bayaran untuk mengeluarkan pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment secara paksa. Dan sejak September 2006, pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment telah keluar dan tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E No :100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;

12. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang Penggugat beli dan Tergugat I dan merampas secara paksa tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dan Penggugat selaku pemilik yang sah dan selanjutnya menjual, menyewakan dan/atau memberikan atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak kepada pihak lain adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*);

13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merampas secara paksa tanah dan bangunan rumah milik Penggugat maka Penggugat telah mengalami kerugian baik materiel dan immateriel, yang perinciannya sebagai berikut:

Kerugian Materiel:

1. Kerugian akibat kehilangan uang sewa yang seharusnya diperoleh dan PT. Surya Pratama Investment sebesar SGD 1.500,- (seribu lima ratus Dollar Singapura) pertahun, terhitung sejak September 2006

Hal 5 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013

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

sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan tanah dan rumah di Perumahan Rosedale Blok E Nomor 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;

2. Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merampas secara paksa dan mengusir pihak PT. Surya Pratama Investment dari tanah dan bangunan rumah Penggugat yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam telah mengakibatkan timbulnya tuntutan dan pihak PT. Surya Pratama Investment kepada Penggugat dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat berupa:

- sebesar SGD 12.500,- (dua belas ribu lima ratus Dollar Singapura) untuk biaya ganti rugi renovasi rumah;
- sebesar SGD 37.500,- (tiga puluh tujuh ribu lima ratus Dollar Singapura) untuk ganti kerugian Sisa Masa Kontrak per 31 Maret 2019 sesuai *Lease Agreement* tanggal 5 September 1999;

Jadi total jumlah kerugian Penggugat akibat tuntutan Pihak PT. Surya Pratama Investment kepada Penggugat adalah sebesar SGD12.500,- + SGD 37500,- = SGD 50.000,- (lima puluh ribu Dollar Singapura);

Kerugian Immateriel;

Kerugian ini bersifat hilangnya kepercayaan dan nama baik Penggugat dihadapan rekan bisnis Penggugat terutama dihadapan Penyewa tanah dan bangunan rumah Perumahan Rosedale Type E Nomor 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, PT. Surya Pratama Investment. Kerugian ini tidak dapat dinilai dengan uang, namun agar gugatan Penggugat ini menjadi pasti dan tidak kabur maka Penggugat menetapkan kerugian immateriel ini sebesar SGD 10.000000,- (sepuluh juta Dollar Singapura);

14. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E Nomor:100 adalah milik/hak Penggugat maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjual, menyewakan dan atau memberikan atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada



pihak lain adalah perbuatan yang tidak sah dan harus dinyatakan batal;

15. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sepantasnya lah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Pihak Lain yang menguasai tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dihukum untuk mengembalikan tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
16. Bahwa oleh karena itu, adil dan pantas Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat, baik kerugian materiel maupun kerugian immateriel;
17. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan rumah Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam milik Penggugat kepada pihak lain. Oleh karena itu, sepantasnya tanah dan bangunan rumah Perumahan Rosedale Type E Nomor 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tersebut diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat menjual atau mengalihkannya kepada pihak lain;
18. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan mengalihkan seluruh harta kekayaannya, baik bergerak maupun tidak bergerak, guna menghindari pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara ini. Oleh karena itu, sangat beralasan dan pantas Pengadilan Negeri Batam meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, antara lain:
 1. (satu) unit rumah tinggal beserta tanah tempat berdirinya yang terletak di Komplek Taman Seruni Blok I Nomor 3 Kecamatan Batam, Kota Batam, milik Tergugat II;
19. Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan isi putusan pengadilan dalam perkara ini secara suka rela maka sepantasnyalah masing-masing Tergugat I, Tergugat II dan

Hal 7 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan isi putusan pengadilan;

20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka sepantasnyalah putusan pengadilan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat di hadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanent yang tertetak di 9 Kotamadya Batam, Kecamatan Batam Timur, Kelurahan I PK 1.4/1.5 Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, sekarang dikenal dengan Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam berikut berikut hak atas tanah seluas lebih kurang 407,60 m² (empat ratus tujuh koma enam puluh meter persegi), sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat di hadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daads*);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Pihak Lain yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, segera setelah putusan ini dibacakan;

