



PUTUSAN
Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. Gracia Mandiri Jaya, diwakili oleh Murni Megawati Br Sihalohe selaku Direktur, beralamat di Komplek Bukit Kemuning Estate Blok D7 No. 01 Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Filemon Halawa, S.H., dan Rano Iskandar Sirait, S.H, keduanya adalah Advokat & Legal Consultant dari "LAW OFFICE FILEMON HALAWA & PARTNERS" yang beralamat di Gedung Graha Pena Lantai 8 Ruang 805-1AK, Jalan Raya Batam Center, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau-Indonesia 29461, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, dengan register Nomor: 276/SK/2022/PN Btm, tanggal 14 Maret 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. Surya Sugiharto, pemegang Nomor Induk Kependudukan Kartu Tanda Penduduk 2171020912820004, beralamat di Perumahan Tiban Ayu Blok M1 No. 33, RT 001 RW 014, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Dan saat ini sedang berada di dalam Rumah Tahanan Negara (Rutan) Batam yang terletak di Jalan Trans Bareleng, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Minggu Sumarsono, SH., Pengacara/Penasihat Hukum pada kantor MINGGU SUMARSONO, SH & PARTNERS, beralamat di Bengkong Indah Swadebi, Blok F No.6, Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Maret 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, dibawah register Nomor: 332/SK/2022/PN Btm, tanggal 25 Maret 2022 dan AGUS

Halaman 1 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



CIK, S.H., M.H., SUGITO, S.H., dan JOHANES SOW, S.H., Advokat pada Kantor Hukum AGUS CIK, S.H., M.H. & PARTNERS yang beralamat di Ruko Royal Sincom Blok F No.15 Batam, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 7 Juni 2022 dibawah register nomor : 549/SK/2022/PN Btm, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. PT. Perambah Batam Expresco, sebuah badan hukum perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan badan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Komplek Sumber Agung Blok B No. 26, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Minggu Sumarsono, SH., Pengacara/Penasihat Hukum pada kantor MINGGU SUMARSONO, SH & PARTNERS, beralamat di Bengkong Indah Swadebi, Blok F No.6, Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 April 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, dibawah register Nomor: 421/SK/2022/PN Btm, tanggal 19 April 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. PT. Petra Sumara Energy, sebuah badan hukum perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan badan hukum Negara Republik Indonesia yang diwakili oleh JUMANTO FRANSISCO S pemegang Nomor Induk Kependudukan Kartu Tanda Penduduk 3603290705710008 selaku Direktur, dahulu diketahui beralamat di Perumahan Masyeba Gading Mas Blok B4 No. 2, Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dan sekarang ini tidak diketahui alamat pasti, hanya saja masih berada di dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai selanjutnya Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 14 Maret 2022 dalam Register Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA.

I. TENTANG KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT;

1. Bahwa sekira Bulan April tahun 2017 atau setidaknya-tidaknya masih pada tahun 2017 antara TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT telah melakukan kerjasama pembangunan rumah subsidi sebanyak 258 (dua ratus lima puluh delapan) unit. Yang terletak di atas lahan seluas 26.775 M2 yang dikenal dengan nama Perumahan Green Lake Kabil yang terletak di Kawasan Punggur, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
2. Bahwa selanjutnya, untuk memasarkan rumah subsidi sebanyak 258 (dua ratus lima puluh delapan) unit antara TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT sepakat mencari agen pemasaran property;
3. Bahwa selanjutnya, pada sekira awal bulan Juni 2017 TURUT TERGUGAT bertemu dengan PENGGUGAT. Dan menanyakan kesiapan PENGGUGAT apakah bisa diajak kerjasama dalam penjualan atau pemasaran unit rumah. Namun sebelum menjawab ajakan TURUT TERGUGAT, maka PENGGUGAT terlebih dahulu menanyakan seluruh dokumen kepemilikan lahan dan perumahan apakah ada atau tidak. Kemudian, TURUT TERGUGAT mengatakan kepada PENGGUGAT untuk lebih jelas kita lakukan pertemuan bersama. Yakni antara, TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT dan PENGGUGAT. Bahwa untuk memastikan lahan tersebut, dilakukanlah pertemuan antara PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT di Kawasan Botania, Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
4. Bahwa hasil dari pertemuan tersebut, TERGUGAT I meyakinkan PENGGUGAT dengan mengatakan seluruh dokumen lahan dan pembangunan perumahan telah lengkap. Dan tinggal memasarkan untuk mencari pembeli. Hanya saja kata TERGUGAT I kepada PENGGUGAT untuk pembuatan surat perjanjian kerjasama dalam memasarkan rumah tersebut yang akan dibangun silakan koordinasi dengan TURUT TERGUGAT karena kami sudah ada kerjasama sebelumnya;
5. Bahwa setelah diyakinkan oleh TERGUGAT I dengan menunjukan, memperlihatkan sebagian dokumen asli dan sebagian fotokopi ada, maka

Halaman 3 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



PENGUGAT tertarik untuk memasarkan. Namun sebelumnya, PENGUGAT menanyakan kembali kepada TERGUGAT I bagaimana jika ada masalah atau kendala di kemudian hari? Lalu TERGUGAT I menjawab semua beres dan TERGUGAT I bertanggungjawab sepenuhnya atas pembangunan 258 (dua ratus lima puluh delapan) unit tersebut. Termasuk seluruh masalah hukum yang akan timbul ia bertanggungjawab;

6. Bahwa selanjutnya, karena telah ada kesepakatan pada pertemuan bertiga maka pada Hari Selasa 25 Juli 2017 bertempat di Kota Batam antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT membuat Surat Perjanjian Kerjasama dengan Nomor: 01/SPKS/VII/2017;

a. Bahwa dalam surat tersebut Pasal 1 Objek Kerjasama diuraikan pada pokoknya, tugas Pengugat untuk memasarkan 258 (dua ratus lima puluh delapan) unit rumah kepada konsumen (masyarakat) yang akan dibangun di atas lahan seluas 26.775 M2 yang dikenal dengan nama Perumahan Green Lake Kabil yang terletak di Kawasan Punggur, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

b. Bahwa dalam Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017, pada pasal 3 diatur mengenai fee penjualan yang akan diperoleh PENGUGAT jika berhasil memasarkan unit rumah kepada konsumen;

7. Bahwa setelah terjadi tindakan hukum berupa Perjanjian Kerjasama tersebut, PENGUGAT melaksanakan tugasnya untuk memasarkan per unit rumah kepada konsumen;

8. Bahwa sesuai isi perjanjian, PENGUGAT berhak menagih, menerima *down payment* (DP) atau uang muka dari setiap konsumen yang membeli unit rumah Perumahan Green Lake Kabil tersebut;

9. Bahwa setelah PENGUGAT memasarkan unit-unit rumah tersebut pada Bulan Juli 2017, Agustus 2017, September 2017, Oktober 2017, November 2017, dan Desember 2017 seluruh *down payment* (DP) atau uang muka dari seluruh konsumen yang membeli tahap ini total sebesar Rp 1.077.100.000 (satu miliar tujuh puluh tujuh seratus ribu rupiah) diserahkan oleh PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT;

10. Bahwa memasuki Bulan Desember 2017, oleh TERGUGAT I menyampaikan kepada PENGUGAT bahwa TURUT TERGUGAT sudah mulai tidak jelas. Dimana hape (nomor telepon genggam) TERGUGAT I jika menghubungi TURUT TERGUGAT tidak diangkat lagi. TERGUGAT I mengatakan lagi, jika dia sangat membutuhkan uang untuk membayarkan gaji pekerja dan biaya-biaya alat berat yang mengerjakan pematangan

Halaman 4 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



lahan rumah yang akan dibangun/didirikan. Kemudian mendengarkan pernyataan TERGUGAT I, pihak PENGGUGAT mengatakan akan segera menghubungi TURUT TERGUGAT. Selanjutnya, PENGGUGAT menghubungi TURUT TERGUGAT dan menyampaikan pesan TERGUGAT I tersebut soal kebutuhan pematangan lahan. Selain itu, PENGGUGAT juga menanyakan keseriusan progres pembangunan rumah karena sejak Juli 2017 hingga Desember 2017 progres pembangunan di atas lahan belum juga dimulai;

11. Bahwa untuk memecahkan permasalahan dan mencari solusi, pada 31 Januari 2018 TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT dan PENGGUGAT melakukan pertemuan di Kedai Kopi Sunbread KDA Batam. Hasil pertemuan ini menghasilkan, bahwa TURUT TERGUGAT mengatakan seluruh isi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017 dibatalkan dan seluruh konsekuensi hukum atas perjanjian tersebut, dialihkan dan menjadi tanggungjawab sepenuh TERGUGAT I selanjutnya. Mendengarkan pernyataan TURUT TERGUGAT, pihak PENGGUGAT sempat keberatan dan tidak menyetujui. Karena, uang muka dari konsumen sebesar Rp 1.077.100.000 (satu miliar tujuh puluh tujuh seratus ribu rupiah) telah diserahkan dan diterima oleh TURUT TERGUGAT. Pada saat pertemuan itu juga, oleh TERGUGAT I mengambil alih pembicaraan. Dan TERGUGAT I mengatakan, seluruh , uang muka dari konsumen sebesar Rp 1.077.100.000 (satu miliar tujuh puluh tujuh seratus ribu rupiah) menjadi tanggungjawabku. Karena pengakuan TERGUGAT I saat itu bahwa uang muka dari konsumen sebesar Rp 1.077.100.000 (satu miliar tujuh puluh tujuh seratus ribu rupiah) termasuk uang muka Bulan Januari 2018 telah diterima dari tangan TURUT TERGUGAT. Bahwa setelah saling sepakat secara lisan atas isi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017 dan uang muka dari konsumen sebesar Rp 1.077.100.000 (satu miliar tujuh puluh tujuh seratus ribu rupiah) maka saat itu juga dibuatkan "SURAT PERNYATAAN/KESEPAKATAN BERSAMA" tertanggal Batam, 31 Januari 2018 dan ditandatangani oleh TERGUGAT I , TURUT TERGUGAT dan PENGGUGAT;

12. Bahwa atas dasar "SURAT PERNYATAAN/KESEPAKATAN BERSAMA" tertanggal Batam, 31 Januari 2018 tersebut, PENGGUGAT melanjutkan tugasnya yakni memasarkan penjualan unit rumah kepada konsumen. Yakni dari Bulan Februari 2018, Maret 2018, April 2018, Mei 2018, dan Bulan Juli 2018. Dan seluruh uang muka konsumen hasil

Halaman 5 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



perolehan penjualan unit rumah pada beberapa bulan tersebut telah disetorkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana nilai mata uangnya diuraikan di bawah ini:

- a. Februari 2018 sebesar Rp. 440.800.000 (empat ratus empat puluh juta delapan ratus ribu rupiah);
- b. Maret 2018 sebesar Rp. 319.500.000 (tiga ratus Sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah);
- c. April 2018 sebesar Rp. 149.700.000 (seratus empat puluh Sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah);
- d. Mei 2018 sebesar Rp. 84.766.000 (delapan puluh empat juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);
- e. Ditambah kelebihan uang setoran uang muka bulan Juli 2018 sebesar Rp 534.000 (lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Total (a s/d e) Rp. 995.300.000 (Sembilan ratus Sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah);

SEHINGGA TOTAL UANG MUKA KONSUMEN YANG SUDAH DITERIMA OLEH TERGUGAT I DARI PENGUGAT, YAKNI RP 1.077.100.000 (SATU MILIAR TUJUH PULUH TUJUH SERATUS RIBU RUPIAH) DITAMBAH RP. 995.300.000 (SEMBILAN RATUS SEMBILAN PULUH LIMA JUTA TIGA RATUS RIBU RUPIAH) HASILNYA SAMA DENGAN RP 2.218.900.000 (DUA MILIAR DUA RATUS DELAPAN BELAS JUTA SEMBILAN RATUS RIBU RUPIAH);

13. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT I kembali mengajak PENGUGAT untuk memasarkan perumahan yang dikenal dengan nama Blok Perumahan Lotus dan Perumahan Green Surya Permai. Dimana Perumahan Lotus dan Perumahan Green Surya Permai menurut pengakuan TERGUGAT I ini bahwa bangunan rumah ini merupakan pengembangan usahanya yang lokasi tanah/lahannya berada bersebelahan di atas lahan lahan seluas 26.775 M2 yang dikenal terletak di Kawasan Punggur, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Sehingga terbit dua surat yakni "SURAT PERJANJIAN KERJASAMA" Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018 tanggal 17 Januari 2018 untuk Perumahan Lotus dan Nomor: 02/SPKS-GSP/II/2018 tanggal 17 Januari 2018 untuk Perumahan Green Surya Permai;

13.1. PERUMAHAN LOTUS;

- a. Bahwa setelah terbit "SURAT PERJANJIAN KERJASAMA" Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018 tanggal 17 Januari 2018, maka PENGUGAT kembali mempunyai tugas memasarkan rumah

Halaman 6 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



subdisi kepada konsumen dan berhak menagih, menerima down payment (DP) atau uang muka dari setiap konsumen yang membeli unit rumah Perumahan Lotus tersebut;

b. Bahwa dari penjualan atau pemasaran rumah subsidi Perumahan Lotus ini, diperoleh uang muka konsumen dan PENGUGAT telah menyerahkan kepada TERGUGAT I sebagaimana uraiannya di bawah ini:

- Bulan Februari 2018 sebesar Rp 52.000.000 (lima puluh dua juta rupiah);
- Bulan Maret 2018 sebesar Rp 15.332.000 (lima belas juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah);
- Bulan April 2018 sebesar Rp 44.000.000 (empat puluh empat juta rupiah);
- Bulan Mei 2018 sebesar Rp 41.332.000 (empat puluh satu juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah);
- Bulan Juli 2018 sebesar Rp 34.000.000 (tiga puluh empat juta rupiah);
- Kelebihan setoran uang muka sebesar Rp 11.836.000 (sebelas juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Sehingga total uang muka konsumen untuk perumahan Lotus ini yang diterima TERGUGAT I ini dari PENGUGAT adalah 198.500.000 (seratus Sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

