



P U T U S A N

Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ka Teng., berkedudukan di Perumahan Citra Batam Blok D. No. 179 Kel. Teluk Tering Kec. BatamKota, Kota Batam dalam hal ini memberikan kuasa kepada H ANDI TAJUDDIN SP SH MH beralamat di HOTEL OASIS LANTAI II BATU AMPAR KOTA BATAM berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Maret 2018 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Anton Alfena**, bertempat tinggal di Blok C5. No. 1 Pos Kop Kal Kel. Bukit Tempayan. Kec. BatuAji Kota Batam. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BUDI. SH**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Firma Hukum **SUNAN ADIJAYA & PARTNERS**, beralamat di Komplek Ruko Permata Niaga Blok C No. 2 Sukajadi, Batam 29463, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 21 April 2018 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Yudhi Wibhisana, S.H.. Kurator**, bertempat tinggal di jho ciasem IV No. 24 Kebayoran baruJakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MELKY SIMAMORA, SH**, advokat dari KANTOR HUKUM **MELKY SIMAMORA & PARTNERS**, kedudukan di Karawaci Residence Blok C.2 No.12 Jalan Raya Legok Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang - Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mei 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Notaris Sinwar Midjono Oei, S.H.**, bertempat tinggal di Jl. Iman Bonjol No. 15/ 16 KomplekGalaxy Kota Batam, Dalam hal

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



ini memberikan kuasa kepada **SOPHIAN, SH**,
advokat dari KANTOR LAW OFFICE “**SOPHIAN, SH**” & **PARTNERS**, yang beralamat di Beverly
Extension Blok L3 No. 18 Batam, Kepulauan Riau,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni
2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Maret
2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam
pada tanggal 8 Maret 2018 dalam Register Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm, telah
mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan Penggugat menggugat Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik Sail Rumah Objek Sengketa Perumahan Citra Batam Blok D. No. 179 Kel. Teluk Tering Kec. Batam Kota berdasarkan bukti kepemilikan yaitu Akta No. 229 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat oleh Notaris Tuti Rachmawati Lalo. SH. Notaris Batam.
2. Bahwa rumah milik Penggugat yang merupakan Objek Sengketa Perumahan Citra Batam Kel. Teluk Tering Kec. Batam Kota tidak pernah di perjual belikan kepada Tergugat 1 maupun kepada pihak lain.
3. Bahwa rumah milik Penggugat ditempati sejak tahun 1998 sampai sekarang sudah 20 tahun (dua puluh tahun lamanya).
4. Bahwa rumah milik Penggugat menjadi jaminan pada Bank Tabungan Negara berdasarkan Barang jaminan dan Kuasa No. 229 tanggal 30 Juli 1998 yang dibuat oleh Notaris Tuti Rachmawati Lola, SH. Notaris Batam yang telah melalui presedur hukum yang berlaku di BANK BTN. Batam
5. Bahwa Tergugat I dengan secara melawan hukum dengan menggunakan Oknum Aparat Kodim dan orang-orang preman ingin mengosongkan rumah milik Penggugat secara paksa, padahal rumah milik Penggugat sudah ditempati sejak tahun 1998 secara Sah melalui presedur hukum yang benar.
6. Bahwa Tergugat I memperoleh Sertifikat Rumah Objek Sengketa yang sebenarnya milik Penggugat dan Sertifikat tersebut diterbitkan oleh

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kota Batam dengan Nomor Hak 3848/Teluk Tering atas nama PT. Igata Java Perdana kemudian diinib alih oleh orang yang tidak kenal, kemudian dijual Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat 1 padahal sebelumnya sudah ditawarkan lebih dahulu kepada Penggugat, karena sesungguhnya Sertifikat tersebut adalah Sertifikat rumali Penggugat yang telah menjadi miiik Penggugat sejak tahun 1998 dan sangat tidak masuk akal kalau Sertifikat Rumah Objek Sengketa diperjual belikan oleh orang yang tidak dikenal dengan harga Rp. 10.00.000 (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I.

7. Bahwa rumah miiik Penggugat bukan lagi Asset PT. Igata Jaya Perdana sejak tanggal 30 Juni 1998 yang semestinya Sertifikat tersebut harus diserahkan kepada Penggugat.