6. Menyatakan batal seluruh akta jual beli atau akta perikatan jual beli yang dibuat oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang bertujuan untuk menjual, menyewakan atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Blok E Nomor:100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam milik/hak Penggugat kepada pihak lain;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan sertifikat hak guna bangunan atas tanah tempat berdirinya bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Rosedale Blok E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat guna dilakukan balik nama dan pengurusan Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat atau yang perbuatan berhubungan dengan itu;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa:

Kerugian Materiel:

1. sebesar SGD 1.500,- (seribu lima ratus Dollar Singapura) setiap bulan, terhitung sejak September 2006 sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan tanah dan rumah di Perumahan Rosedale Blok E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat, dan;
2. sebesar SGD 50.000,- (lima puluh ribu Dollar Singapura);

Kerugian Immateriel:

Sebesar SGD 10.000.000,- (sepuluh juta Dollar Singapura);

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan isi putusan pengadilan ini;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal 9 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Tergugat II):

1. Bahwa Tergugat II tidak mengenal Penggugat, yang kemudian mengaku sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang dibeli dari PT. Igata Jaya Perdania (Tergugat I), berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 74 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H, Notaris di Batam, yang menurut pengakuannya telah dibayar lunas oleh Penggugat. Hal ini dikarenakan pada tanggal 16 Juli 1994 Tergugat II bukanlah bagian dari perseroan PT. Igata Jaya Perdania sehingga tidak mengetahui apapun tentang transaksi yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu perseroan PT. Igata Jaya Perdania. Tergugat II masuk di perseroan PT. Igata Jaya Perdania pada tanggal 17 Juli 2007 berdasarkan pada Akta Nomor 23 tertanggal 17 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Arunee Oliva Depary, S.H, Notaris di Batam. Dengan demikian, antara Penggugat dengan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dan bukan merupakan pihak terkait dalam gugatan perkara *aquo* sehingga gugatan terhadap Tergugat II dinyatakan ditolak;
2. Bahwa sudah sangat terang benderang berdasarkan pengakuan Penggugat sendiri dimana transaksi jual beli atas objek rumah yang terletak di Komplek Rosedale Type E Nomor 100 adalah terjadi pada tanggal 16 Juli 1994 antara Tergugat I perseroan PT. Igata Jaya Perdania yang diwakili oleh Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama perseroan dengan Penggugat berdasarkan pada Akta Nomor 74 tanggal 16 Juli 1994 dan kemudian pada tahun 2006 menurut Penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Rentang waktu antara tanggal 16 Juli 1994 dengan masuknya Tergugat II dalam perseroan yaitu tanggal 17 Juli 2007 adalah sangat jauh sekali yaitu lebih dari sepuluh tahun, sementara pada tahun 2006 Tergugat II tidak mengenal PT. Igata Jaya Perdania. Bagaimana mungkin timbul perbuatan hukum oleh Tergugat II pada tanggal 16 Juli 1994 dan tahun 2006, sementara Tergugat II belum masuk ke perseroan PT. Igata Jaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdania, atau bahkan tidak mengenal perseroan sama sekali pada saat itu. Hal ini semakin terang dan jelas bahwa gugatan yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat II adalah tebak-tebakan sehingga kabur (*obscure libel*) atau salah alamat (*error impersona*). Dengan demikian pihak Tergugat II bukan merupakan pihak terkait dengan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sehingga gugatan terhadap Tergugat II dinyatakan ditolak;