13.2. PERUMAHAN GREEN SURYA PERMAI;

a. Bahwa setelah terbit "SURAT PERJANJIAN KERJASAMA" Nomor: 02/SPKS-GSP/II/2018 tanggal 17 Januari 2018, maka PENGUGAT kembali mempunyai tugas memasarkan rumah subsidi kepada konsumen dan berhak menagih, menerima down payment (DP) atau uang muka dari setiap konsumen yang membeli unit rumah Perumahan Green Surya Permai tersebut;

b. Bahwa dari penjualan atau pemasaran rumah subsidi Perumahan Green Surya Permai ini, diperoleh uang muka konsumen dan PENGUGAT telah menyerahkan kepada TERGUGAT I sebagaimana uraiannya di bawah ini:

- Bulan Februari 2018 sebesar Rp 154.300.000 (seratus lima puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah);



- Bulan Maret 2018 sebesar Rp 94.732.000 (Sembilan puluh empat juta tujuh ratus tiga puluh dua rupiah);
- Bulan April 2018 sebesar Rp 47.732.000 (empat puluh tujuh juta ratus tiga puluh dua rupiah);
- Bulan Mei 2018 sebesar Rp 147.000.000 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh juta rupiah);
- Bulan Juli 2018 sebesar Rp 112.804.000 (seratus dua belas juta delapan ratus empat ribu rupiah);
- Kelebihan setoran uang muka sebesar Rp 22.964.000 (dua puluh dua juta Sembilan ratus enam puluh empat rupiah);

Sehingga total uang muka konsumen untuk Perumahan Green Surya Permai ini yang diterima TERGUGAT I ini dari PENGGUGAT adalah 579.532.000 (lima ratus tujuh puluh Sembilan juta lima ratus tiga puluh dua juta rupiah);

II. FAKTA-FAKTA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II;

14. Bahwa setelah PENGGUGAT menyerahkan seluruh *down payment* (DP) atau uang muka konsumen sebagaimana diterangkan/dijelaskan lengkap pada poin-poin di atas atau pada ke 12 dan 13 tersebut, ternyata progres atau penyelesaian pembangunan rumah subsidi tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT I;

15. Bahwa setelah ditelusuri fakta dan kebenaran hukum kepemilikan lahan seluas 26.775 M2 yang terletak di Kawasan Punggur, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau BUKAN MILIK TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Fakta hukum bahwa TERGUGAT I hanya menggunakan martabat palsu, tipu muslihat untuk menggerakan PENGGUGAT melakukan kerjasama dengannya;

16. Bahwa mengetahui hal ini, PENGGUGAT melaporkan diri TERGUGAT I kepada Polresta Barelang, berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP-B/1160/XI/2018/KEPRI/SPK-Polresta Barelang, tanggal 12 November 2018. Bahwa atas kelicikan TERGUGAT I sempat melarikan diri dari pengejaran pihak Kepolisian Polresta Barelang. Hal ini, dibuktikan dengan terbitnya Daftar Pencarian Orang (DPO) Nomor: DPO/7/XII/2020/Reskrim, pada Bulan Desember 2020, yang suratnya ditandatangani Kasat Reskrim Polresta Barelang pada saat itu, yakni KOMISARIS POLISI ANDRI KURNIAWAN, SIK, MH (NRP 84121929). Dan anehnya, yang menangkap diri TERGUGAT I dari tempat

Halaman 8 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



persembunyiannya selama sekira 3 (tiga) tahun lamanya di kediamannya di Kampung Panau, Kelurahan Kabil, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau pada Kamis, 26 Juni 2021, adalah justru saksi korban MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO selaku Direktur PT. GRACIA MANDIRI JAYA (saat ini disebut PENGGUGAT) dibantu beberapa kerabat dengan berbekal surat Daftar Pencarian Orang (DPO) tersebut. Lalu, setelah ditangkap saat itu digiring/dibawa menggunakan mobil (*meski berbagai upaya perlawanan fisik/verbal yang dilakukan TERGUGAT I*) ke Satreskrim Polresta Barelang. Barulah diproses Polisi yang bertugas pada saat itu ke tingkat proses hukum lebih lanjut, ke Penuntutan hingga mendapat keadilan dari Pengadilan Negeri Batam dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru;

17. Bahwa untuk memperkuat dalil-dalil PENGGUGAT tersebut, nyata-nyata TERGUGAT I ini telah melakukan PENIPUAN kepada PENGGUGAT hal ini dibuktikan putusan berkekuatan hukum tetap yakni, Putusan Pengadilan Negeri Batam pada perkara pidana dengan Nomor Perkara: 537/Pid.B/2021/PN Btm yang diucapkan pada sidang terbuka oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada Hari Senin 29 November 2021 Jo Putusan Nomor: 686/PID.B/2021/PT PBR yang diucapkan Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada Hari Kamis, 20 Januari 2022;

Amar Putusan 537/Pid.B/2021/PN Btm, pada poin ke 1 dan 2 (*halaman 137*) berbunyi berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Terdakwa Ir. Surya Sugiharto, M.H telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana dalam Dakwaan Alternatif Pertama Penuntut Umum Pasal 378 KUHP ;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan ;

J O

Putusan Nomor: 686/PID.B/2021/PT PBR, pada poin ke 1, 2, dan 1,2,3, dan 4 (*halaman 101*) berbunyi pada beberapa poin berikut ini:

M E N G A D I L I :

1. Menerima permintaan banding dari Penasihat Hukum Terdakwa dan untut Umum tersebut ;

Halaman 9 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



2. *Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 537/Pid.B/2021/PN Btm, tanggal 29 Nopember 2021 yang dimintakan banding tersebut, sekedar lamanya pidana yang dijatuhkan selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:*

1. *Menyatakan terdakwa Ir. Surya Sugiharto, M.H telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana dalam Dakwaan Alternatif Pertama Penuntut Umum Pasal 378 KUHP ;*
2. *Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama : 1 (satu) Tahun dan 6 (enam) Bulan;*
3. *Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;*
4. *Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;*

Sehingga cukup dan beralasan hukum serta tidak dapat terbantahkan lagi, bahwa TERGUGAT I dinyatakan secara hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa penipuan kepada PENGGUGAT. Apalagi, saat TERGUGAT I menggunakan martabat palsu dan tipu muslihat kepada PENGGUGAT menggunakan kata-kata "Untuk dan Atas Nama" PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO (TERGUGAT II);

18. Bahwa berdasarkan PASAL 1 AYAT 5 UNDANG UNDANG NOMOR 40 TAHUN 2007 TENTANG PERSEROAN TERBATAS SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH UNDANG UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA, berbunyi: "*Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar*". Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Direksi adalah Dewan pengurus atau dewan pimpinan perusahaan. Artinya, selain diri TERGUGAT I yang bertanggungjawab atas tindakan hukum yang merugikan PENGGUGAT, masih terdapat beberapa Direksi lain yang menurut hukum sepatutnya mempertanggungjawabkan seluruh tindakan perusahaannya;

19. Bahwa PENGGUGAT menegaskan juga dalam surat gugatan ini, bahwa isi putusan pada perkara pidana dengan Nomor Perkara: 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo Putusan Nomor: 686/PID.B/2021/PT PBR baik sebagian maupun keseluruhan tetap dipertahankan dan dianggap perlu

Halaman 10 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



untuk menjadi bagian untuk memperkuat dalil-dalil hukum untuk meminta pertanggungjawaban hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II, serta diminta agar TURUT TERGUGAT tunduk pada putusan akhir;

20. Bahwa TERGUGAT I semula bertindak selaku Direktur PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO (TERGUGAT II) merupakan perseroan yang didirikan berdasarkan akta Notaris Nomor -17- tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat di hadapan HANUGERAH, SH Notaris di Batam, yang telah mendapatkan pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-03529.AH.01.01. TAHUN 2012 tanggal 20 Januari 2012. Kemudian, PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO melakukan beberapa kali perubahan anggaran dasar perseroan tersebut. Perubahan Anggaran Dasar PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO yang terakhir dilakukan di hadapan Titik Sulistyowati, SH, M.Kn Notaris di Batam dengan Nomor Akta -40- tanggal 24 Agustus 2019 yang telah mendapatkan pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0069608.AH.01.02. Tahun 2019 tanggal 14 September 2019. Perubahan anggaran dasar perseroan ini dilakukan setelah terbit perjanjian antara Penggugat dengan TERGUGAT I yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II. Hal ini jelas hanya akal-akalan TERGUGAT I untuk melepaskan tanggungjawab hukumnya atas perjanjian sebelumnya dengan PENGGUGAT. Nyata-nyata, Direktur PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO saat ini setelah perubahan anggaran dasar dilakukan adalah seorang wanita bernama JULIANA, NIK 2171025007530003 yang tidak lain adalah ibu kandung TERGUGAT I. Bahwa meski pada anggaran dasar perubahan terakhir TERGUGAT I tidak lagi sebagai pengurus atau pemegang saham atas PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO, namun perseroan ini tidak ada alasan hukum baginya sebagai subjek hukum tidak menanggung, menerbitkan, atau mengganti kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT. Sehingga cukup beralasan hukum bagi PENGGUGAT menarik PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dalam kedudukan hukumnya sebagai TERGUGAT II. Ditariknya TERGUGAT II dalam gugatan *aquo* juga bertujuan untuk menangkis alasan klasik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II jika mengatakan bahwa tidak bertanggungjawab atas tindakan hukum pada perjanjian yang menjadi objek gugatan, karena sudah tidak lagi menjadi pengurus, pemegang saham PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO;

21. Jika dihubungkan dengan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada

Halaman 11 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



PENGGUGAT. Maka beralasan hukum harus membayar seluruh kerugian PENGUGAT. Karena berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Prdata) atau *Burgerlijk Wetboek (BW)* dalam buku III BW, pada bagian tentang perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, menyatakan: *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

22. Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003) halaman 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum diperlukan 4 syarat:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku;
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan kapatutan, ketelitian, dan kehati-hatian;

23. Bahwa oleh karenanya, tidak alasan hukum bagi diri TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tidak menerbitkan, mengganti, atau membayar seluruh kerugian materil maupun kerugian immateriil yang diderita/dialami oleh PENGUGAT dalam gugatan ini;

24. Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum atau PMH TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut di atas, PENGUGAT mengalami kerugian materil maupun kerugian immateriil yang begitu dashyat. Bahkan sejak masalah ini muncul sekira 2018 lalu, hingga tanggal surat gugatan ini ditandatangani, PENGUGAT dikejar-kejar oleh para konsumen yang telah memberikan uang muka dan telah diterima oleh PENGUGAT dan kemudian diserahkan kepada TERGUGAT I dengan mengatasmakan (untuk dan atas nama) TERGUGAT II. Bahkan, beberapa konsumen dari ratusan konsumen telah melaporkan PENGUGAT ke Polresta Barelang dengan Nomor Laporan Polisi: LP-B/566/VII/2021/KEPRI/SPKT- Polresta Barelang, tanggal 07 Agustus 2021 bahkan sudah dinaikan laporannya ke tingkat penyidikan dan bahkan Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP) kepada Kepala Kejaksaan Negeri Batam Nomor: B/6/II/2022/Reskrim, tanggal 12 Januari 2022 telah dikirimkan oleh Reskrim Polresta Barelang. Dan bisa saja muncul laporan-laporan baru nantinya. Padahal, perbuatan pidana penipuan ini jelas-jelas dan telah berkekuatan hukum tetap yang dilakukan oleh pribadi TERGUGAT I;

III. KERUGIAN YANG DIDERITA/DIALAMI OLEH PENGUGAT;

Halaman 12 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



25. Akibat tindakan perbuatan melawan hukum atau PMH TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut di atas, seluruh uang muka yang telah disetor kepada TERGUGAT I dibebankan para konsumen kepada PENGGUGAT. Bahkan, PENGGUGAT telah memulangkan/membayar, atau mengembalikan sebagian uang muka konsumen dan sebagian lagi PENGGUGAT telah membuat perjanjian untuk membayarnya kepada konsumen. Sehingga cukup dan beralasan hukum jika seluruh uang muka konsumen yang telah diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I atau TERGUGAT II cukup dan beralasan hukum harus dibebankan atau dimintai pertanggungjawaban hukum untuk segera membayarnya. Supaya terang kerugian-kerugian PENGGUGAT itu sebagaimana tercatat di bawah ini:

a. Kerugian Materil;

- Uang Muka perolehan dari Perumahan Green Lake, yakni:
Rp 1.077.100.000 (*satu miliar tujuh puluh tujuh seratus ribu rupiah*)
DITAMBAH Rp 995.300.000 (*sembilan ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah*) hasilnya sama dengan Rp 2.218.900.000 (*dua miliar dua ratus delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah*);
- Uang Muka perolehan dari Perumahan Lotus, yakni:
Rp. 198.500.000 (*seratus Sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah*);
- Uang Muka perolehan dari Perumahan Green Surya Permai, yakni: Rp 579.532.000 (*lima ratus tujuh puluh Sembilan juta lima ratus tiga puluh dua juta rupiah*);
- Biaya seluruh operasional dalam pengurusan perkara untuk mengejar TERGUGAT I maupun TERGUGAT II selama sekira tiga tahun, termasuk biaya-biaya yang muncul lainnya atas tindakan perbuatan melawan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II ini kepada PENGGUGAT. Dan pada bagian ini, perlu dijelaskan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo bahwa, akibat tindakan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II ini beberapa rumah hasil pribadi MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO selaku Direktur PT. Gracia Mandiri Jaya (PENGGUGAT) dijual untuk menutupi sebagian biaya operasional yang timbul, termasuk pemulangan uang konsumen. Selain itu, ada sebagian yang dipinjam dari kerabat lainnya. Sungguh PENGGUGAT mengalami segala kerugian yang nyata untuk ini adalah Rp. 500.000.000 (*lima ratus lima puluh juta rupiah*);

Halaman 13 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



atau

SEHINGGA TOTAL KERUGIAN MATERIL PENGUGAT
KESELURUHAN YANG TELAH DIJELASKAN DI ATAS ADALAH:

Rp. 2.218.900.000.-	+
Rp. 198.500.000.-	+
Rp. 579.532.000.-	+
<u>Rp. 500.000.000.-</u>	<u>+</u>

=Jumlah Total Kerugian Materiil adalah Rp. 3.496.932.000.-;

Terbilang:

(tiga miliar empat ratus Sembilan puluh enam juta Sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

b. Kerugian Immateriil;