8. Bahwa ikut digugatnya Tergugat 111, karena Tergugat III sebagai Pejabat Notaris yang mengerti dan tahu persis pemilik Rumah Objek Sengketa adalah miiik Penggugat tetapi dengan semena-mena membuat Akta jual beli kepada Tergugat 1 dengan alasan KURATOR (Igata dalam Pailit) padahal Pailit abal-abal/cacat hukum dan tidak ada hak KURATOR menjual rumah miiik Penggugat kepada Tergugat I.

9. Bahwa akibat hukum perbuatan Tergugat telah nyata-nyata membuat kerugian Moril kepada Penggugat. Karena Penggugat diobok-obok oleh Tergugat I sejak tahun 2015 dengan cara menakuti-nakuti Penggugat ingin mengosongkan Rumah Objek Sengketa dengan menggunakan Aparat Militer dan Orang Preman yang mengakibatkan ketidak nyamanan tinggal di rumah tersebut sehingga menimbulkan kerugian yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur, Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

10. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti dan dalil yang benar dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka beralasan hukum apabila Penggugat memohon Putusan dalam Perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, Banding/Kasasi.

11. Berdasarkan dalil-dalil tersebut yang diuraikan oleh Penggugat, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam/ Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya.

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Citra Batam Blok D. No. 179 Kel Teluk Tering, Kec. Batam Kota
4. Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Akte jual beli atas nama Anton Alfena.
5. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Pecalian Sertifikat HGB No. 3848/Teluk Tering atas nama PT. Igata Java Perdana kepada Penggugat.
6. Menyatakan KURATOR tidak berhak menjual rumah milik Penggugat yang merupakan Objek Sengketa tersebut.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Immateril kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) secaratunai dan seketika.
8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, Banding/Kasasi.
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul sehubungan perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasa hukumnya, sedangkan Tergugat III hadir pegawai Notaris dan kuasa hukumnya, selanjutnya tidak pernah hadir lagi karena Tergugat II telah meninggal dunia sebagaimana kutipan akta kematian tanggal 1 Agustus 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Batam;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Taufik Ah Nainggolan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Juli 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memajukan Jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

A. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formil Penyusunan Surat Gugatan Vide Pasal 8 RV

Bahwa Gugatan tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV. Sebab dalam gugatannya, penggugat sama sekali tidak mencantumkan identitas prinsipal penggugat, meskipun telah dilampirkan dalam surat kuasa.

Padahal, penyusunan gugatan telah datur sedemikian rupa dalam Pasal 8 RV yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemberitahuan gugatan HARUS memuat:

1^o...nama kecil, nama dan tempat tinggal penggugat dengan menyebut tempat tinggal pilihan dalam jarak paling jauh sepuluh pal (lima belas kilometer) dari gedung tempat bersidang hakim yang akan mengadili perkara yang bersangkutan;”

Dengan tidak dipenuhinya syarat formil penyusunan gugatan tersebut, maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa secara formil gugatan penggugat kurang pihak, sebab dalam gugatannya ada beberapa pihak yang disebut dan memiliki hubungan hukum, namun tidak dilibatkan dalam perkara ini, yakni:

1. Penjual Tidak Digugat

Menurut Posita No 1 dan 6 gugatan, pada pokoknya penggugat mendalilkan telah memiliki rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini melalui akta Notaris Tuti Rachmawati Lalo, SH, Notaris di Batam. Namun sayangnya, penjual atau pihak yang menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat tidak ikut digugat.

Padahal berdasarkan Pasal 1491 BW, salah satu kewajiban penjual adalah ***“menjamin pembeli untuk menguasai barang***

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



secara aman dan tenteram (menjamin dari gangguan pihak ketiga)". Dengan demikian seharusnya penjual atau pihak yang menyerahkan rumah tersebut harus digugat dan ikut bertanggungjawab kepada penggugat selaku pembeli.

2. PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Batam Tidak Digugat

Menurut posita no 4 gugatan, pada pokoknya penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa tersebut sedang diagunkan (dijamin) di PT. BTN Batam. Kemudian, PT. BTN Batam menyerahkan sertifikatnya kepada orang yang tidak dikenal hingga sampai ke tangan Tergugat I.

Berdasarkan hal tersebut, berarti seharusnya PT. BTN Batam juga digugat untuk bertanggung jawab atas perbuatannya kepada penggugat selaku pemilik.