3. Bahwa adalah tidak mungkin sama sekali atau tidak masuk akal sama sekali dimana gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II mengaku mewakili PT. Igata Jaya Perdania pada tahun 2006 lalu saat mengambil secara paksa, menguasai, menjual atau mengalihkan dan memiliki tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, milik Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 74 tanggal 16 Juli 1994, sementara Tergugat II berdasarkan Akta Nomor 23 tertanggal 17 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Arunee Oliva Depary, SH, Notaris di Batam, baru pertama kali bergabung di PT. Igata Jaya Perdania. Gugatan Penggugat terkesan sangat dipaksakan tanpa melihat fakta hukum yang terjadi sehingga menimbulkan fitnah yang keji tersistematis dan mencemarkan nama baik Tergugat II dihadapan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo*. Bagaimana mungkin perbuatan hukum pada tahun 2006 dilakukan oleh Tergugat II yang baru masuk ke perseroan pada tahun 2007? Kemudian dituduh pula telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat? Menggugat pihak lain yang tidak memiliki hubungan hukum dengan perkara *a quo* justru merupakan perbuatan melawan hukum, dan ini justru yang dilakukan oleh Penggugat sendiri. Oleh karena itu, gugatan terhadap Tergugat II dalam perkara *a quo* dinyatakan ditolak;
4. Bahwa berdasarkan pada pengakuan Penggugat dimana atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Rosedale Type E Nomor 100 tersebut telah dibeli pada tanggal 16 Juli 1994 dari Tergugat I kemudian disewakan kembali kepada pihak lain yaitu PT. Surya Pratama Investment untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak 01

Hal 11 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013

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)



April 2000 sampai dengan 31 Maret 2019 dengan harga sewa sebesar SGD 1.500 (seribu lima ratus Dollar Singapura) per tahun sesuai dengan *Lease Agreement* tertanggal 5 September 1999, dan kemudian Penggugat merasa dirugikan atas transaksi sewa menyewa tersebut sehingga dengan serta merta menggugat Tergugat II karena dianggap sebagai pihak yang turut serta menciptakan kerugian yang dialami Penggugat, adalah gugatan yang mengada-ngada karena PT. Surya Pratama Investment tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat II, terlepas apakah sewa menyewa tersebut benar atau fiktif, untung maupun rugi, apalagi bertentangan dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 41 tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, dan sebagainya, adalah urusan para pihak yaitu antara Penggugat dengan PT. Surya Pratama Investment, tidak terkait dengan Tergugat II. Bahkan Tergugat II tidak mengenal PT. Surya Pratama Investment yang mengaku menyewa rumah tersebut selama 20 tahun dari Penggugat. Disamping gugatan yang salah alamat, patut pula dicurigai kebenaran proses sewa menyewa rumah yang tertuang dalam *Lease Agreement* tertanggal 5 September 1999 antara Penggugat WNA sebagai pemilik bangunan atas 1 unit rumah yang terletak di Komplek Rosedale Type E Nomor 100 dengan PT. Surya Pratama Investment yang sudah tak terbantahkan lagi telah terang-terangan melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2006 tersebut. Dikarenakan tidak ada hubungan hukum sama sekali antara perbuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan oleh Penggugat dengan PT. Surya Pratama Investment dengan Tergugat II, maka gugatan terhadap Tergugat II dalam perkara *a quo* dinyatakan ditolak;

5. Bahwa setelah Ny. Marisca Harahap meninggal pada bulan September 2004 pun diketahui oleh Tergugat II setelah membaca surat, kematian almarhum sesaat setelah bergabung dengan perseroan terhitung tanggal 17 Juli 2007. Sementara menurut Penggugat bahwa Ny. Marisca Harahap meninggal pada tahun 2005, dan selama itu tidak ada masalah diantara para pihak dan begitu Ny. Marisca Harahap meninggal pada tahun 2005 dan pada saat itulah masalah muncul yang seolah-olah penyebabnya adalah Tergugat II karena dituduh ikut dalam peristiwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perampasan rumah di Komplek Rosedale Type E Nomor 100, Batam Kota pada tahun 2006 silam. Jelas tuduhan yang diarahkan oleh Penggugat tersebut adalah menduga-duga sehingga menimbulkan fitnah yang keji karena telah memasukkan keterangan maupun dalil-dalil palsu dalam mengajukan gugatan perkara aquo sehingga patut dipertanyakan maksud dan tujuan dilakukannya gugatan, apakah benar-benar dilakukan oleh Penggugat, dan apakah Penggugat masih hidup, atau justru hanya rekayasa PT. Surya Pratama Investment cq sdr. William Chandra yang mengatasnamakan Penggugat untuk mencapai tujuan tertentu dan sekaligus menzalimi Tergugat II;