- Kerugian Immateriil yang dialami PENGUGAT berupa goncangan jiwa, tercidainya perasaan batin, PENGUGAT bahkan dituduh sebagai penipu dan semua yang termasuk kerugian yang bersifat psikologis akibat tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak terbatas nilainya. Namun untuk mempermudah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan nilai, maka Kerugian Immateriil PENGUGAT adalah Rp 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah);

26. Bahwa agar tidak sia-sia gugatan ini, memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Batam Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini cukup dan beralasan hukum untuk meletakkan, atau menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh harta benda TERGUGAT I dan TERGUGAT II baik harta benda bergerak maupun harta tidak bergerak yang nantinya akan ditentukan dikemudian hari oleh PENGUGAT;

27. Bahwa oleh karena gugatan/tuntutan hak hukum PENGUGAT ini didasarkan atas alasan-alasan dan dasar hukum yang jelas, serta didukung pula dengan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya. Oleh karenanya gugatan ini tergolong sebagai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun terdapat upaya hukum dari TERGUGAT I, TERGUGAT II maupun TURUT TERGUGAT baik berupa perlawanan, banding maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang didukung dengan bukti-bukti sebagaimana tersebut di atas, dengan ini PENGUGAT memohon



senantiasa Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Batam Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memutus;

DALAM PETITUM:

A. DALAM PROVISI;

Bahwa untuk menjamin gugatan PENGUGAT ini menjadi tidak sia-sia dan mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar atas PENGUGAT, serta mencegah terjadinya kemarahan yang meluas seluruh konsumen yang telah menyetor uang muka pembelian Perumahan Green Lake, Perumahan Lotus dan Perumahan Green Surya Permai serta mencegah tindakan sewenang-wenang TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka dengan ini PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo*, kiranya berkenan memutus putusan provisi/pendahuluan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II segera membuka posko pengaduan dan penampungan aspirasi seluruh konsumen yang telah memberikan/menyetor uang muka pembelian Perumahan Green Lake, Perumahan Lotus dan Perumahan Green Surya Permai yang telah tertipu atas tindakan perbuatan pidana TERGUGAT I yang telah memperoleh status berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara: 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor: 686/PID.B/2021/PT PBR dengan tenggat waktu selambat-lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan provisi/pendahuluan dikabulkan/diputuskan;
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk tidak menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun berupa harta sebidang tanah yang terletak di Kabil Punggur, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau yang telah memperoleh Izin Prinsip dari pejabat berwenang dengan Nomor Izin Prinsip Nomor: 100/IP/KA/8/2015;
4. Memerintah kepada Panitera Pengadilan Negeri Batam untuk memasang atau mendirikan papan merek di atas sebidang lahan yang memiliki Izin Prinsip Nomor: 100/IP/KA/8/2015 milik TERGUGAT II dengan tulisan berbunyi:

**"TANAH INI MASIH DALAM PENGAWASAN PENGADILAN NEGERI
BATAM ATAS GUGATAN PERKARA PERDATA YANG DIAJUKAN OLEH
BADAN HUKUM PT. GRACIA MANDIRI JAYA , DILARANG MEMASUKI
ATAU MELAKUKAN TINDAKAN HUKUM APAPUN DI ATASNYA SAMPAI**

Halaman 15 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



**PERKARA AQUO TELAH MEMPEROLEH PUTUSAN BERKEKUATAN
HUKUM TETAP".**

5. Memerintahkan untuk memberikan izin kepada PENGGUGAT untuk dapat mengecek seluruh aset/harta bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui instansi berwenang yang akan ditentukan instansinya dikemudian hari oleh PENGGUGAT;

6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT agar tunduk dan patuh terhadap tuntutan provisi/pendahuluan perkara aquo;

7. Membebani biaya pemasangan atau pendirian papan merek di atas sebidang lahan yang memiliki Izin Prinsip Nomor: 100/IP/KA/8/2015 tersebut menurut hukum;

8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT serta siapapun apabila tidak menjalankan putusan provisi Pengadilan Negeri Batam atas perkara ini, agar membayar uang kompensasi kerugian PENGGUGAT setiap harinya sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);

B. DALAM POKOK PERKARA;

PRIMAIR:

- Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT;
- Menyatakan sah dan mengikat seluruh perjanjian atau pernyataan yang diterbitkan yakni Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017, Surat Pernyataan/Kesepakatan Bersama tanggal 31 Januari 2018, Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS-LTS//2018 tanggal 17 Januari 2018 dan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 02/SPKS-GSP//2018 tanggal 17 Januari 2018;
- Menyatakan sah dan mengikat secara hukum bukti Putusan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara: 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo Putusan Nomor: 686/PID.B/2021/PT PBR dan seluruh bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan ini;
- Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama dengan biaya secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian PENGGUGAT dengan nilai kerugian, yakni:

- Kerugian Materil:

Rp. 3.496.932.000.-;

(tiga miliar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Halaman 16 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



- Immateriil;

Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah);

- Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertanggungjawab secara hukum atas kerugian yang dialami seluruh konsumen atas terbitnya seluruh perjanjian atau pernyataan dan melepaskan PENGUGAT dari segala tuntutan hukum;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) atas seluruh harta benda TERGUGAT I dan TERGUGAT II baik harta benda yang bergerak maupun tidak bergerak yang akan ditentukan oleh PENGUGAT dikemudian hari;
- Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tidak mengalihkan, menjual atau bentuk-bentuk tindakan hukum apapun juga atas harta benda baik bergerak maupun harta benda tidak bergerak milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II sampai gugatan ini memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat jika terlambat membayar sesuai putusan ini Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) per harinya;
- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad);
- Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR:

Atau apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Batam cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Filemon Halawa, SH., Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya Minggu Sumarsono, SH., sedangkan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan umum melalui Wali Kota tanggal 16 Maret 2022, tanggal 31 Maret 2022, dan tanggal 13 April 2022 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Turut Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat;

Halaman 17 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Edy Sameaputty, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Mei 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

Dalam Eksepsi.

1. Gugatan *Aquo Bertentangan dengan Hukum Acara Perdata Komulasi Objektif (OBSCUUR LIBEL)*;

Bahwa perlu diketahui gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat bermula terdiri dari 3 (tiga) objek perbuatan hukum yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 juli 2017;
- b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco(Tergugat II), Untuk Poyek Perumahan Lotus; Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018;
- c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, Untuk Perumahan Green Surya Permai; Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/II/2018;

Bahwa dalam perjanjiannya mengatur masing-masing tata cara aturan masing-masing dari setiap objek tersebut, maka dengan adanya kumulasi penggabungan objek dari gugatan tersebut tidak dibenarkan oleh Mahkamah Agung, dan telah dinyatakan juga pada Putusan MA Nomor 1652K/Sip/1975, bahwa syarat meteril penggabungan objektif adalah hubungan erat antara gugatan yang satu dengan yang lain. Ukuran ini pula yang diperingatkan putusan MA Nomor: 575 K/Pdt/1983 yang mengatakan, boleh melakukan penggabungan (*samenvoeging*) baik dalam bentuk subjektif dan objektif, asal terdapat hubungan erat (*innerlijke samenhang*). Meskipun gugatan sejenis, yaitu terdiri dari beberapa utang piutang, akan tetapi ternyata dan terbukti, masing-masing utang itu berdiri sendiri dan tidak terdapat hubungan erat

Halaman 18 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



antara yang satu dengan yang lain. Karena itu gugatan terhadapnya tidak dapat digabungkan;

Bahwa diketahui dengan jelas objek dari perbuatan hukum tersebut terdapat ketentuan yang berbeda-beda yang dimana Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat I TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERJANJIAN DENGAN PENGGUGAT UNTUK PROYEK GREEN LAKE KABIL sebab Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I melakukan perjanjian dengan Turut Tergugat Pada Tanggal 29 Agustus 2017 sedangkan Penggugat melakukan Perjanjian dengan Turut Tergugat pada Bulan April 2017(poin 1 Posita gugatan *Aquo*) yaitu lebih awal sebelum Turut Tergugat melakukan perjanjian dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I, maka sudah sangat jelas Penggugat melakukan Perjanjian dengan Turut Tergugat sebelum perjanjian antara Tergugat II yang diwakilkan Tergugat I dengan Turut Tergugat;

Sehingga gugatan Penggugat pada Gugatan *Aquo* tidak memiliki koneksitas antara :

- a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 juli 2017;
- b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco (Tergugat II), Untuk Poyek Perumahan Lotus; Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018;
- c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, Untuk Perumahan Green Surya Permai; Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/II/2018;

Maka berdasarkan uraian di atas sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa dan pemutus untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet Onvankelijek Verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kontradiktif antar Pettitum (*OBSCUUR LIBEL*).

Bahwa diketahui dalam gugatan *Aquo* Penggugat terjadi kontradiktif antar pettitum yang dimana Pengugat mendalilkan sebagai berikut:

Pettitum:

Nomor 3 berbunyi "Menyatakan sah dan mengikat seluruh perjanjian atau pernyataan yang diterbitkan yakni surat perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017....";

Nomor 5 berbunyi" Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Bersama-sama dengan biaya secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Penggugat dengan nilai kerugian, yakni: - kerugian materill Rp

Halaman 19 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



3.496.932.000,00 (tiga milyar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah)”;

Yang dimana apabila surat perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017 dinyatakan sah dan mengikat yang merupakan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil sedangkan Pettium Nomor 5 hanya menghukum Tergugat I dan Tergugat II sedangkan kerugian tersebut disebabkan oleh Turut Tergugat, yang dimana diketahui bahwa angka Rp 3.496.932.000,00 (tiga milyar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah) terdiri dari Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) yang merupakan uang yang diambil oleh Turut Tergugat (posita Nomor 11) yang bersumber dari surat perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017, sehingga apabila perjanjian 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017 dimintakan perjanjian yang sah maka sudah sepatutnya Turut Tergugat juga ikut menanggung beban kerugian tersebut yang dikarenakan dengan Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017 merupakan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil sehingga Turut Tergugat wajib ikut menanggung kerugian dari Penggugat, maka sangat kontradiktif apabila hanya Tergugat I dan Tergugat II saja yang menanggung kerugian sedangkan Turut Tergugat tidak ikut menanggung kerugian tersebut. maka dengan ini gugatan yang di ajukan oleh Penggugat pada perkara *Aquo* berkontradiktif antar positanya maka gugatan *aquo* menjadi tidak jelas sehingga menjadi kabur atau *Obscuur libel*;

Maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat Kontradiktif antar Posita (*OBSCUUR LIBEL*);

Bahwa diketahui dalam gugatan *Aquo* Penggugat terjadi kontrakdiktif antar petitum yang dimana Pengugat mendalilkan sebagai berikut:

Posita :

Nomor 9 “Bahwa setelah Penggugat memasarkan unit-unit rumah tersebut pada bulan Juli 2017, agustus 2017, september 2017, oktober 2017, november 2017, dan desember 2017 seluruh down payment (DP) atau uang muka dari seluruh konsumen yang membeli tahap ini total sebesar Rp 1.077.100.000, - (satu milyar tujuh puluh tujuh juta serratus ribu rupiah) DI SERAHKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT”;

Halaman 20 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Nomor 11 “bahwa untuk memecahkan permasalahan dan mencari solusi, pada 31 Januari 2018 Tergugat I, Turut Tergugat dan Penggugat melakukan pertemuan di kedai kopi subread KDA Batam. Hasil pertemuan ini menghasilkan, bahwa Turut Tergugat mengatakan seluruh isi surat perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 Juli 2017 Dibatalkan dan seluruh konsekuensi hukum atas perjanjian tersebut, dialihkan dan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Tergugat I selanjutnya, mendengarkan pernyataan Turut Tergugat Pihak Penggugat sempat keberatan dan tidak menyetujui. Karena uang muka konsumen sebesar Rp Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) telah di serahkan dan diterima oleh Turut Tergugat....”;

Nomor 12 “.... Sehingga total uang muka konsumen yang sudah diterima oleh Tergugat I dari Penggugat, Yakni Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) ditambah Rp 995.300.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah)....”;

Maka berdasarkan posita Nomor 9, 11 dan 12 terdapat pernyataan yang bertentangan bahwa Penggugat dengan sadar mengetahui bahwa Turut Tergugat yang menerima uang sebesar Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) namun di posita nomor 12 Penggugat mengataka bahwa Tergugat I yang menerima uang tersebut, maka antara posita nomor 9,11 dan 12 sudah terjadi pertentangan yang bertolak belakang maka sangat keliru apabila hanya Tergugat I dan Tergugat II saja yang menanggung kerugian sedangkan Turut Tergugat tidak ikut menanggung kerugian tersebut. maka dengan ini gugatan yang di ajukan oleh Penggugat pada perkara *Aquo* berkontradiktif antar positanya maka gugatan *aquo* menjadi tidak jelas sehingga menjadi kabur atau *Obscuur libel*;

Maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. Pengabungan Gugatan wanpretasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa berdasarkan Posita Nomor 11, 13.1, 13.2 Penggugat mengakui adanya perjanjian antara Pengugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat:

- a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 Juli 2017;

Halaman 21 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco (Tergugat II), Untuk Poyek Perumahan Lotus; Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018;

c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, Untuk Perumahan Green Surya Permai; Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/II/2018;

Yang dimana bersumber terjadinya gagal bangun perumahan yang sebagaimana dimaksud pada perjanjian yang dimana disetiap perjanjian memiliki masalahnya masing-masing yang dimana Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 juli 2017 yang disebabkan Turut Tergugat tidak melakukan pembayaran kepada Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I, sedangkan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco(Tergugat II), Untuk Proyek Perumahan Lotus Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018 dan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, untuk Perumahan Green Surya Permai; Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/II/2018 Penggugat tidak menjalankan sebagaimana menurut perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I sehingga perbuatan tersebut sangat patut dikualifisir sebagai perbuatan wanprestasi mengingat telah memenuhi unsur dari wanprestasi itu sendiri, dan dalam tata tertib hukum acara perdata, penggabungan gugatan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum tidaklah dibenarkan, atau harus dipisahkan yang dimana dalam hal ini Mahkamah Agung mengeluarkan Putusan MA, No 1875 K/Pdt/1984 Tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 Tertanggal 29 Januari 2001, yang pada prinsipnya melarang/tidak membenarkan adanya penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, karena melanggar tata tertib beracara, maka dengan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan aquo mencampur adukan antara gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan aquo menjadi Kabur/ Obscuur Libel;

Maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

5. Gugatan Penggugat Salah Pihak.

Bahwa sebagaimana diketahui bahwa Tergugat I selama terjadinya hubungan hukum Tergugat I tidak pernah bertindak atas dirinya sendiri melainkan

Halaman 22 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



mewakilkan Tergugat II mengingat bahwa Tergugat II merupakan *Recht Persoon* (Perseroan Terbatas) sehingga segala resiko dan tanggung jawab hukum melekat kepada Tergugat II selaku *Recht Persoon* (Perseroan Terbatas), yang dimana diketahui bahwa sejak tahun 2019 Tergugat I telah melakukan pengunduran diri yang dimana diketahui bahwa perjanjian dilakukan antara Perusahaan dengan Perusahaan (*recht persoon* dengan *Recht Persoon*) dan Tanggung jawab perusahaan melekat pada badan perusahaan itu sendiri, yang sebagaimana menurut Yuriprudensi Putusan MA Nomor 268K/Sip/1980 “dalam gugatan mengenai kewajiban hukum yang menjadi tanggung jawab PT. Harus disebutkan pengurusnya yang sekarang, sebab tanggung jawab suatu badan hukum melekat pada badan hukum itu sendiri”;

Maka sudah sangat jelas Penggugat membebankan Tergugat I dan bertanggung jawab atas kerugiannya merupakan tuntutan yang keliru, dengan mengingat bahwa secara personal Tergugat I telah selesai menjalankan hukuman sebagaimana berdasarkan Putusan Nomor: 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo Nomor: 686/Pid.B/2021/PT PBR, dengan mengingat adanya asas *Nebis In Idem* maka Tindakan Penggugat menuntut kerugian kepada Tergugat I merupakan perbuatan yang keliru sehingga sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

6. Gugatan Tidak Konsisten antara Posita dengan Pettitum;

Bahwa diketahui didalam posita pada Gugatan *Aquo* Penggugat tidak pernah menyinggung akan tentang permintaan pada petitum, baik petitum provisi maupun pada pokok perkara sehingga gugatan;

Bahwa berdasarkan dalil eksepsi yang satu maupun dalil eksepsi lainnya yang di ajukan Tergugat I diatas, maka Tergugat I memohon agar Majelis pemutus dan pemeriksa menyatakan eksepsi-eksepsi tersebut beralasan hukum untuk diajukan, sehingga harus dikabulkan, dan demi hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat di terima untuk seluruhnya;

Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum tersebut diatas dengan ini Tergugat I memohon kiranya Majelis Hakim pemeriksa dan Pemutus berkenanan memutuskan:

I. Dalam Eksepsi:

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

Halaman 23 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Adapun jawaban gugatan ini diajukan dengan dasar- dasar dan dalil-dalil sebagai berikut:

II.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa semua hal yang diuraikan dalam Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian dalam pokok perkara ini. Oleh karena itu, Tergugat I memohon agar semua itu dianggap sebagai diuraikan dan tertuang sehingga tidak perlu diulang pada bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa pada awalnya Tergugat I diperkenalkan oleh Sdr Amir kepada Turut Tergugat yang saat itu ingin melakukan Kerjasama dibidang property;
4. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Nomor 1 yang dimana Penggugat mengatakan bahwa Tergugat I Bersama Turut Tergugat berkerja sama melakukan Kerjasama Pembangunan rumah, yang dimana pada faktanya yang ada hubungan Kerjasama antara Pemilik lahan yang merupakan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I dengan Turut Tergugat selaku Pengembang property;
5. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Nomor 2 yang dimana pada positanya menerangkan bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat Bersama-sama mencari Agent Pemasaran yang dimana pada faktanya hanya Turut Tergugat yang mencari agent property dan Tergugat I sama sekali tidak mengetahui hal tersebut;
6. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Nomor 4 yang dimana terdapat kerja sama antara Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I dan Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk melakukan koordinasi kepada Turut Tergugat guna untuk melakukan pemasarannya, yang dimana bahwa pernyataan yang dilontarkan oleh Penggugat merupakan suatu bentuk kebohongan yang dimana dengan jelas bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah melakukan kerja sama sebelum Turut Tergugat yaitu kerjasamanya pada Tanggal 25 Juli 2017 dengan Nomor 01/SPKS/VII/2017, sedangkan perjanjian antara Turut Tergugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Terguggat I adalah 29 Agustus 2017

Halaman 24 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



sehingga sudah sangat jelas bahwa Penggugat telah memberikan keterangan yang tidak benar pada gugatan *Aquo*;

7. Bahwa Tergugat I menolak Posita Nomor 5, yang dimana Penggugat memberikan pernyataan bahwa Tergugat I bertanggung jawab terhadap pembangunan 258 unit rumah, yang dimana jika dicermati bahwa terdapat kontradiktif dengan posita *aquo* yaitu posita nomor 5 dan 11, yang dimana jika pada posita nomor 5 Tergugat I menyatakan bertanggung jawab terhadap pembangunan dan kendala maka tidak perlu lagi Turut Tergugat membatalkan perjanjian dan melimpahkan tanggung jawab kepada Tergugat I, yang dimana diketahui bahwa Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I hanya melakukan Kerjasama yang dimana bentuk kerjasamanya adalah Tergugat II selaku pemilik lahan dan mendapatkan bagian sebesar 30% dan Turut Tergugat selaku Pengembang dengan mendapatkan bagian sebanyak 70%, sehingga pernyataan dari Penggugat adalah kontradiktif antara Posita nomor 5 dan 11;

8. Bahwa Tergugat I menolak Posita Nomor 6, yang dimana Penggugat menerangkan bahwa adanya Pertemuan bertiga terjadi pada tanggal 25 Juli 2017 dan menghasilkan surat perjanjian Kerjasama nomor 01/SPKS/VII/2017 yang dimana diketahui bahwa antara Turut Tergugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I terjadinya surat perjanjian pada Tanggal 29 Agustus 2017 sehingga sudah sangat jelas bahwa pernyataan dari Penggugat adalah karangan yang memiliki tujuan yang jahat kepada Tergugat I;

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Nomor 11, yang dimana pada intinya bahwa Tergugat I menanggung semua uang yang telah diambil oleh uang yang telah diambil oleh Turut Tergugat dari Penggugat sebesar Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) dan Turut Tergugat membatalkan perjanjian kerjasama nomor: 01/SPKS/VII/2017 yaitu perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat. Yang dimana diketahui bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat terjadi pada Tanggal 25 Juli 2017 sedangkan perjanjian antara Turut Tergugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I pada Tanggal 29 Agustus 2017 dengan inti dari perjanjiannya antara Turut Tergugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I adalah Tergugat II selaku pemilik lahan dan Turut Tergugat selaku pengembang dengan pembagian hasil sebesar 30% untuk Tergugat II dan 70 % untuk Turut Tergugat yang dimana Turut Tergugat memiliki tugas

Halaman 25 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



untuk membangun serta menjual rumah-rumah tersebut, maka berdasarkan tanggal terjadinya pengikatan maka sudah sangat jelas bahwa lahan milik dari Tergugat II telah dijual-jual oleh Penggugat dan Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dari Turut Tergugat II yang pada saat itu masih diwakilkan oleh Tergugat I;

10. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Nomor 12 yang dimana bahwa surat pernyataan/kesepakatan Bersama tersebut tidak pernah terlaksanakan yang dikarenakan pada poin-poinnya bahwa Turut Tergugat wajib menyerahkan semua uang yang diterima dari Penggugat kepada Tergugat II dan pada faktanya Turut Tergugat tidak pernah menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat II yang saat itu diwakilkan oleh Tergugat I, maka yang dikarenakan syarat agar perjanjian tersebut dapat dijalankan maka harus adanya perpindahan dana/penyerahan uang dari Turut Tergugat kepada Tergugat II, yang dikarenakan tidak adanya perpindahan dana tersebut maka tidak benar dalam pernyataannya bahwa sudah adanya kesepakatan antara Penggugat, Turut Tergugat dan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I. Dan diketahui bahwa Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I tidak pernah menerima uang yang sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam positanya namun Tergugat II melalui Tergugat I hanya menerima uang yang sebagaimana maksud;

11. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Nomor 13.1 yang dimana yang terjadi sebenarnya adalah Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I tidak menerima uang sebesar sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat yaitu sebesar Rp 198.500.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) adalah tipu muslihat sebab diketahui jumlah unit rumah yang dibangun berjumlah 36 unit dengan nilai jual sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah)/ unitnya dan dengan fee marketing sebesar 5% / unit yaitu Rp 6.750.000,00 dan berdasarkan pengakuan dari Penggugat bahwa sudah ada pembayaran uang muka selama bulan Februari, Maret, April, Mei, Juni yaitu 5 bulan yang dimana uang muka yang diminta adalah sebesar Rp 1.000.000,00 / unit maka dalam 1(satu) bulan Penggugat dapat mengumpulkan uang maksimum adalah sebesar Rp 36.000.000 X 5 yaitu sebesar Rp 180.000.000,00 (seratus empat puluh empat juta rupiah) dan di potong fee marketing sebesar 50% dari uang muka yaitu sebesar Rp 90.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah) sehingga pengakuan oleh Penggugat telah membayar sebesar Rp 198.500.000,00 (seratus sembilan puluh delapan

Halaman 26 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



juta lima ratus ribu rupiah) adalah hitungan yang sangat keliru sebab uang yang diterima tidak sebesar yang diakui oleh Penggugat, berikut hitungannya:

Jumlah Rumah 36 Unit;

Harga Rumah Perunit Rp 135.000.000,00;

Cicilan uang muka Rp. 1000.000,00 X 36 unit = Rp 36.000.000 X 5 (bulan);

Fee marketing 50% dari uang muka Rp. 500.000,00 X 36 X 5 = Rp 90.000.000,00;

Maka sudah sangat jelas bahwa dalil dari Penggugat merupakan tipu muslihat, dan berdasarkan laporan yang diterima oleh Tergugat II adalah sebagai berikut: pembayaran bulan Februari sebesar Rp 36.000.000,00, bulan Maret Rp 24.000.000,00 dan bulan April Rp 2.000.000,00 sehingga sudah sangat jelas bahwa Penggugat memberikan suatu keterangan yang tidak benar, dan yang dikarenakan dana yang disetorkan belum memenuhi target untuk memulai proses pembangunan;

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Nomor 13.2. yang dimana dalam dalilnya Penggugat telah membayarkan kepada Tergugat II melalui Tergugat I sebesar Rp 579.532.000,00 (lima ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah) yang dimana diketahui bahwa khusus untuk Perumahan Green Surya Permai terdapat 144 unit yang akan dilakukan penjualan dan telah berjalan selama 5 bulan yaitu, Februari, Maret, April, Mei dan Juni yang dimana diketahui uang muka sebesar Rp 1.000.000,00 / unit dengan pembayaran fee marketing mengacu kepada perjanjian Nomor 01/SPKS-GSP/II/2018 dan apabila terjadi penjualan maka dengan pembayaran uang muka sebesar Rp 1.000.000,00 X 144 X 5 = Rp 720.000.000,00, dengan komisi marketing yang dibayarkan adalah Rp 360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah), maka uang yang akan diterima oleh Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I adalah Rp 360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) sehingga tuduhan yang dilakukan oleh Penggugat sudah terbantahkan yang dikarenakan uang yang disetorkan tidak sebesar sebagaimana yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I;

13. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Nomor 14 sampai dengan Nomor 24, yang dimana diketahui bahwa data yang Penggugat suguhkan kepada pihak berwajib bukanlah sebuah data yang sebenarnya yang

Halaman 27 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



dimana diketahui bahwa terdapat 3 perjanjian yang Penggugat lakukan yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 juli 2017;
- b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco (Tergugat II), Untuk Poyek Perumahan Lotus, Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018;
- c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) denagn PT. Perambah Batam Expresco, Untuk Perumahan Green Surya Permai, Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/II/2018;

Yang dimana sebagaimana yang dibunyikan dalam gugatan Aquo kita dapat menilai bahwa seperti itu juga Penggugat menyajikan data-data kepada Pihak Kepolisian yang dimana diketahui bahwa data yang diberikan merupakan data yang sudah dicampur adukkan sehingga membiaskan antara kebenaran dan manipulasi dan yang dikarenakan pada saat itu Tergugat I bukanlah orang yang mengerti hukum sehingga Tergugat I tidak mengetahui harus melakukan apa dan mengambil Tindakan apa sehingga berujung kepada penjara yang dihadapi oleh Tergugat I dalam hal ini dapat dilihat juga kebenarannya dalam gugatan Aquo sebagai berikut:

- a. Perjanjian antara Penggugat dan Turut Tergugat Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 juli 2017 sedangkan perjanjian antara Tergugat II yang diwakillkan oleh Tergugat I dengan Turut Tergugat pada Tanggal 29 Agustus 2017, maka sudah sangat jelas bahwa Penggugat sebenarnya telah di tipu oleh Turut Tergugat bukan Tergugat I. sehingga pembayaran uang muka yang dibawa kabur oleh Turut Tergugat sudah sepatutnya menjadi tanggung jawab Turut Tergugat dan tidak dapat di limpahkan kepada Tergugat II maupun Tergugat I;
- b. Bahwa tidak pernah ada perjanjian antara Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I terhadap Proyek Perumahan Green Lake Kabil (perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat), sehingga pelimpahan kerugian tidak dapat dilimpahkan kepada Tergugat II;
- c. Bahwa Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I tidak pernah menerima uang sebesar Rp198.500.000,0 (seratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) untuk Proyek