3. BP Batam Tidak Digugat

Menurut posita No 8 gugatan, pada pokoknya penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah membeli Obyek sengketa dari Tergugat II. Kemudian, Tergugat III selaku Notaris/PPAT dengan semena-mena membuat Akta Jual Beli atas objek sengketa tersebut.

Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, struktur hukum tanah di kota Batam adalah Hak Guna Bangunan (HGB) yang timbul dan berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) BP. Batam.

Dengan demikian sebelum akta jual beli dibuat dihadapan PPAT, maka harus melibatkan BP. Batam sebagai pemegang HPL untuk menerbitkan Izin Peralihan Hak (IPH) dan surat rekomendasi terlebih dahulu. Berdasarkan hal tersebut, maka seharusnya dalam perkara ini BP Batam juga ikut digugat. Sebab tanpa perannya, Para Tergugat takkan mungkin dapat melangsungkan jual beli.

Bagaimana mungkin perkara ini dapat diputus dengan baik dan adil, sementara dalil-dalilnya kabur serta kurang pihak seperti ini? Berdasarkan hal-hal tersebut, maka kami memohon agar majelis hakim dapat menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**)

II. DALAM POKOK PERKARA/KONVENSİ :

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa mengenai segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas berlaku juga dalam jawaban mengenai pokok perkara ini dan oleh karena itu mohon dianggap terulang kembali seluruhnya dalam jawaban pada pokok perkara ini;

2. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I menyangkal terhadap seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 08 Maret 2018 *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

3. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I menyangkal dengan tegas, posita No. 1 gugatan Penggugat yang pada mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah rumah objek sengketa perumahan Citra Batam Blok D no. 179, Kel. Teluk Tering, Kec. Batam Kota berdasarkan bukti kepemilikan yaitu Akta No. 229 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat oleh Notaris Tuti Rachmawati Lalo, SH, Notaris Batam;

Yang **benar** adalah objek sengketa tersebut telah terdaftar di kantor pertanahan kota Batam dengan Sertipikat HGB Nomor 3848/Teluk Tering.

Dengan demikian, menurut hukum agraria Indonesia segala peralihan hak atas tanah hanya terjadi jika telah dituangkan dan/atau dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna memenuhi asas **"terang dan tunai"**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 37 PP 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Permenagraria No. 3 tahun 1997 Tentang pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997** yang berbunyi:

"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria" (Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah)

Oleh karena peralihan obyek sengketa tersebut masih menggunakan Akta Notariil sebagai **ikatan** bukan Akta peralihan dihadapan PPAT, maka demi hukum hak atas tanah dan bangunan tersebut belum beralih kepadanya. Dengan demikian penggugat tidak dapat disebut sebagai

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



pemilik dan oleh karenanya dalil posita No. 1 gugatan Penggugat harus ditolak;

4. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I menyangkal dengan tegas, posita No. 2 gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa objek sengketa perumahan Citra Batam tidak pernah diperjualbelikan kepada Tergugat I maupun kepada Pihak lainnya;

Yang **benar** adalah dalam sertifikat objek sengketa a quo, tidak pernah terdaftar atas nama Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan tersebut, melainkan terdaftar atas nama PT. IGATA JAYA PERDANIA.

Namun, oleh karena PT. IGATA JAYA PERDANIA dinyatakan pailit melalui Putusan Jakarta Pusat Nomor 15/PAILIT/2012/PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 19 April 2012, maka Tergugat II selaku Kurator (atas izin dari Hakim Pengawas Pengadilan Niaga) melakukan likuidasi (*liquidation*) beberapa aset PT. IGATA JAYA PERDANIA dengan cara menjual salah satu rumahnya (objek sengketa) kepada Tergugat I melalui:

a) Akta Jual Beli PPAT Nomor 136/2013, tanggal 13 Maret 2013 yang dibuat dihadapan PPAT Sinwar Widjono, SH (**bukti TI-1**)

b) Diikuti balik nama/perubahan data Sertipikat HGB Nomor 3848/Teluk Tering menjadi atas nama Tergugat I tanggal 05 April 2013. (**bukti TI-2**)