6. Bahwa Berdasarkan pada dokumen perusahaan, sebelum Ny. Marisca Harahap meninggal dunia pada tanggal 15 September 2004, yang bersangkutan sudah memperlakukan keberadaan PT. Surya Pratama Investment terutama yang menyangkut 13 (tiga belas) unit rumah yang terletak di komplek Rosedale dan Citra Batam yang diberikan kuasa menjual kepada PT. Surya Pratama Investment pada tanggal 2 Maret 2002, namun dikhianati karena sampai hari ini uang hasil penjualan atas rumah-rumah tersebut tidak pernah disetorkan ke perseroan PT. Igata Jaya Perdania. Tergugat II mengetahui dengan pasti semua permasalahan antara Ny. Marisca Harahap cq PT. Igata Jaya Perdania dengan PT. Surya Pratama Investment cq sdr. William Chandra justru dari dokumen surat menyurat antara kedua belah pihak. Artinya, banyak sekali permasalahan yang terjadi antara Ny. Marisca Harahap dengan sdr. William Chandra Direktur Utama PT. Surya Pratama Investment yang belum terselesaikan sampai akhirnya almarhum meninggal dunia pada September 2004, dan semua permasalahan hutang piutang dan pemalsuan dokumen yang pernah dilakukan oleh sdr. William Chandra dianggap selesai begitu saja, padahal jelas permasalahan tersebut belum selesai sampai hari ini. Dengan demikian Penggugat kemudian mencari dalil-dalil pembenaran sehingga dibuatlah skenario dengan menggunakan bendera PT. Surya Pratama Investment cq. Sdr. William Chandra yang mengatakan bahwa tidak ada masalah sebelum Ny. Marisca Harahap meninggal dunia sehingga menurut versi Penggugat dan sdr. William Chandra masalah justru muncul setelah

Hal 13 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013

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)



almarhum meninggal dunia. Jelas argumentasi tersebut adalah tidak benar karena saksi utama yaitu Ny. Marisca Harahap sudah meninggal dunia makanya sdr. William Chandra cq PT. Surya Pratama Investment merasa terbebas dari semua hutang-hutangnya sehingga akhirnya memunculkan skenario sewa menyewa rumah selama 20 tahun dengan para WNA pembeli rumah di Rosedale maupun Citra Batam. Skenario ini dibuat dan mudah dipahami yaitu kenapa sewa menyewa dibuat sangat panjang yaitu selama 20 tahun karena sudah diperhitungkan sampai dengan tahun 2019 masa berakhirnya pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dan masa berlaku Sertipikat HGB juga berakhir secara bersamaan sehingga dengan leluasa PT. Surya Pratama Investment cq William Chandra dapat menguasai rumah-rumah tersebut dari pihak Penggugat WNA karena masa hak pakai WNA sudah berakhir dan kemudian menuntut memaksa PT. Igata Jaya Perdania untuk melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut karena *defacto* sudah menguasai fisik baik tanah maupun bangunan rumah yang terletak di Komplek Rosedale Type E Nomor 100 Batam Center terhitung sejak 1 April 2000 s/d 31 Maret 2019 atau sewa menyewa selama 20 tahun. Bahkan setelah masa sewa 20 tahun berakhir yaitu pada tahun 2019, Penggugat sendiri justru tidak bisa berbuat apa-apa karena sejak membeli bangunan rumah pada tahun 1994 sampai dengan masa sewa berakhir pada tahun 2019, Penggugat tidak pernah melihat fisik rumahnya apalagi menempati rumah tersebut sesuai dengan amanat PP Nomor 41 Tahun 1996, bahkan lokasi rumahpun Penggugat tidak tahu ada di posisi mans letaknya karena semuanya diatur oleh PT. Surya Pratama Investmen cq sdr. William Chandra sendiri dalam rangka untuk menguasai rumah-rumah tersebut dari Penggugat maupun dari PT. Igata Jaya Perdania selaku pemegang hak atas tanah sesuai dengan Surat Perjanjian antara Otorita Batam dengan developer PT. Igata Jaya Perdania. Bukankah skenario ini masuk di akal untuk kita waspadai bersama? Tercatat lebih dari 20 unit rumah yang statusnya adalah sewa menyewa selama 20 tahun antara pemilik WNA Singapura dengan PT. Surya Pratama Investment cq Sdr. William Chandra. Apa masuk akal ada puluhan unit rumah yang disewa selama 20 tahun oleh PT. Surya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pratama Investment dan kemudian ditempati sendiri pula selama 20 tahun? Faktanya adalah adanya pengakuan bahwa rumah yang terletak di Komplek Rosedale Blok E Nomor 100 Batam Center dimana PT. Surya Pratama Investment cq. Sdr. William Chandra merasa diusir dari rumah tersebut padahal sudah ditempati sejak tahun 2000 s/d 2006 (selama 6 tahun)? Masuk akal kah itu?;

7. Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat dimana pada bulan September 2006 pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment yang menempati rumah tersebut telah diusir dan disuruh mengosongkan rumah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga merasa terzalimi, teraniaya, atau bahkan telah dirugikan baik materiil maupun immaterial sehingga menjadi sebab akibat dilakukannya gugatan ini. Padahal seharusnya PT. Surya Pratama Investment justru menuntut Penggugat karena telah menyewakan rumah di Komplek Rosedale Type E Nomor 100 selama 20 tahun dan sudah jelas dan terang benderang telah mengangangi/menyalahi PP Nomor 41 Tahun 1996, apalagi Penggugat ternyata tidak mampu menjamin keamanan rumah yang disewakan tersebut selama masa sewa berlangsung. Bahkan Penggugat sejak membeli rumah tersebut sampai dengan saat ini juga tidak pernah bertempat tinggal di Indonesia khususnya Kota Batam, tidak memiliki KIMS/KITAS, tidak memiliki usaha tetap di Batam, jadi darimana Penggugat mengenal Tergugat II apalagi menyaksikan Tergugat II ikut mengusir, dan mengosongkan rumah dimaksud? Tentu bagi Tergugat II hal ini adalah sangat aneh karena bagaimana mungkin Tergugat II bisa mengosongkan rumah mengatasnamakan perseroan PT. Igata Jaya Perdania apalagi mengusir atau bahkan menyuruh pergi penghuni rumah tersebut pada tahun 2006, sementara pada saat itu Tergugat II tidak mengenal perseroan PT. Igata Jaya Perdania, tidak mengenal Penggugat, serta tidak mengenal PT. Surya Pratama Investment, bahkan mendengar nama-nama mereka pun belum pernah sama sekali. Bukankah dalam hal ini Penggugat termakan dengan skenario PT. Surya Pratama Investment cq sdr. William Chandra yang telah mengarang cerita bohong belaka dihadapan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo ini seolah-olah Tergugat II

Hal 15 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013

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)



terlibat dengan perbuatan tersebut karena punya maksud tertentu berkonspirasi untuk menyita rumah pribadi milik Tergugat II yang terletak di Komplek Taman Seruni Blok I Nomor 3 Batam Center. Sesungguhnya Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan gugatan perkara *a quo*. Bagaimana mungkin Tergugat II yang tidak tahu menahu atau bahkan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali justru digugat karena dan dituduh telah melakukan perbuatan melawan hukum? Oleh karena itu, kesalahan gugatan Penggugat ini sudah sangat fatal, maka gugatan terhadap Tergugat II dinyatakan ditolak;