Halaman 28 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Perumahan Lotus dengan Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS//2018 yang dikarenakan secara fakta saja Penggugat sendiri menerima uang dari konsumen tidak sebesar uang yang dituduhkan yang dimana hal ini telah dijelaskan dalam jawaban *incasu* nomor 6;

d. Bahwa Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I tidak pernah menerima uang sebesar Rp 579.532.000,00 (lima ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah) untuk Proyek Perumahan Green Surya Permai dengan Perjanjian 01/SPKS-GSP//2018 yang dikarenakan secara fakta saja Penggugat hanya menerima uang dari konsumen sebesar Rp 720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) belum dipotong fee marketing sebagaimana sesuai dengan perjanjian 01/SPKS-GSP//2018 Pasal 2 huruf a dan b, sehingga yang diterima oleh Tergugat II adalah Rp 360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

e. Bahwa pada faktanya pembangunan untuk Perumahan Lotus dan Perumahan Green Surya Permai belum dilaksanakan sebab pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I dihentikan oleh Penggugat yang dikarenakan Penggugat meminta pertanggung jawaban proyek yang di perumahan Green Lake Kabil yang sebenarnya bukan merupakan tanggung jawab dari Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I sehingga semua proyek jadi terbengkalai yang disebabkan oleh Penggugat itu sendiri;

f. Bahwa dengan jelas diakui oleh Penggugat bahwa lahan yang dimaksud merupakan milik dari Tergugat II hal ini tentunya dapat dilihat pada Posita Nomor 3 dan 4, yang dimana diketahui bahwa Tergugat II merupakan pemilik lahan yang sebenarnya yang dikarenakan lahan tersebut merupakan KSB sehingga pemilikan suratnya berbeda dengan lahan non KSB yang dimana hal ini dapat juga dilihat pada Perkap BP Batam Nomor: 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan yang sebagaimana Tergugat II memiliki lahan dari BP Batam yaitu Surat Nomor: B/13565/A3.3/PA.00.01/12/2014 diperpanjang dengan Nomor B/2332/A3.3/PA.00.01/4/2015 dan B/1562/A3.3/PA.00.01/12/2016 sehingga tuduhan bahwa Tergugat II bukan pemilik lahan merupakan tuduhan yang tidak benar;

14. Bahwa akibat dari perjanjian tersebut Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I telah melakukan pematangan lahan yang dimana dari

Halaman 29 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



pematangan lahan tersebut telah memakan modal dari Tergugat II sendiri sebesar Rp 2.998.950.000,00 (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah). maka sangat tidak masuk akal bahwa Tergugat I melakukan penipuan terhadap Penggugat yang dikarenakan Penggugat sendirilah yang melakukan wanprestasi sehingga berdampak kepada Tergugat I sebagai korban;

Berdasarkan hal-hal yang telah diurai diatas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus agar berkenan untuk memutuskan:

Dalam Petitum:

1. Menerima Eksepsi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan Formil;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvarkelijk Verklaard);
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memiliki dasar yang sah secara hukum;
5. Menyatakan semua bukti yang di ajukan oleh Penggugat tidak sah secara hukum;
6. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Jawaban Tergugat II:

A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil Penggugat secara keseluruhannya kecuali diakui secara tegas;
2. Bahwa gugatan Tergugat tidak disusun secara sistematis, gugatan Penggugat tidak jelas dan dalil-dalil yang ditunjukkan kepada Tergugat II terlalu mengada-ngada, kacau balau;
3. Bahwa gugatan Penggugat bermula terdiri dari 3 objek perbuatan :
 - a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil, Perjanjian Nomor : 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 Juli 2017;
 - b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco (Tergugat II), untuk Proyek Perumahan Lotus, Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018;

Halaman 30 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



- c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, untuk Perumahan Green Surya Permai, Perjanjian Nomor : 02/SPKS-LTS/II/2018;

Bahwa dalam perjanjiannya mengatur masing-masing tata cara aturan masing-masing dari setiap objek tersebut, maka dengan adanya kumulasi penggabungan objek dari gugatan tersebut tidak dibenarkan oleh Mahkamah Agung, dan telah dinyatakan juga pada Putusan MA Nomor 1652K/Sip/1975, bahwa surat materiil penggabungan objektif adalah hubungan erat antara gugatan yang satu dengan yang lain. Ukuran ini pula yang diperingatkan putusan MA Nomor : 575 K/Pdt/1983 yang mengatakan, boleh melakukan penggabungan (*somenvoeging*) baik dalam bentuk subjektif dan objektif, asal terdapat hubungan erat (*innerlifke samenhanben*). Meskipun gugatan sejenis, yaitu terdiri dari beberapa utang piutang, akan tetapi ternyata dan terbukti, masing-masing utang itu berdiri sendiri dan tidak terdapat hubungan erat antara yang satu dengan yang lain. Karena itu gugatan terhadapnya tidak dapat digabungkan;

Bahwa diketahui dengan jelas objek dari perbuatan hukum hukum tersebut terdapat ketentuan yang berbeda-beda yang dimana Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat I TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERJANJIAN DENGAN PENGGUGAT UNTUK PROYEK GREEN LAKE KABIL sebab Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I melakukan perjanjian dengan Turut Tergugat pada tanggal 29 Agustus 2017 sedangkan Penggugat melakukan Peijanjian dengan Turut Tergugat pada Bulan April 2017 (point 1 Posita gugatan *Aquo*) yaitu lebih awal sebelum Turut Tergugat melakukan perjanjian dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I, maka sudah sangat jelas Penggugat melakukan Peijanjian dengan Turut Tergugat sebelum perjanjian antara Tergugat II yang diwakilkan Tergugat I dengan Turut Tergugat;

Sehingga gugatan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum seperti yang disebutkan di atas pada butir a, b dan c;

4. Bahwa gugatan Penggunggat Kontrakdiktif antar Posita (*OBSCUUR LIBEL*);

Bahwa diketahui dalam gugatan *Aquo* Penggugat terjadi kontradiktif antar petitum yang dimana Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Posita:

Nomor 9 "Bahwa setelah Penggugat memasarkan unit-unit rumah tersebut pada bulan Juli 2017, Agustus 2017, September 2017, Oktober 2017, November 2017, dan Desember 2017 seluruh down payment (DP) atau uang

Halaman 31 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



muka dari seluruh konsumen yang membeli tahap ini total sebesar Rp1.077.100.000,00 (*satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*) DI SERAHKAN OLEH PENGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT”;

Nomor 11 “bahwa untuk memecahkan permasalahan dan mencari solusi, pada 31 Januari 2018 Tergugat I, Turut Tergugat dan Penggugat melakukan Pertemuan dikedai kopi subread KDA Batam. Hasil pertemuan ini menghasilkan, bahwa Turut Tergugat mengatakan seluruh isi surat perjanjian Kerjasama Nomor : 01 /SPKS/VII/2017 Tanggal 25 Juli 2017 Dibatalkan dan seluruh konsekuensi hukum atas perjanjian tersebut, dialihkan dan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Tergugat I selanjutnya, mendengarkan pernyataan Turut Tergugat Pihak Penggugat sempat keberatan dan tidak menyetujui. Karena uang muka konsumen sebesar Rp. 1.077.100.000,00 (*satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*) DI SERAHKAN OLEH PENGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT”;

Nomor 12 Sehingga total uang muka konsumen yang sudah diterima oleh Tergugat I dari Penggugat, Yakni Rp. Rp. 1.077.100.000,00 (*satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*) ditambah Rp. 995.300.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah)...”;

Maka berdasarkan posita Nomor 9, 11 dan 12 terdapat pernyataan yang bertentangan bahwa Penggugat dengan sadar mengetahui bahwa Turut Tergugat yang menerima uang sebesar Rp.1.077.100.000,- (*satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*) namun di posita nomor 12 Penggugat mengatakan bahwa Tergugat I yang menerima uang tersebut, maka antara posita nomor 9, 11 dan 12 sudah terjadi pertentangan yang bertolak belakang maka sangat keliru apabila hanya Tergugat I dan Tergugat II saja yang menanggung kerugian sedangkan Turut Tergugat tidak ikut menanggung kerugian tersebut. Maka dengan ini gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada perkara *Aquo* berkontradiktif antar positanya maka gugatan *aquo* menjadi tidak jelas sehingga menjadi kabur atau *Obscuur libel*;

Maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus untuk menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima;

5. Penggabungan Gugatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;
Bahwa berdasarkan Posita Nomor 11, 13.1, 13.2 Penggugat mengakui adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat:

- a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), untuk Proyek Perumahan Green

Halaman 32 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Lake Kabil Perjanjian Nomor : 01 /SPKS/VII/2017 Tanggal 25 Juli 2017;

b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco (Tergugat II), untuk Proyek Perumahan Lotus Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018;

c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, untuk Perumahan Green Surya Permai, Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/II/2018;

Yang dimana bersumber terjadinya gagal bangun perumahan yang sebagaimana dimaksud pada perjanjian yang dimana disetiap perjanjian memiliki masalahnya masing-masing yang dimana Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil Perjanjian Nomor : 01 /SPKS/VII/2017 Tanggal 25 Juli 2017 yang disebabkan Turut Tergugat tidak melakukan pembayaran kepada Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I, sedangkan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco (Tergugat II), untuk Proyek Perumahan Lotus, Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018 dan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, untuk Perumahan Green Surya Permai, Perjanjian Nomor : 02/SPKS-LTS/II/2018 Penggugat tidak menjalankan sebagaimana menurut perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I sehingga perbuatan tersebut sangat patut dikualifisir sebagai perbuatan wanprestasi mengingat telah memenuhi unsur dari wanprestasi itu sendiri, dan dalam tata tertib hukum acara perdata, penggabungan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum tidaklah dibenarkan, atau harus dipisahkan yang dimana dalam hal ini Mahkamah Agung mengeluarkan Putusan MA, No 1875 K/Pdt/1984 Tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 Tertanggal 29 Januari 2001, yang pada prinsipnya melarang/tidak membenarkan adanya penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, karena melanggar tata tertib beracara, maka dengan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan *aquo* mencampur adukkan antara gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan *aquo* menjadi Kabur/ *Obscur Libel*;

Maka untuk itu gugatan Penggugat patut ditolak;

6. Gugatan Penggugat Salah Pihak.

Bahwa sebagaimana diketahui bahwa Tergugat I selama terjadinya hubungan hukum Tergugat I tidak pernah bertindak atas dirinya sendiri melainkan

Halaman 33 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



mewakilkan Tergugat II mengingat bahwa Tergugat II merupakan Recht Persoon (Perseroan Terbatas) sehingga segala resiko dan tanggung jawab hukum melekat kepada Tergugat II selaku Recht Persoon (Perseroan Terbatas), yang dimana diketahui bahwa sejak tahun 2019 Tergugat I telah melakukan pengunduran diri yang dimana diketahui bahwa sejak tahun 2019 Tergugat I telah melakukan pengunduran diri yang mana diketahui bahwa perjanjian dilakukan antara Perusahaan dengan Perusahaan (recht persoon dengan Recht Persoon) dan Tanggung Jawab perusahaan melekat pada badan perusahaan itu sendiri, yang sebagaimana menurut yurisprudensi Putusan MA Nomor 268K/sip/1980 “dalam gugatan mengenai kewajiban hukum yang menjadi tanggung jawab PT. Harus disebutkan pengurusannya yang sekarang, sebab tanggung jawab suatu badan hukum melekat pada badan hukum itu sendiri”;

Maka sudah sangat jelas Penggugat membebaskan Tergugat I dan bertanggung jawab atas kerugiannya merupakan tuntutan yang keliru, dengan mengingat bahwa secara personal Tergugat I telah selesai menjalankan hukuman sebagaimana berdasarkan Putusan Nomor: 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo Nomor : 686/Pid.B/2021/PT PBR, dengan mengingat adanya asas *Nebis In Idem* maka Tindakan Penggugat menuntut kerugian kepada Tergugat I merupakan perbuatan yang keliru sehingga sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

7. Gugatan Tidak Konsisten antara Posita dengan Petitum.

Bahwa diketahui didalam posita pada Gugatan *Aquo* Pengugat tidak pernah menyinggung akan tentang permintaan pada petitum, baik petitum provisi maupun pada pokok perkara sehingga gugatan tidak konsisten;

Untuk itu dalam eksepsi mohon menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Adapun jawaban gugatan ini diajukan dengan dasar-dasar dan dalil-dalil sebagai berikut:

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat II mohon Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa semua hal yang diuraikan dalam Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian dalam pokok perkara ini. Oleh

Halaman 34 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



karena itu, Tergugat II memohon agar semua itu dianggap sebagai diuraikan dan tartuang sehingga tidak perlu diulang pada bagian dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

3. Bahwa pada awalnya Tergugat I diperkenalkan oleh Sdr Amir kepada Turut Tergugat yang saat itu ingin melakukan Kejasama dibidang property;

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Posita Nomor 1 yang dimana Penggugat mengatakan bahwa Tergugat I Bersama Turut Tergugat bekerja sama melakukan Kejasama Pembangunan rumah, yang dimana pada faktanya yang ada hubungan Kerjasama antara Pemilik Lahan yang merupakan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I dengan Turut Tergugat selaku Pengembang property;

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Posita Nomor 2 yang dimana pada positanya menerangkan bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat bersama-sama mencari Agent Pemasaran yang dimana pada faktanya hanya Tergugat yang mencari agent property dan Tergugat I sama sekali tidak mengetahui hal tersebut;

6. Bahwa Tergugat II menolak dalil Posita Nomor 4 yang dimana terdapat kerja sama antara Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I dan Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk melakukan koordinasi kepada Turut Tergugat guna untuk melakukan pemasarannya, yang dimana bahwa pernyataan yang dilontarkan oleh Penggugat merupakan suatu bentuk kebohongan yang dimana dengan jelas bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah melakukan kerja sama sebelum Turut Tergugat yaitu kerjasamanya pada Tanggal 25 Juli 2017 dengan Nomor 01 /SPKS/VII/2017, sedangkan perjanjian antara Turut Tergugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I adalah 29 Agustus 2017 sehingga sudah sangat jelas bahwa Penggugat telah memberikan keterangan yang tidak benar pada gugatan *Aquo*;

7. Bahwa Tergugat II menolak Posita Nomor 5, yang dimana Penggugat memberikan pernyataan bahwa Tergugat I bertanggung jawab terhadap pembangunan 258 unit rumah, yang dimana jika dicermati bahwa terdapat kontrakdiktif dengan posita aquo yaitu posita nomor 5 dan 11, yang dimana jika pada posita nomor 5 Tergugat I menyatakan bertanggung jawab terhadap pembangunan dan kendala maka tidak perlu lagi Turut Tergugat membatalkan perjanjian dan melimpahkan tanggung jawab kepada Tergugat II, yang dimana diketahui

Halaman 35 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



bahwa Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I hanya melakukan Kerjasama yang dimana bentuk kerjasamanya adalah Tergugat II selaku pemilik lahan dan mendapatkan bagian sebesar 30% dan Turut Tergugat II selaku pemilik lahan dan mendapatkan bagian sebanyak 70%, sehingga pernyataan dari Penggugat adalah kontradiktif antara Posita nomor 5 dan II;