Dengan demikian, secara yuridis justru Tergugat I lah sebagai pihak yang sah pemegang hak atas tanah dan bangunan a quo dan oleh karenanya dalil posita No. 2 gugatan harus ditolak;

5. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I menyangkal dengan tegas Posita No 3 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa rumah milik penggugat ditempati sejak tahun 1998 sampai sekarang sudah 20 tahun (dua puluh tahun lamanya)*";

Yang **benar** adalah Tergugat I membeli rumah tersebut pada tanggal 13 Maret 2013 dari Tergugat II dalam keadaan **kosong**. Meskipun kemudian pada tahun 2018 pernah ada seseorang bernama **TEDDI.S** tiba-tiba menguasai rumah tersebut, namun hal tersebut sudah diselesaikan dengan perdamaian dan rumah tersebut telah diserahkan kembali kepada Tergugat I; (**bukti TI-3**)



Disisi lain, jika penggugat mendalilkan telah menempati rumah objek sengketa tersebut sejak tahun 1998 sampai sekarang (20 tahun), maka dalil tersebut jelas mengada-ngada dan bertentangan dengan alamat penggugat yang tertulis dalam Surat Kuasa perkara ini.

Sebab, penggugat mendalilkan bertempat tinggal di Bukit Indah Raya III No. 31, RT/RW. 003/001, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Batam Kota-Kota Batam. Sedangkan rumah objek sengketa tersebut berlokasi di perumahan Citra Batam Blok D no. 179, Kel. Teluk Tering, Kec. Batam Kota-Kota Batam. Dengan demikian, dalil posita No. 3 gugatan Penggugat harus ditolak; **(bukti TI-4)**

7. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I pun menyangkal dengan tegas dan keras Posita No 4 gugatan Penggugat yang pada mendalilkan: *"rumah milik penggugat menjadi jaminan pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Batam berdasarkan barang jaminan dan kuasa No. 229 Tanggal 30 Juli 1998 yang dibuat oleh Notaris Tuti Rachmawati Lalo, SH, Notaris di Batam yang telah melalui prosedur hukum yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Batam"*

Yang **benar** adalah menurut Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pembebanan jaminan hak atas tanah dan bangunan atas suatu utang hanya dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT).

Sementara itu pada saat dilakukan jual beli antara Terugat I dengan Tergugat II, Obyek Sengketa a quo masih terdaftar atas nama PT. IGATA JAYA PERDANIA serta tidak terkena beban jaminan maupun sitaan apapun. Dengan demikian, dalil posita No. 4 gugatan Penggugat harus ditolak;

8. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I menyangkal dengan tegas Posita No 5 gugatan dan oleh karena itu merupakan kewajiban Penggugatlah untuk membuktikan dalilnya tersebut dalam acara pembuktian perkara ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 HIR Juncto Pasal 1865 BW.

9. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I menyangkal dengan tegas dan keras Posita No 6 gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa *"Tergugat I memperoleh sertifikat rumah objek sengketa yang sebenarnya milik penggugat dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam dengan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor hak 3848/Teluk Tering atas nama PT. Igata Jaya Perdania kemudian diambil alih oleh orang yang tidak dikenal, kemudian dijual Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I padahal sebelumnya sudah ditawarkan lebih dahulu kepada Penggugat, karena sesungguhnya sertifikat tersebut adalah sertifikat rumah penggugat yang telah menjadi milik penggugat sejak tahun 1998 dan sangat tidak masuk akal kalau sertifikat rumah objek sengketa diperjual belikan oleh orang yang tidak dikenal dengan harga Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I"

Yang **benar** adalah sesuai Akta Jual Beli PPAT Nomor 136/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Sinwar Widjono, SH, tanggal 13 Maret 2013, harga jual beli objek sengketa dalam perkara ini adalah sebesar Rp. 260.463.000,- (dua ratus enam puluh juta empat ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Kemudian, proses Jual belinya pun telah dilaksanakan sesuai prosedur sebagaimana dimaksud dalam UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU **juncto** UU No 5 tahun 1960 tentang UUPA **juncto** PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah jo PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Perubahan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah **juncto** Permenagraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 **juncto** PP No. 37 tahun 1998 Tentang PPAT yang syaratnya sebagai berikut:

- 1) Telah ada Putusan pailit dari Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 15/PAILIT/2012/PN.NIAGAJKT.PST tanggal 19 April 2012, sebagaimana tercantum dalam Komparisi Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Sinwar Widjono, SH Nomor 136/2013 tanggal 13 Maret 2013 (**bukti TI-1**)
- 2) Telah mendapat Izin dari hakim Pengawas melalui penetapan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 05-HP-14/Pailit/2012/PN.Niaga.JKT.PST tanggal 27-12-2012, sebagaimana tercantum dalam Komparisi Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Sinwar Widjono, SH Nomor 136/2013 tanggal 13 Maret 2013; (**bukti TI-1**)
- 3) Telah dilakukan Pengecekan Sertipikat di kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 19-02-2013 dalam nomor: 13503 sebagaimana tercantum dalam Sertipikat HGB Nomor 3848/Teluk

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tering halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya; **(bukti TI-2)**

4) Telah dilakukan Pengecekan Sertipikat kembali di kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 04-11-2016 dalam nomor: 81153 sebagaimana tercantum dalam Sertipikat HGB Nomor 3848/Teluk Tering halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya **(bukti TI-2)**

5) Telah mendapatkan Izin Peralihan Hak (IPH) dari BP Batam nomor 7935/PL/10/2012 tanggal 30-10-2012 sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Sinwar Widjono, SH Nomor 136/2013 tanggal 13 Maret 2013 **(bukti TI-1)**

6) Telah ditandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT Sinwar Widjono, SH Nomor 136/2013, tanggal 13 Maret 2013 **(bukti TI-1)**

7) Telah dilakukan balik Nama Sertipikat (perubahan data) kepada Tergugat I, tanggal 05 April 2013 **(bukti TI-2)**

Dengan telah dipenuhinya semua syarat formal jual beli tersebut, maka Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat lainnya? Berdasarkan hal tersebut, maka dalil posita No. 4 gugatan Penggugat harus ditolak

10. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I pun menyangkal dengan tegas dan keras Posita No 7 gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan *"bahwa rumah milik penggugat bukan lagi asset PT. Igata Jaya Perdania sejak tanggal 30 Juni 1998 yang semestinya sertifikat tersebut harus diserahkan kepada penggugat"*.

Yang **benar** adalah sejak awal obyek sengketa a quo tidak pernah menjadi milik Penggugat, namun pemegang HGB obyek sengketa a quo adalah PT. IGATA JAYA PERDANIA sebagaimana dalam SHGB yang kemudian sejak 5 tahun yang lalu tepatnya tanggal 05 April 2013 sudah balik nama/terdaftar atas nama Tergugat I. Dengan demikian dalil posita No. 7 gugatan Penggugat harus ditolak;

11. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I menyangkal dengan tegas dalil posita No 8 gugatan, oleh karena itu merupakan kewajiban Penggugatlah untuk membuktikan dalilnya tersebut dalam

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm

Disclaimer

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



acara pembuktian perkara ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 HIR Juncto Pasal 1865 BW;

12. Bahwa **tidak benar** dan oleh karena itu Tergugat I pun menolak dengan tegas dan keras Posita No 9 gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat I telah mengobok-obok dengan cara menakut-nakuti Penggugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa menggunakan aparat militer dan orang preman sejak tahun 2015 yang menimbulkan kerugian bagi penggugat; Yang **benar** adalah sebelum perkara ini terjadi, Tergugat I tidak pernah kenal dan berjumpa dengan prinsipal bernama **KA TENG**. Lantas, bagaimana mungkin Tergugat I dituduh menakut-nakuti prinsipal bernama **KA TENG** yang tidak pernah dikenal dan bertemu sebelumnya? Bahkan sejak tahun 2013 hingga sekarang tidak pernah ada orang bernama **KA TENG** yang tinggal di objek sengketa a quo. Dengan demikian dalil posita No. 9 gugatan Penggugat harus ditolak;

13. Bahwa tidak dipenuhinya syarat putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) oleh Penggugat sebagaimana Pasal 180 HIR Jo Pasal 54-57 Rv Jo SEMA No.13 Tahun 1964 Jo SEMA No.5 Tahun 1969 Jo SEMA No.3 Tahun 1971 Jo SEMA No.6 Tahun 1975 Jo SEMA No.3 Tahun 1978 Jo SEMA No.3 Tahun 2000 Jo SEMA No.4 Tahun 2001, maka permohonan Penggugat dalam Posita No 10 gugatan agar dapat diadakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus ditolak.