8. Bahwa Penggugat pada poin 12 kemudian mendalilkan bahwa Tergugat II tidak menyerahkan sertifikat Hak atas tanah yang Penggugat beli dari Tergugat I dan merampas secara paksa tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E Nomor 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dari Penggugat selaku pemilik yang sah dan selanjutnya didalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga patut dihukum. Sungguh sangat disayangkan atas dalil-dalil tersebut. karena jangankan menyerahkan sertifikat tersebut kepada pihak lain, melihatnya saja Tergugat II tidak pernah sama sekali, bahkan Tergugat II juga tidak mengetahui darimana asalnya sertifikat dimaksud dalam gugatan ini, siapa yang mengurus, mengambil, dan dari mana diambilnya sertifikat tersebut, serta kepada siapa diserahkannya. Bagaimana mungkin Tergugat II menyerahkan sertifikat tersebut kepada pihak lain sementara apa kapasitas Tergugat II pada tahun 2006 di perseroan PT. Igata Jaya Perdania? Fakta hukum sudah jelas dan terang benderang bahwa Tergugat II baru bergabung di perseroan pada tanggal 17 Juli 2007 sesuai Akta Nomor 23 tanggal 17 juli 2007 yang dibuat dihadapan Arunee Oliva Depary, SH, Notaris di Batam. Oleh karena itu gugatan terhadap Tergugat II dinyatakan ditolak;
9. Bahwa Penggugat mendalilkan pada poin 13 akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga mengalami kerugian materiel dan immaterial dan kemudian dibebankan kepada Tergugat II untuk menggantinya, adalah salah orang (*error impersonal*). Rugi maupun untung dalam transaksi sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan PT. Surya Pratama Investment adalah urusan mereka sendiri dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada hubungan hukum dengan Tergugat II karena Tergugat II tidak melakukan perbuatan hukum apapun baik pada tanggal 16 Juli 1994 maupun pada tahun 2006 lalu sehingga tidak patut dituduh menyebabkan Penggugat dirugikan baik secara materiel maupun immaterial oleh Tergugat II. Dengan demikian gugatan terhadap Tergugat II merupakan gugatan yang mengada-ngada dan tidak berdasar sama sekali karena ditujukan kepada orang yang tidak bersalah. Dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 118/PDT.G/2010/PN.BTM tanggal 22 Agustus 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam adalah sah dan mengikat;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanent yang terletak di Kotamadya Batam, Kecamatan Batam Timur, Kelurahan I PK 1.4/1.5 Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, sekarang dikenal dengan Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam berikut hak atas tanah seluas lebih kurang 407,60 m² (empat ratus tujuh koma enam puluh meter persegi), sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris Batam;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta pihak lain yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota

Hal 17 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013

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

Batam untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tempat berdirinya bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat guna dilakukan balik nama dan pengurusan Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat atau yang perbuatan berhubungan dengan itu;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materil, sebesar SGD 1.500,- (seribu lima ratus dollar singapura) setiap tahun, terhitung sejak September 2006, sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan tanah dan rumah di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan isi putusan ini;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.241.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Batam tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 161/PDT/2011/PTR tanggal 15 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat III ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 22 Agustus 2011 Nomor :118/Pdt.G/2010/PN.BTM yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Pembanding pada tanggal 5 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 08/AKTA/PDT/2012/PN.BTM jo Nomor 118/PDT.G/2010/PN.BTM tanggal 18 September 2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Oktober 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 15 Oktober 2012;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Adanya putusan Majelis Hakim Tinggi yang tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Bahwa berdasarkan memori banding yang telah Pemohon Kasasi/semula Pembanding sampaikan sebelumnya sangat jelas kalau Majelis Hakim Tinggi tidak membaca memori Banding dari Pemohon Kasasi, yakni:

- Bahwa saat ini, pihak pemilik hak dan yang menempati serta menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosadale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Termohon Banding I dan II/semula Penggugat. Terdaftar dalam perkara perdata nomor: 146/Pdt.G/2011/PN.BTM (Terlampir);

Hal 19 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengapa ini perlu kami sampaikan? Bahwa ketika persidangan di tingkat pertama baru berjalan, surat jawaban yang dibuat oleh Pemohon Banding/semula Tergugat III adalah sudah sesuai dengan kebenaran. Namun di kemudian hari terjadi selisih paham antara prinsipal yakni Pemohon Banding/semula Tergugat III dengan kuasa hukumnya yang mengakibatkan kuasa hukum tersebut tidak menyerahkan alat bukti maupun mengajukan saksi-saksi dalam persidangan berikutnya. Akhirnya dapat diduga isi putusan adalah mengabulkan gugatan Penggugat. Namun perlu kami sampaikan juga ucapan terima kasih kepada Majelis Hakim tingkat pertama yang tidak mengabulkan gugatan Termohon Banding I dan II/semula Penggugat untuk seluruhnya melainkan hanya sebagian;