8. Bahwa Tergugat II menolak Posita Nomor 6, yang dimana Penggugat menerangkan bahwa adanya Pertemuan bertiga terjadi pada tanggal 25 Juli 2017 dan menghasilkan surat perjanjian Kerjasama nomor 01/SPKS/VII/2017 yang dimana diketahui bahwa antara Turut Tergugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I terjadinya surat perjanjian pada Tanggal 29 Agustus 2017 sehingga sudah sangat jelas bahwa pernyataan dari Penggugat adalah karangan yang memiliki tujuan yang jahat kepada Tergugat I;

9. Bahwa Tergugat II menolak Posita No 10 PROGRES PEMBANGUNAN RUMAH KARENA SEJAK JULI 2017 HINGGA DESEMBER 2017 PROGRESS PEMBANGUNAN DI ATAS LAHAN BELUM JUGA DI MULAI;

10. Bahwa Tergugat II menolak dalil Posita Nomor 11, yang dimana pada intinya bahwa Tergugat I menanggung semua yang telah diambil oleh uang yang telah diambil oleh Turut Tergugat dari Penggugat sebesar Rp. 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) dan Turut Tergugat membatalkan perjanjian kerjasama nomor : 01/SPKS/VII/2017 yaitu perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat. Yang dimana diketahui bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat terjadi pada Tanggal 25 Juli 2017 dengan inisi dari perjanjiannya antara Turut Tergugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I adalah Tergugat II selaku pemilik lahan dan Turut Tergugat selaku pengembang dengan pembagian hasil sebesar 30% untuk Tergugat II dan 70 % untuk Turut Tergugat yang dimana Turut Tergugat memiliki tugas untuk membangun serta menjual rumah-rumah tersebut, maka berdasarkan tanggal terjadinya pengikatan maka sudah sangat jelas bahwa lahan milik dari Tergugat II telah dijual oleh Penggugat dan Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dari Tergugat II yang pada saat itu masih diwakilkan oleh Tergugat I;

11. Bahwa Tergugat II menolak dalil Posita Nomor 12 yang dimana bahwa surat pernyataan/kesepakatan bersama tersebut tidak pernah terlaksanakan yang dikarenakan pada poin-poinnya bahwa Turut Tergugat wajib menyerahkan semua uang yang diterima dari Penggugat kepada Tergugat II dan pada faktanya Turut Tergugat tidak pernah menyerahkan uang tersebut kepada

Halaman 36 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Tergugat II yang saat itu diwakilkan oleh Tergugat I, Maka yang dikarenakan syarat agar perjanjian tersebut dapat dijalankan maka harus adanya perpindahan dana/syarat agar perjanjian tersebut maka tidak benar dalam pernyataannya bahwa sudah adanya kesepakatan antara Penggugat, Turut Tergugat dan Tegugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I. Dan diketahui bahwa Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I tidak pernah menerima uang yang sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam posisinya namun Tergugat II melalui Tergugat I hanya menerima yang yang sebagaimana maksud;

12. Bahwa Tergugat II menolak dalil Posita Nomor 13.1 yang dimana yang terjadi sebenarnya adalah Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I tidak menerima uang sebesar sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat yaitu sebesar Rp 198.500.000,00 (*seratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah*) adalah tipu muslihat sebab diketahui jumlah unit rumah yang dibangun berjumlah 36 unit dengan nilai jual sebesar Rp 135.000.000,00 (*seratus tiga puluh lima juta rupiah*) / unitnya dan dengan fee marketing sebesar 5% unit yaitu Rp 6.750.000,00 (*enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah*) dan berdasarkan pengakuan dari Penggugat bahwa sudah ada pembayaran uang muka selama bulan Februari, Maret, April, Mei, Juni yaitu 5 bulan yang dimana uang muka yang diminta adalah sebesar Rp. 1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) / unit maka dalam 1 (*satu*) bulan Penggugat dapat mengumpulkan uang maksimum adalah sebesar Rp 36.000.000,00 X 5 yaitu sebesar Rp.180.000.000,00 (*seratus empat puluh empat juta rupiah*) dan dipotong fee marketing sebesar 50% dari uang muka yaitu sebesar Rp.90.000.000,00 (*tujuh puluh dua juta rupiah*) sehingga pengakuan oleh Penggugat telah membayar sebesar Rp198.500.000,00 (*seratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah*) adalah hitungan yang sangat keliru sebab uang yang diterima tidak sebesar diakui oleh Penggugat, berikut hitungannya:

Jumlah Rumah 36 Unit;

Harga Rumah Perunit Rp.135.000.000,00;

Cicilan Uang Muka Rp.1.000.000,00 X 36 unit = Rp.36.000.000 X 5 (bulan);

Fee marketing 50% dari uang muka Rp. 500.000,00 X 36 X 5 = Rp. 90.000.000,00;

Maka sudah sangat jelas bahwa dalil dari Tergugat II adalah sebagai berikut: pembayaran bulan Februari sebesar Rp. 36.000.000,00, bulan Maret Rp. 24.000.000,00 dan bulan April Rp. 2.000.000,00 sehingga sudah sangat jelas bahwa Penggugat memberikan suatu keterangan yang tidak benar, dan yang dikarenakan dana yang disetorkan belum memenuhi target untuk memulai

Halaman 37 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



proses Pembangunan;

13. Bahwa Tergugat II menolak dalil Posita Nomor 13.2 yang dimana dalam dalilnya Penggugat telah membayarkan kepada Tergugat II melalui Tergugat I sebesar Rp 579.532.000,00 (*lima ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah*) yang dimana diketahui bahwa khusus untuk Perumahan Green Surya Permai terdapat 144 unit yang akan dilakukan penjualan dan telah berjalan selama 5 bulan yaitu, Februari, Maret, April, Mei, dan Juni yang dimana diketahui yang muka sebesar Rp 1.000.000,00 / unit dengan pembayaran fee marketing mengacu kepada perjanjian Nomor 01/SPKS-GSP/II/2018 dan apabila terjadi penjualan maka dengan pembayaran yang muka sebesar Rp 1.000.000,00 X 144 X 5 = Rp 720.000.000,00 dengan komisi marketing yang dibayarkan adalah Rp. 360.000.000,00 (*tiga ratus enam puluh juta rupiah*), maka uang yang akan diterima oleh Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I adalah Rp. 360.000.000,00 (*tiga ratus enam puluh juta rupiah*) sehingga tuduhan yang dilakukan oleh Penggugat sudah terbantahkan yang dikarenakan yang disetorkan tidak sebesar sebagaimana yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I;

14. Bahwa Tergugat II menolak dalil Posita Nomor 14 sampai dengan Nomor 24, yang dimana diketahui bahwa data yang Penggugat suguhkan kepada pihak berwajib bukanlah sebuah data yang sebenarnya yang dimana diketahui bahwa terdapat 3 perjanjian yang Penggugat lakukan yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumatra Energy (Turut Tergugat), untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil, perjanjian Nomor : 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 Juli 2017;
- b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco (Tergugat II), untuk Proyek Perumahan Lotus, perjanjian Nomor: 01/SPKS- LTS/II/2018;
- c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, untuk Perumahan Green Surya Permai, perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/II/2018;

15. Bahwa berdasarkan surat kesepakatan 22 bulan 12 2017, Tergugat II yang diwakili Tergugat I terkait kewajiban Penggugat yaitu menyediakan insprastruktur sesuai set plan yang berhubungan dengan penimbunan dan pematangan lahan tetapi justru Penggugatlah yang melakukan wanprestasi;

16. Bahwa karena Penggugat dan Prestasi dalam rangka untuk lancarnya proyek pembangunan, maka Tergugat II telah mengalami kerugian

Halaman 38 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



sebesar Rp 2.998.950.000,00 (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dengan fakta hukum tersebut maka logika hukumnya tidak benar, Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum, justru Penggugatlah yang melakukan wanprestasi yang mengakibatkan Tergugat II mengalami kerugian;

17. Bahwa karena Penggugat dalam gugatannya hanya bersifat mengada-ngada tidak berdasarkan hukum yang kuat dan akurat dan telah mengekspos di media masa sehingga Tergugat II telah tercemar nama baiknya;

C. DALAM REKOVENSI;

- Bahwa Tergugat II dalam kovensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam rekovensi dalam perkara ini;
- Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam kovensi di atas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugat dalam rekovensi;
- Bahwa dengan adanya gugatan kovensi yang diajukan oleh Tergugat dalam rekovensi terdahulu dan terdapat fakta hukum yang menyebabkan Penggugat rekovensi telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateiil;
 - Secara materiil Tergugat kovensi/Penggugat rekovensi mengalami kerugian sebesar Rp 2.998.950.000,00 (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Secara immateril sebesar Rp. 3.000.000.000 (*tiga milyar rupiah*);

Berdasarkan uraian tersebut diatas perkenankanlah Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

a. Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Meyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

b. Dalam Kovensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

c. Dalam Rekovensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekovensi untuk seluruhnya.
- Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 21 Juni 2022 dan Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 5 Juli 2022;

Halaman 39 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



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

1. Fotokopi Akta Pendirian PT. Gracia Mandiri Jaya Nomor -37- Tanggal 31 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Notaris, diberi tanda P-1a;
2. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU-0015348.AH.01.01. TAHUN 2015 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Gracia Mandiri Jaya, diberi tanda P-1b;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK 2171076912750001, tanggal 29 Desember 2021, atas nama MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO, diberi tanda P-1c;
4. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Batam dalam perkara pidana Nomor 537/Pid.B/2021/PN Btm, tanggal 29 November 2021, atas nama terdakwa Ir. Surya Sugiharto, M.H., diberi tanda P-2;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 686/PID.B/2021/PT PBR, tanggal 20 Januari 2022, atas nama terdakwa Ir. Surya Sugiharto, M.H., diberi tanda P-3;
6. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama No. 02/SPKS-GSP/II/2018, tanggal 17 Januari 2018, diberi tanda P-4;
7. Fotokopi 1 (satu) bundel laporan setoran uang muka Perum. Green Surya Permai disetorkan oleh PT. Gracia Mandiri Jaya, diterima oleh Surya Sugiharto sebagai Direktur PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 21 Juli 2021, diberi tanda P-5;
8. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama No. 01/SPKS-LTS/II/2018, tanggal 17 Januari 2018, diberi tanda P-6;
9. Fotokopi 1 (satu) bundel laporan setoran uang muka Perum. LOTUS (LTS), disetorkan oleh PT. Gracia Mandiri Jaya, diterima oleh Surya Sugiharto sebagai Direktur PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 01 Juli 2021, diberi tanda P-7;
10. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama No. 01/SPKS/VII/2017, tanggal 25 Juli 2017, diberi tanda P-8a;
11. Fotokopi Surat Pernyataan/Kesepakatan Bersama antara Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat, tanggal 31 Januari 2018, diberi tanda P-8b;
12. Fotokopi 1 (satu) bundel laporan setoran uang muka Perum. Green Lake Kabil (GLK) disetorkan oleh PT. Gracia Mandiri Jaya, diterima oleh Jumanto Fransisco sebagai Direktur PT. Petra Sumara Energy tanggal 01 Juli 2021, diberi tanda P-8c;

Halaman 40 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



13. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Barang Bukti dari Kejaksaan Negeri Batam kepada Penggugat, tanggal 08 Maret 2022, diberi tanda P-9;
14. Fotokopi 1 (satu) bundel laporan setoran uang muka Perum. Green Lake Kabil (GLK) disetorkan oleh PT. Gracia Mandiri Jaya, diterima oleh Surya Sugiharto sebagai Direktur PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 01 Juli 2021, diberi tanda P-10;
15. Print out pemberitaan media HMS TIMES (<https://hmstimes.com/>), yang terbit pada tanggal 26 Juni 2021, dengan judul "Buronan Kasus Penipuan di Batam Ditangkap Korbannya", diberi tanda P-11;
16. Print Out badan hukum media PT. Hms Times Com (<https://hmstimes.com/>), diberi tanda P-12;
17. Print out tangkapan layar (screenshot) status Facebook pemilik akun Sryirose Harianja, yang menuliskan kata-kata tuduhan serta foto Murni Megwati Br Sihaloho kepada Murni Megawati Sihaloho Direktur PT. GRACIA MANDIRI JAYA (Penggugat dalam perkara aquo), diberi tanda P-13;
18. Fotokopi Surat Polresta Bareleng Nomor B/1651/IX/2021/Reskrim, tanggal 04 September 2021 perihal permintaan keterangan, diberi tanda P-14;
19. Fotokopi Surat Polresta Bareleng Nomor B/6/II/2022/Reskrim, tanggal 12 Januari 2022 perihal Pemberitahuan dimulainya Penyidikan, diberi tanda P-15;
20. Fotokopi Profil Perusahaan PT. PERAMBAH BATAM EXPRESCO, diberi tanda P-16;
21. Fotokopi Surat Keterangan/Pemberitahuan yang dikeluarkan oleh PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 22 Mei 2018, diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-17 tersebut semuanya telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti surat P-8b berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, P-1a, P-2 dan P-3 berupa fotokopi sesuai dengan salinannya, sedangkan bukti P-11, P-12, P-13 berupa fotokopi dari hasil print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Nurhaida Manurung, STh, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi bekerja sebagai marketing di PT. GRACIA MANDIRI JAYA untuk memasarkan perumahan sejak tahun 2013, dan saat itu ada 2 (dua) lokasi yang di pasarkan;