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan tersebut diatas, maka dengan ini kami selaku Tergugat I mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

1) DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2) DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



GUGATAN PENGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT SUBSTANSIAL
GUGATAN

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya sedikitpun tidak menyebutkan identitas Penggugat sebagaimana menjadi syarat substansial sebuah gugatan. Dalam gugatan ini, penggugat hanya menyebutkan kuasa Penggugat, tetapi tidak jelas siapa Penggugat prinsipal yang berperkara dalam perkara aquo;
2. Penyebutan para pihak merupakan syarat mutlak (absolute) keabsahan surat gugatan, yang apabila tidak dicantumkan maka gugatannya adalah cacat hukum;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk verklaard*).

TERGUGAT III MENINGGAL DUNIA

4. Bahwa Notaris Sinwar Widjono Oei, SH, selaku Tergugat III telah meninggal dunia, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diteruskan untuk diperiksa. Dengan demikian maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk verklaard*).

PENGADILAN NEGERI BATAM TIDAK BERWENANG MENGADILI
PERKARA A QUO

5. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Citra Batam Blok D No.179 Kel. Teluk Tering Kec. Batam Kota adalah milik Penggugat;
6. Bahwa berdasarkan sertifikat HGB yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam, rumah Blok D No.179 Perumahan Citra Batam Kel. Teluk Tering Kec. Batam Kota tercatat atas nama PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit);
7. Bahwa PT. Igata Jaya Perdania telah diputus dalam keadaan pailit berdasarkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.15/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 19 April 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 161PK/Pdt.Sus/2012 tanggal 28 Nopember 2012;
8. Bahwa sertifikat tanah yang diklaim oleh Penggugat pada saat PT. Igata Jaya Perdania dinyatakan dalam keadaan pailit masih tercatat atas



nama PT. Igata Jaya Perdana, sehingga dicatatkan sebagai boedel pailit dari PT. Igata Jaya Perdana (Dalam Pailit);

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut **UU Kepailitan**), perkara-perkara yang terkait dengan harta pailit haruslah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Niaga, dengan Hukum Acara yang sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya;

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) UU Kepailitan, disebutkan bahwa:

Pasal 3

(1) Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.

Dalam hal ini, Pengadilan dimaksud Pasal 3 Ayat (1) UU Kepailitan tersebut adalah Pengadilan Niaga (*vide* Pasal 1 Angka 7 UU Kepailitan);

Pasal 1

7. Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum.

11. Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 3 Ayat (1) UU Kepailitan, dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan "hal-hal lain", adalah antara lain "perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit..." Selanjutnya disebutkan, bahwa "Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk "hal-hal lain" adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya.";

12. Bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Niaga, dan bukan merupakan wewenang peradilan umum cq. Pengadilan Negeri Batam. Sehubungan dengan tidak terpenuhinya kewenangan absolut (*Exceptio Declinatoire*



atau *Absolute Competency*) ini, maka Gugatan Para Penggugat dimaksud harus DITOLAK.

GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*)

13. Bahwa Gugatan Para Penggugat diajukan kepada Yudhi Wibhisana, SH, (i.c. Tergugat) yang diangkat sebagai Kurator PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.15/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 19 April 2012;

14. Bahwa tindakan Tergugat yang menjadi pokok gugatan dari Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sebagai Kurator, bukan sebagai pribadi, sehingga gugatan seharusnya diajukan melalui mekanisme hukum kepailitan;

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) UU Kepailitan, disebutkan bahwa:

Pasal 3

(1) Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.

Dalam hal ini, Pengadilan dimaksud Pasal 3 Ayat (1) UU Kepailitan tersebut adalah Pengadilan Niaga (*vide* Pasal 1 Angka 7 UU Kepailitan);

Pasal 1

7. Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum.

16. Bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Niaga, dan bukan merupakan wewenang peradilan umum cq. Pengadilan Negeri Batam. Sehubungan dengan tidak terpenuhinya kewenangan absolut (*Exceptio Declinatoire* atau *Absolute Competency*) ini, maka Gugatan Para Penggugat dimaksud harus DITOLAK.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang Tergugat II kemukakan pada bagian Dalam Eksepsi di atas adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya;
3. Bahwa Tergugat II tidak dapat secara spesifik menjawab gugatan Penggugat sehubungan tidak jelasnya identitas Penggugat principal, sehingga Tergugat II menduga Akta No.229 tanggal 30 Juni 1998 yang dibuat Notaris Tuti Rachmawati Lalo, SH Notaris di Batam adalah berupa **AKTA JUAL BELI BANGUNAN**, bukan **AKTA JUAL BELI atas TANAH** sebagaimana dikenal dalam hukum Pertanahan di Indonesia;
4. Bahwa dalam AKTA JUAL BELI BANGUNAN itu yang menjadi obyek Jual Belinya adalah bangunan, bukan hak atas tanah. Sementara itu, Sertipikat Hak Bangunan yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam adalah terkait dengan Hak Atas Tanah;
5. Bahwa berdasarkan hukum pertanahan Indonesia, hanya AKTA JUAL BELI atas TANAH yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuktikan telah terjadi transaksi jual beli tanah, sesuai ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PP 37/1998");

Pasal 2

- (1). PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan **membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah** atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) **Jual beli;**
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e) Pembagian hak bersama;
 - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g) Pemberian Hak Tanggungan;
 - h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.



6. Bahwa untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah;

7. Bahwa Penggugat dalam uraian Gugatannya tidak sedikitpun mengungkapkan bahwa Penggugat memiliki sertifikat. Dengan kata lain, dalil klaim kepemilikan yang diajukan Penggugat tidak didukung dengan pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah berupa adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah;

8. Bahwa bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") jo. Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997");

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA:

Pasal 19

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. **pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.**

Pasal 1 angka 20 PP 24/1997:

Pasal 1

20. Sertifikat adalah **surat tanda bukti hak** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997:

Pasal 32

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka klaim kepemilikan yang disampaikan oleh Penggugat sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa PT. Igata Jaya Perdania diputus dalam keadaan pailit berdasarkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.15/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 19 April 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 161PK/Pdt.Sus/2012 tanggal 28 Nopember 2012;

11. Bahwa sertifikat tanah yang pada saat PT. Igata Jaya Perdania dinyatakan dalam keadaan pailit masih tercatat atas nama, yang berarti merupakan boedel pailit dari PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit);

12. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan untuk tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Citra Batam Blok D No.179, pada saat PT. Igata Jaya Perdania dinyatakan dalam keadaan pailit masih tercatat atas nama PT. Igata Jaya Perdania, sehingga dicatat dalam Daftar Harta Pailit PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit);

13. Bahwa Tergugat II dalam kedudukan selaku Kurator PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) yang diangkat berdasarkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.15/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 19 April 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 161PK/Pdt.Sus/2012 tanggal 28 Nopember 2012 bertugas melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit);

14. Bahwa tindakan Tergugat II sebagai Kurator memasukkan unit-unit tanah dan bangunan dalam Daftar Harta Pailit PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) atas tanah dan bangunan yang bersertipikat masih atas nama PT. Igata Jaya Perdania adalah tindakan yang sesuai dengan perintah UU Kepailitan sebagai bagian tugas pengurusan dan pemberesan harta pailit PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit);

15. Bahwa Penggugat tidak melakukan pengajuan pengurusan kepada Kurator atas tanah dan bangunan yang diklaim sebagai milik Penggugat;

16. Bahwa berdasarkan hal yang telah kami uraian di atas, maka teranglah bahwa nyata-nyata tidak ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat II, dan tidak pada tempatnya Penggugat menuntut Tergugat II untuk melakukan pembatalan Akta Jual Beli atas nama Tergugat I;

17. Bahwa perbuatan Tergugat II **tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam Pasal 1365, karena **tidak memenuhi unsur-unsurnya:**

- a. Perbuatan Tergugat II dilakukan berdasarkan UU Kepailitan sebagai pelaksanaan tugas Kurator;

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm

Disclaimer

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



- b. Perbuatan Tergugat II tidak melawan hukum, justru dalam rangka melaksanakan UU Kepailitan;
- c. Tidak terdapat kerugian yang diderita Penggugat karena klaim Penggugat tidak berdasarkan hukum;
- d. Oleh karena klaim Penggugat tidak sah dan tidak berdasarkan hukum maka jelas tuntutan Penggugat tidak ada kaitan dengan perbuatan Tergugat II sebagai Kurator;

Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan di atas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II sebagai Kurator PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) dalam pengelolaan dan pemberesan harta pailit PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan atau eksepsi Tergugat I telah mengemukakan tanggapannya dalam repliknya, sedangkan tangkisan atau eksepsi Tergugat II tidak ditanggapi;

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formil Penyusunan Surat Gugatan *Vide* Pasal 8 RV;
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II pada pokoknya adalah sebagai berikut sebagi berikut:

1. Gugatan tidak memenuhi syarat substansial gugatan;
2. Tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Batam untuk mengadili perkara;
3. Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Penggugat menanggapinya dalam Replik menyatakan bahwa Penggugat sangat jelas dan terang benerang serta memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV sudah tepat dan memenuhi syarat formal untuk mengajukan gugatan kepada para tergugat,

Menimbang, bahwa Gugatan merupakan objek sengketa yang terletak di perumahan Citra Batam Blok D No. 179 Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota, menjadi milik Penggugat sejak tanggal 30 Juni 1998, berdasarkan akta Notaris Nomor 229 yang dibuat dihadapan Notaris Tuti Rahchamawati Lalo, SH, Notaris di Batam oleh karenanya telah tepat mengajukan gugatan kepada para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan atau eksepsi Tergugat II Penggugat tidak menanggapinya;

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/ relatif) maka berdasarkan Pasal 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa PT. Igata Jaya Perdania telah diputus dalam keadaan pailit berdasarkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.15/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 19 April 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 161PK/Pdt.Sus/2012 tanggal 28 Nopember 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan sertifikat HGB yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam, rumah Blok D No.179 Perumahan Citra Batam Kel. Teluk Tering Kec. Batam Kota tercatat atas nama PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit);

Menimbang, bahwa sertifikat tanah yang diklaim oleh Penggugat pada saat PT. Igata Jaya Perdania dinyatakan dalam keadaan pailit masih tercatat atas nama PT. Igata Jaya Perdania, sehingga dicatatkan sebagai boedel pailit dari PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut **UU Kepailitan**), perkara-perkara yang terkait dengan harta pailit haruslah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Niaga, dengan Hukum Acara yang sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) UU Kepailitan, disebutkan bahwa:

Pasal 3

(2) Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.

Dalam hal ini, Pengadilan dimaksud Pasal 3 Ayat (1) UU Kepailitan tersebut adalah Pengadilan Niaga (*vide* Pasal 1 Angka 7 UU Kepailitan);

Pasal 1

7. Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum.

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



Menimbang, bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 3 Ayat (1) UU Kepailitan, dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan "hal-hal lain", adalah antara lain *"perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit..."* Selanjutnya disebutkan, bahwa *"Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk "hal-hal lain" adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya."*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat II dalam hal ini berkapasitas sebagai kurator, yang dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.15/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 19 April 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 161PK/Pdt.Sus/2012 tanggal 28 Nopember 2012, bahwa PT. Igata Jaya Perdania telah diputus dalam keadaan pailit;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, eksepsi Tergugat beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, oleh karena Pengadilan Negeri Batam tidak tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang mengadili Perkara Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm:
3. Mengukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.796.000,- (Satu juta tuju ratus sembilan pulu enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa, tanggal 9 Oktober 2018, oleh kami, Jasael, S.H..M.H, sebagai Hakim Ketua, Muhammad Chandra, S.H..M.H dan Rozza El Afrina, S.H..Kn.M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm tanggal 9 Maret 2018, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 15 Oktober 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sukarni, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Para Tergugat tanpa dihadiri Kuasa Penggugat

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Chandra, S.H..Mh

Jasael, S.H..Mh

Rozza El Afrina, S.H..Kn.Mh

Panitera Pengganti,

Sukarni, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00;
2. ATK	:	Rp. 70.000,00;
3.....R	:	Rp. 1.680.000,00;
isalah Panggilan	:	
4.....P	:	Rp. 5.000,00;
NBP	:	
5.....M	:	Rp. 6.000,00;
aterai	:	
6.....R	:	Rp. 5.000,00;
edaksi.....	:	

Jumlah : Rp. 1.796.000,00;
(Satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)