- Bahwa setelah membaca kesaksian dari saksi, Abdullah Efendi (saksi yang diajukan oleh Termohon Banding I dan II/semula Penggugat) dimana Abdullah Efendi selaku bukan pimpinan di kantor Pertanahan Kota Batam dan bukan seorang Sarjana Hukum pada waktu memberikan kesaksian tentang Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996, ada menyatakan Termohon Banding I dan II/semula Penggugat masih dapat mengurus sertifikat kepemilikan rumah di Rose Dale Blok E Nomor 100, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam dikarenakan ketika terjadi jual-beli antara Termohon Banding I dan II/semula Penggugat dengan Termohon Banding III/semula Tergugat I sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996. Kesaksian tersebut sangat tidak benar;

Mengapa? Secara hukum Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 ada mengatur dengan jelas syarat-syarat Warga Negara Asing untuk dapat memiliki rumah dengan hak atas tanah tertentu harus memenuhi syarat yaitu:

- Warga Negara Asing tersebut berkedudukan di Indonesia;
- Warga Negara Asing tersebut kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi bagi pembangunan nasional. (Pasal I ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996);

Sedangkan Termohon Banding I dan II/semula Penggugat selaku Warga Negara Singapura, tidak ada satu pun bukti baik tertulis maupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lisan dari Termohon Banding I dan II/semula Penggugat yang menunjukkan Termohon Banding I dan II/semula Penggugat memenuhi syarat yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tersebut. Serta seharusnya saksi, Abdullah Efendi menganjurkan kepada Termohon Banding I dan II/semula Penggugat agar jangan mengajukan gugatan pada tahun 2010, tetapi mengajukannya pada tahun 1994 ataupun 1995 saja;

Alasan tersebut diatas, terdapat didalam berkas Banding yang Pemohon Kasasi/semula Pembanding ajukan pada pengajuan tingkat Banding;

II. Adanya putusan Majelis Hakim Tinggi yang melampaui wewenang;

Bahwa berdasarkan fakta di lapangan, terkait pokok perkara yang sama yakni mengenai 1 (satu) unit rumah Rose Dale Blok E Nomor 100, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam telah ada putusan Pailit dengan nomor perkara: 15/PAILIT/2012/PN.JKT.PST;

Sehingga kami menyatakan Majelis Hakim Tinggi tidak mau mengetahui duduk perkara terkait permasalahan 1 (satu) unit rumah Rose Dale Blok E Nomor 100, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam;

Menurut hemat Pemohon Kasasi/semula Pembanding, seharusnya Majelis Hakim Tinggi menyerahkan kepada Hakim Pengawas pailit yang telah ditetapkan dalam perkara nomor 15/PAILIT/2012/PN.JKT.PST

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai alasan ke I dan II:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan putusannya sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa ia pemilik sah atas satu unit bangunan rumah tempat tinggal yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor 100, Kelurahan I PK 1.4/1.5 wilayah pengembangan khusus Batam Centre, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam luas tanah 407,60 m² (empat ratus tujuh koma enam puluh meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan

Hal 21 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013

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

Nomor 74 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Usman Koloay, S.H di Kota Batam;

Bahwa Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, oleh karena itu Para Tergugat yang menguasai objek sengketa adalah tidak sah dan melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **ANDI KUSUMA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ANDI KUSUMA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 22 Oktober 2013 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H dan Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota, ttd Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H M.H ttd Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum	Ketua Majelis, ttd Dr. H. Mohammad Saleh, S.H.,
---	---

Biaya-biaya:	Panitera Pengganti, ttd Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum
1. M a t e r i a l	Rp6.000,00
2. R e d a k s i	Rp5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp489.000,00 +
J u m l a h	Rp500.000,00

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003.

Hal 23 dari 20 hal. Put Nomor 277 K/Pdt/2013