Halaman 41 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



- Bahwa tugas saksi sebagai marketing menerima booking fee untuk pemesanan, yang mana saksi meyakinkan konsumen bahwa lahan ini yang akan dibangun;
- Bahwa sebagai marketing di PT. GRACIA MANDIRI JAYA sebelum memasarkan proyek kepada konsumen, konsumen dibawa ke lokasi untuk diberitahu;
- Bahwa yang pertama dipasarkan yaitu Perumahan Green Lake Kabil, setelah itu Perumahan Green Surya Permai dan yang terakhir Perumahan Lotus;
- Bahwa Perumahan Green Lake Kabil akan dibangun 400 (empat ratus) unit;
- Bahwa PT. GRACIA MANDIRI JAYA bekerjasama dengan PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO, dan PT. PETRA SUMARA ENERGY sebagai bagian pemilik lahan dan developer;
- Bahwa PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO sebagai pengembang dan PT. GRACIA MANDIRI JAYA sebagai marketing atau pemasaran;
- Bahwa SURYA SUGIHARTO sebagai direktur PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO sudah dipenjara karena perkara ini dan saksi kenal dengan JUMANTO dari PT. PETRA SUMARA ENERGY;
- Bahwa lokasi proyek tersebut berada di lahan yang ada di Kabil yang terletak di Kawasan Punggur, Kecamatan Nongsa, Kota Batam;
- Bahwa sewaktu pemasaran Perumahan Green Lake Kabil pekerjaan sudah ada. Lalu dipasarkan lagi Perumahan Green Surya Permai;
- Bahwa saksi memiliki 60 (enam puluh) orang konsumen;
- Bahwa uang yang saksi terima sebagai tanda booking fee saksi setorkan ke PT. GRACIA MANDIRI JAYA lalu disetor ke developer;
- Bahwa uang booking fee sekitar 5 (lima) sampai 10 (sepuluh) juta rupiah;
- Bahwa berdasarkan uang yang sudah disetor dan berdasarkan informasi dari Ibu MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO jumlahnya sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- Bahwa setahu saksi Perumahan Green Lake Kabil yang akan dibangun lebih dulu;
- Bahwa pada tahun 2017 bulan Agustus atau September saksi ke lokasi;
- Bahwa Tergugat I pernah datang ke kantor untuk mengambil uang muka;

Halaman 42 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



- Bahwa setelah uang muka lunas pekerjaan tidak ada, dan sampai sekarang lahan tersebut tidak ada pembangunan;
- Bahwa sebagian uang konsumen sudah dikembalikan dengan menggunakan uang Ibu MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO;

2. Leonardo Sitorus, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai marketing PT. GRACIA MANDIRI JAYA dan sebagai koordinator di lapangan;
- Bahwa saksi kenal Tergugat I di Lokasi tahun 2017;
- Bahwa Tergugat I sebagai direktur dari PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi Perumahan Green Lake Kabil, Perumahan Green Surya Permai dan Perumahan Lotus;
- Bahwa PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO sebagai developer dan pemilik lahan di Perumahan Green Lake Kabil sedangkan PT. GRACIA MANDIRI JAYA sebagai marketing;
- Bahwa PT. PETRA SUMARA ENERGY pada awalnya bekerjasama dengan PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO untuk pembangunan Perumahan Green Lake Kabil;
- Bahwa ada 3 (tiga) lokasi perumahan yang dipasarkan;
- Bahwa 3 (tiga) lokasi perumahan yang dipasarkan tersebut tidak berjalan karena lahannya sudah dijual;
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan PL (Pengalokasian Lahan) PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO lokasi Perumahan Green Lake Kabil, Perumahan Green Surya Permai dan Perumahan Lotus;
- Bahwa lahan di Perumahan Green Lake Kabil sekarang sudah dipagar PT. GRAHA dan sudah bukan milik PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO;
- Bahwa setahu saksi uang muka sudah diserahkan ke PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- Bahwa jumlah uang muka untuk 1 (satu) unit rumah sebesar 8 (delapan) sampai 10 (sepuluh) juta dan bisa dicicil;
- Bahwa kurang lebih sudah ada 400 (empat ratus) rumah yang sudah di terima uang muka;
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian antara PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dan PT. GRACIA MANDIRI JAYA;

Halaman 43 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat TI-3, namun saksi tidak tahu isinya dan saksi juga pernah lihat kwitansi penyerahan uang;
- Bahwa setahu saksi kerugian PT. GRACIA MANDIRI JAYA sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) lebih;

3. Novi Andika, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah salah satu konsumen dari PT. GRACIA MANDIRI JAYA;
- Bahwa Penggugat adalah agen marketing perumahan;
- Bahwa penyerahan uang booking fee untuk Perumahan Green Lake Kabil yang terletak di Punggur saksi serahkan di kantor PT. GRACIA MANDIRI JAYA;
- Bahwa pembayaran booking fee 1 (satu) kali dan pembayaran uang muka diangsur 7 (tujuh) kali berturut-turut;
- Bahwa total booking fee dan uang muka yang telah saksi disetor ke PT. GRACIA MANDIRI JAYA sejumlah Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- Bahwa saksi sudah 3 (tiga) kali pergi ke lokasi perumahan yang akan dibangun;
- Bahwa uang yang saksi setorkan sampai sekarang masih ada yang belum dikembalikan, yang dikembalikan PT. GRACIA MANDIRI JAYA hanya sejumlah Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah menghadap ke Walikota bersama 50 (lima puluh) konsumen Perumahan Green Lake Kabil untuk mempertanyakan masalah yang dihadapi;
- Bahwa saksi tidak mendapat informasi bahwa Tergugat I dilaporkan ke Polresta;
- Bahwa belakangan ini saksi tahu Tergugat I sudah ditahan;
- Bahwa dari pihak Penggugat menyatakan akan mengembalikan uang konsumen;
- Bahwa Perumahan mulai ditawarkan pada tahun 2017;
- Bahwa saksi langsung bertemu dengan MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO di PT. GRACIA MANDIRI JAYA;
- Bahwa menurut MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO jumlah uang yang sudah masuk ke pengembangan lebih dari Rp 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Halaman 44 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



- Bahwa menurut informasi yang saksi terima Tergugat II sebagai Developer;
- Bahwa perumahan tersebut sampai dengan sekarang tidak jadi dibangun;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya, telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Putusan Nomor 243/Pdt.G/2018/PN Btm, tanggal 10 Oktober 2019, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Putusan Nomor 10/PDT/2020/PT PBR, tanggal 25 Februari 2020, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Kesepakatan Bersama, tanggal 29 Agustus 2017, antara Surya Sugiharto dan Jumanto Fransisco S, diberi tanda T.I-3;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-3 telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti surat T.I-3 berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, T.I-1 dan T.I-2 berupa fotokopi sesuai dengan salinannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II untuk membuktikan dalil jawabannya, telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi surat Nomor: AHU-AH.01.03.0331376, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 14 September 2019, diberi tanda T.I dan T.II-1;
2. Fotokopi Kwitansi Biaya-biaya Penimbunan, diberi tanda T.I dan T.II -2;
3. Fotokopi kesepakatan Bersama, tanggal 22 Desember 2017, atas nama SURYA SUGIHARTO dan MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO, diberi tanda T.I dan T.II -3;
4. Fotokopi kesepakatan Bersama, tanggal 29 September 2017, atas nama SURYA SUGIHARTO dan MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO, diberi tanda T.I dan T.II-4;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I dan T.II-1 sampai dengan T.I dan T.II-3 tersebut semuanya telah diberi meterai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.I dan T.II-3 berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, T.I-1 berupa fotokopi sesuai dengan salinannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Zainal Abidin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 45 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



- Bahwa saksi pernah bekerja sama dengan PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO;
- Bahwa saksi adalah kontraktor yang melakukan pematangan lahan milik PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO;
- Bahwa saksi mengerjakan 3 (tiga) lokasi, yaitu Lotus, PTK Housing dan lokasi danau yang dekat Puskesmas;
- Bahwa saat itu lokasi yang saksi kerjakan berada di belakang Puskesmas Kabil;
- Bahwa lokasi yang pertama dikerjakan adalah lokasi Lotus;
- Bahwa lokasi lahan PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO ada di Bida Kabil dengan lahan berbentuk danau;
- Bahwa lahan yang ditimbun seluas 2,7 hektar;
- Bahwa pematangan lahan sudah 90% selesai;
- Bahwa saksi mengetahui kerjasama antara PT. GRACIA MANDIRI JAYA dan PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO;
- Bahwa sebelumnya ada kerjasama antara PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dengan PT. PETRA SUMARA ENERGY tentang penimbunan lahan;
- Bahwa dalam perjanjian yang bayar biaya penimbunan lahan adalah, PT. PETRA SUMARA ENERGY namun karena macet lalu saksi tanyakan ke SURYA SUGIHARTO dari PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO untuk menanyakan masalah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2019 sudah pernah ada gugatan ke Pengadilan Negeri Batam dan putusannya menolak gugatan;
- Bahwa saksi tidak tahu nama perumahan yang akan dibangun tersebut saksi hanya tahu perumahan subsidi yang akan dibangun;
- Bahwa dari pekerjaan pematangan lahan tersebut, saksi mendapat upah sebesar Rp2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa ada pekerjaan yang belum dibayar SURYA SUGIHARTO sehingga saksi minta bantu ibu MURNI;
- Bahwa setahu saksi PT. GRACIA MANDIRI JAYA bekerja sama memasarkan perumahan dan saksi pernah lihat surat perjanjian kerjasama tersebut pada bulan Desember 2017 yang saat itu ditunjukkan oleh SURYA SUGIHARTO;
- Bahwa setahu saksi ada dibangun rumah contoh 3 (tiga) unit di lotus;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa sampai sekarang tidak ada rumah yang dibangun di lahan tersebut;

Halaman 46 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



2. Riswandi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa SURYA SUGIHARTO adalah Direktur PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO;
- Bahwa saksi sebagai karyawan lapangan yang mengawasi pekerjaan di lokasi perumahan Green Lake Kabil;
- Bahwa PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO pernah kerja sama dengan PT. PETRA SUMARA ENERGY tahun 2017, yang mana PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO sebagai penyedia lahan sedangkan PT. PETRA SUMARA ENERGY sebagai developer di lokasi perumahan Green Lake Kabil;
- Bahwa PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO bertugas untuk mematangkan lahan Kavling Siap Bangun seluas 2,7 hektar untuk perumahan bersubsidi;
- Bahwa setahu saksi permasalahan timbul karena pembayaran dari PT. PETRA SUMARA ENERGY tidak berjalan dengan lancar;
- Bahwa setahu saksi saat lahan belum ditimbun konsumen sudah ada yang datang untuk melihat lokasi;
- Bahwa penimbunan lahan dimulai pada bulan Juli 2017;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perubahan Direksi di PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa SURYA SUGIHARTO dihukum pidana penjara;
- Bahwa saksi tidak tahu ada take over dari PT. PETRA SUMARA ENERGY ke SURYA SUGIHARTO;
- Bahwa setelah penimbunan/pematangan lahan tidak dilanjutkan dengan pembangunan perumahan;
- Bahwa nama perumahan yang akan dibangun yaitu Lotus, Green Lake Kabil dan Green Surya Permai yang lokasinya berdekatan;
- Bahwa Pengalokasian Lahan dari perumahan tersebut berbeda beda;
- Bahwa pemilik lahan adalah PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dan pematangan lahan sudah selesai;
- Bahwa saksi fokus bekerja di Green Lake Kabil seluas 2,7 hektar;
- Bahwa pembagian untuk pengembang dan pemilik lahan yaitu 70 % untuk pengembang dan 30 % untuk pemilik lahan;

Halaman 47 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



- Bahwa setahu saksi uang booking fee dibayarkan ke PT. GRACIA MANDIRI JAYA sebagai marketing;
- Bahwa kesepakatan antara PT. PERAMBAH BATAM EXPRESCO dengan PT. PETRA SUMARA ENERGY terjadi pada bulan Agustus 2017;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian antara PT. PERAMBAH BATAM EXPRESCO dengan PT. GRACIA MANDIRI JAYA;
- Bahwa tidak tahu mengapa PT. PETRA SUMARA ENERGY mundur dari proyek tersebut;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 23 Agustus 2022;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi.

Menimbang, bahwa bersamaan dengan gugatannya Penggugat juga mengajukan tuntutan provisi yang meminta agar :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II segera membuka posko pengaduan dan penampungan aspirasi seluruh konsumen yang telah memberikan/menyetor uang muka pembelian Perumahan Green Lake, Perumahan Lotus dan Perumahan Green Surya Permai yang telah tertipu atas tindakan perbuatan pidana TERGUGAT I yang telah memperoleh status berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara: 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor: 686/PID.B/2021/PT PBR dengan tenggat waktu selambat-lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan provisi/pendahuluan dikabulkan/diputuskan;
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk tidak menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun berupa harta sebidang tanah yang terletak di Kabil Punggur, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau yang telah memperoleh Izin Prinsip dari pejabat berwenang dengan Nomor Izin Prinsip Nomor: 100/IP/KA/8/2015;

Halaman 48 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



4. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Batam untuk memasang atau mendirikan papan merek di atas sebidang lahan yang memiliki Izin Prinsip Nomor: 100/IP/KA/8/2015 milik TERGUGAT II dengan tulisan berbunyi:

“TANAH INI MASIH DALAM PENGAWASAN PENGADILAN NEGERI BATAM ATAS GUGATAN PERKARA PERDATA YANG DIAJUKAN OLEH BADAN HUKUM PT. GRACIA MANDIRI JAYA, DILARANG MEMASUKI ATAU MELAKUKAN TINDAKAN HUKUM APAPUN DI ATASNYA SAMPAI PERKARA AQUO TELAH MEMPEROLEH PUTUSAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP”;

5. Memerintahkan untuk memberikan izin kepada PENGGUGAT untuk dapat mengecek seluruh aset/harta bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui instansi berwenang yang akan ditentukan instansinya dikemudian hari oleh PENGGUGAT;

6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT agar tunduk dan patuh terhadap tuntutan provisi/pendahuluan perkara aquo;

7. Membebani biaya pemasangan atau pendirian papan merek di atas sebidang lahan yang memiliki Izin Prinsip Nomor: 100/IP/KA/8/2015 tersebut menurut hukum;

8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT serta siapapun apabila tidak menjalankan putusan provisi Pengadilan Negeri Batam atas perkara ini, agar membayar uang kompensasi kerugian PENGGUGAT setiap harinya sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Provisi yang dimohon oleh Penggugat telah menyangkut pokok perkara sehingga tidak memenuhi syarat untuk menjatuhkan putusan Provisi maka harus ditolak;

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi/keberatan yang menyatakan Gugatan *Aquo Bertentangan dengan Hukum Acara Perdata Kumulasi Objektif (OBSCUUR LIBEL)* karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat bermula terdiri dari 3 (tiga) objek perbuatan hukum yaitu sebagai berikut:

a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 juli 2017;



- b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco(Tergugat II), Untuk Poyek Perumahan Lotus; Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018;
- c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, Untuk Perumahan Green Surya Permai; Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/II/2018;

Bahwa dalam perjanjiannya mengatur masing-masing tata cara aturan masing-masing dari setiap objek tersebut, maka dengan adanya kumulasi penggabungan objek dari gugatan tersebut tidak dibenarkan. Bahwa syarat materiil penggabungan objektif adalah hubungan erat antara gugatan yang satu dengan yang lain. Meskipun gugatan sejenis, yaitu terdiri dari beberapa utang piutang, akan tetapi ternyata masing-masing utang itu berdiri sendiri dan tidak terdapat hubungan erat antara yang satu dengan yang lain. Karena itu gugatan terhadapnya tidak dapat digabungkan. Bahwa objek dari perbuatan hukum tersebut terdapat ketentuan yang berbeda-beda yang dimana Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat I TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERJANJIAN DENGAN PENGGUGAT UNTUK PROYEK GREEN LAKE KABIL sebab Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I melakukan perjanjian dengan Turut Tergugat Pada Tanggal 29 Agustus 2017 sedangkan Penggugat melakukan Perjanjian dengan Turut Tergugat pada Bulan April 2017 lebih awal sebelum Turut Tergugat melakukan perjanjian dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I, maka sudah sangat jelas Penggugat melakukan Perjanjian dengan Turut Tergugat sebelum perjanjian antara Tergugat II yang diwakilkan Tergugat I dengan Turut Tergugat. Sehingga gugatan Penggugat pada Gugatan *Aquo* tidak memiliki koneksitas antara :

- a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 juli 2017;
- b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco (Tergugat II), Untuk Poyek Perumahan Lotus; Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018;
- c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, Untuk Perumahan Green Surya Permai; Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/II/2018;

Gugatan Penggugat Kontradiktif antar Petitum (*OBSCUUR LIBEL*) karena terjadi kontradiktif antar petitum. Dimana Pengugat mendalilkan sebagai berikut:

Petitum:

Halaman 50 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Nomor 3 berbunyi “Menyatakan sah dan mengikat seluruh perjanjian atau pernyataan yang diterbitkan yakni surat perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017....”;

Nomor 5 berbunyi” Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Bersama-sama dengan biaya secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Penggugat dengan nilai kerugian, yakni: - kerugian materil Rp 3.496.932.000,00 (tiga milyar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah)”;

Yang apabila surat perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017 dinyatakan sah dan mengikat yang merupakan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil sedangkan Pettium Nomor 5 hanya menghukum Tergugat I dan Tergugat II sedangkan kerugian tersebut disebabkan oleh Turut Tergugat, yang dimana diketahui bahwa angka Rp 3.496.932.000,00 (tiga milyar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah) terdiri dari Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) yang merupakan uang yang diambil oleh Turut Tergugat (posita Nomor 11) yang bersumber dari surat perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017, sehingga apabila perjanjian 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017 dimintakan perjanjian yang sah maka sudah sepatutnya Turut Tergugat juga ikut menanggung beban kerugian terebut yang dikarenakan dengan Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017 merupakan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil sehingga Turut Tergugat wajib ikut menanggung kerugian dari Penggugat, maka sangat kontradiktif apabila hanya Tergugat I dan Tergugat II saja yang menanggung kerugian sedangkan Turut Tergugat tidak ikut menanggung kerugian tersebut. maka dengan ini gugatan yang di ajukan oleh Penggugat pada perkara *Aquo* berkontradiktif antar positanya maka gugatan *aquo* menjadi tidak jelas sehingga menjadi kabur atau *Obscuur libel*;

Gugatan Penggugat Kontradiktif antar Posita (*OBSCUUR LIBEL*).
Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Posita :

Nomor 9 “Bahwa setelah Penggugat memasarkan unit-unit rumah tersebut pada bulan Juli 2017, agustus 2017, september 2017, oktober 2017, november 2017, dan desember 2017 seluruh down payment (DP) atau uang muka dari seluruh konsumen yang membeli tahap ini total sebesar Rp 1.077.100.000, -

Halaman 51 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



(satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) DI SERAHKAN OLEH PENGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT”;

Nomor 11 “bahwa untuk memecahkan permasalahan dan mencari solusi, pada 31 Januari 2018 Tergugat I, Turut Tergugat dan Penggugat melakukan pertemuan di kedai kopi subread KDA Batam. Hasil pertemuan ini menghasilkan, bahwa Turut Tergugat mengatakan seluruh isi surat perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 Juli 2017 Dibatalkan dan seluruh konsekuensi hukum atas perjanjian tersebut, dialihkan dan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Tergugat I selanjutnya, mendengarkan pernyataan Turut Tergugat Pihak Penggugat sempat keberatan dan tidak menyetujui. Karena uang muka konsumen sebesar Rp Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) telah di serahkan dan diterima oleh Turut Tergugat....”;

Nomor 12 “.... Sehingga total uang muka konsumen yang sudah diterima oleh Tergugat I dari Penggugat, Yakni Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) ditambah Rp 995.300.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah)....”;

Maka berdasarkan posita Nomor 9, 11 dan 12 terdapat pernyataan yang bertentangan bahwa Penggugat dengan sadar mengetahui bahwa Turut Tergugat yang menerima uang sebesar Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) namun di posita nomor 12 Penggugat mengataka bahwa Tergugat I yang menerima uang tersebut, maka antara posita nomor 9,11 dan 12 sudah terjadi pertentangan yang bertolak belakang maka sangat keliru apabila hanya Tergugat I dan Tergugat II saja yang menanggung kerugian sedangkan Turut Tergugat tidak ikut menanggung kerugian tersebut. maka dengan ini gugatan yang di ajukan oleh Penggugat pada perkara *Aquo* berkontradiktif antar positanya maka gugatan *aquo* menjadi tidak jelas sehingga menjadi kabur atau *Obscuur libel*;

Penggabungan Gugatan Wanpretasi dengan Perbuatan Melawan Hukum karena berdasarkan Posita Nomor 11, 13.1, 13.2 Penggugat mengakui adanya perjanjian antara Pengugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat:

- a. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), Untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 Juli 2017;



- b. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco (Tergugat II), Untuk Poyek Perumahan Lotus; Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/I/2018;
- c. Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, Untuk Perumahan Green Surya Permai; Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/I/2018;

Yang dimana bersumber terjadinya gagal bangun perumahan sebagaimana dimaksud pada perjanjian. Disetiap perjanjian memiliki masalahnya masing-masing yang dimana Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Petra Sumara Energy (Turut Tergugat), untuk Proyek Perumahan Green Lake Kabil, Perjanjian Nomor: 01/SPKS/VII/2017 Tanggal 25 juli 2017 yang disebabkan Turut Tergugat tidak melakukan pembayaran kepada Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I, sedangkan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco(Tergugat II), Untuk Proyek Perumahan Lotus Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS/I/2018 dan Perjanjian antara PT. Gracia Mandiri Jaya (Penggugat) dengan PT. Perambah Batam Expresco, untuk Perumahan Green Surya Permai, Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS/I/2018 Penggugat tidak menjalankan sebagaimana menurut perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang diwakilkan oleh Tergugat I sehingga perbuatan tersebut sangat patut dikualifisir sebagai perbuatan wanprestasi mengingat telah memenuhi unsur dari wanprestasi itu sendiri, dan dalam tata tertib hukum acara perdata, penggabungan gugatan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum tidaklah dibenarkan, maka dengan demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan *aquo* mencampur adukkan antara gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan *aquo* menjadi Kabur/ *Obscuur Libel*;

Gugatan Penggugat Salah Pihak karena Tergugat I selama terjadinya hubungan hukum Tergugat I tidak pernah bertindak atas dirinya sendiri melainkan mewakilkan Tergugat II mengingat bahwa Tergugat II merupakan *Recht Persoon* (Perseroan Terbatas) sehingga segala resiko dan tanggung jawab hukum melekat kepada Tergugat II selaku *Recht Persoon* (Perseroan Terbatas), yang dimana diketahui bahwa sejak tahun 2019 Tergugat I telah melakukan pengunduran diri yang dimana diketahui bahwa perjanjian dilakukan antara Perusahaan dengan Perusahaan (*recht persoon* dengan *Recht Persoon*) dan Tanggung jawab perusahaan melekat pada badan perusahaan itu sendiri, yang sebagaimana menurut Yuriprudensi Putusan MA Nomor 268K/Sip/1980 “dalam gugatan mengenai kewajiban hukum yang menjadi tanggung jawab PT. Harus disebutkan pengurusanya yang sekarang, sebab tanggung jawab suatu badan hukum melekat

Halaman 53 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



pada badan hukum itu sendiri". Penggugat membebankan Tergugat I dan bertanggung jawab atas kerugiannya merupakan tuntutan yang keliru, dengan mengingat bahwa secara personal Tergugat I telah selesai menjalankan hukuman sebagaimana berdasarkan Putusan Nomor: 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo Nomor: 686/Pid.B/2021/PT PBR, dengan mengingat adanya asas *Nebis In Idem* maka Tindakan Penggugat menuntut kerugian kepada Tergugat I merupakan perbuatan yang keliru.

Gugatan Tidak Konsisten antara Posita dengan Petitum karena didalam posita pada Gugatan *Aquo* Penggugat tidak pernah menyinggung tentang permintaan pada petitum, baik petitum provisi maupun pada pokok perkara. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi yang di ajukan maka Tergugat I dan Tergugat II memohon agar Majelis pemutus dan pemeriksa menyatakan eksepsi-eksepsi tersebut beralasan hukum untuk diajukan, sehingga harus dikabulkan, dan demi hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat di terima untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah menanggapi dalam Replik yang pada pokoknya membantah Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Tentang Eksepsi gugatan Obscuur Libel.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dalil-dalil eksepsi yang menyatakan Gugatan *Aquo* bertentangan dengan Hukum Acara Perdata karena Kumulasi Objektif, Kontradiktif antar Petitum, Kontradiktif antar Posita, Penggabungan Gugatan Wanpretasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian dan nantinya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara. maka Eksepsi Obscuur libel beralasan hukum untuk ditolak;

Tentang Eksepsi Salah Pihak.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan salah pihak adalah yang ditarik sebagai Tergugat salah/keliru;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan alasan Eksepsi gugatan salah pihak karena siapa siapa yang menjadi pihak adalah hak dari Penggugat apalagi secara personal Tergugat I telah dijatuhi pidana sebagaimana berdasarkan Putusan Nomor: 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo Nomor: 686/Pid.B/2021/PT PBR. Dari uraian dan pertimbangan diatas maka Eksepsi gugatan salah pihak beralasan hukum untuk ditolak;

Tentang Eksepsi Nebis In Idem.

Halaman 54 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu perkara Nebis In Idem harus memenuhi syarat :

1. Pihak sama;
2. Objek Sama;
3. Dalil-dalil gugatan sama;
4. Dan putusan bersifat positif dikabulkan atau ditolak;

Menimbang, bahwa pihak pihak dan objek dalam perkara ini tidak sama dalam Putusan Perdata Nomor 243/Pdt.G/2018/PN Btm karena PT. GRAHA KAWITARIA BARELANG dan BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM, bukan sebagai pihak dalam perkara a quo dan objek dalam perkara Nomor 243/Pdt.G/2018/PN Btm adalah mengenai perjanjian Perumahan Green Lake Kabil. Sedangkan yang menjadi objek dalam perkara a quo adalah perjanjian Perumahan Green Lake Kabil, Perumahan Lotus dan Perumahan Green Surya Permai. Maka Eksepsi Gugatan Nebis In Idem beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ditolak seluruhnya, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan memeriksa materi pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai agar menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat sehubungan dengan penyerahan uang muka untuk pembangunan Perumahan Green Lake Kabil, Perumahan Lotus dan Perumahan Green Surya Permai yang telah diterima Tergugat I yang mewakili Tergugat II dari Penggugat serta menuntut ganti kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat II yang diwakili Tergugat I telah membuat dan menanda tangani perjanjian untuk Proyek Perumahan Lotus yaitu Perjanjian Nomor: 01/SPKS-LTS//2018 dan untuk Perumahan Green Surya Permai; Perjanjian Nomor: 02/SPKS-LTS//2018;
- Bahwa Tergugat I yang mewakili Tergugat II, Turut Tergugat dan Penggugat telah menanda tangani Surat Pernyataan/Kesepakatan Bersama tanggal 31 Januari 2018;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;

Halaman 55 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1.a sampai dengan P-17 dan saksi-saksi yaitu 1. Nurhaida Manurung, STh, 2. Leonardo Sitorus dan 3. Novi Andika;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P- 1.a tentang Akta Pendirian PT. Gracia Mandiri Jaya Nomor -37-Tanggal 31 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Notaris, membuktikan bahwa Murni Megawati Br. Sihalohe adalah Direktur dari PT. Gracia Mandiri Jaya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P- 1.b tentang Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU-0015348.AH.01.01. TAHUN 2015 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Gracia Mandiri Jaya, membuktikan bahwa PT. Gracia Mandiri Jaya telah disahkan dan terdaftar di Kementerian Hukum Dan Asasi Manusia Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1.c tentang Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK 2171076912750001, tanggal 29 Desember 2021, atas nama MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO, membuktikan status dan domisili dari Murni Megawati Br. Sihalohe;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang Salinan Putusan Pengadilan Negeri Batam dalam perkara pidana Nomor 537/Pid.B/2021/PN Btm, tanggal 29 November 2021, atas nama terdakwa Ir. Surya Sugiharto, M.H., dihubungkan dengan bukti surat P-3 tentang Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 686/PID.B/2021/PT PBR, tanggal 20 Januari 2022, atas nama terdakwa Ir. Surya Sugiharto, M.H., membuktikan bahwa Tergugat I telah dipidana penjara karena telah melakukan tindak pidana penipuan yang dilaporkan oleh Murni Megawati Br. Sihalohe sehubungan dengan penyerahan uang muka dan angsuran perumahan Green Lake Kabil yang telah diterima dari Penggugat namun perumahan tersebut tidak dibangun;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-4 tentang Surat Perjanjian Kerjasama No. 02/SPKS-GSP/II/2018, tanggal 17 Januari 2018, membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat I yang mewakili Tergugat II telah menanda tangani perjanjian pemasaran Perumahan Green Surya Permai milik Tergugat II dimana Penggugat sebagai Agen Pemasaran dan Tergugat II sebagai pemilik Perumahan Green Surya Permai;

Halaman 56 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-5 tentang 1 (satu) bundel laporan setoran uang muka Perum Green Surya Permai disetorkan oleh PT. Gracia Mandiri Jaya, diterima oleh Surya Sugiharto sebagai Direktur PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 21 Juli 2021, membuktikan bahwa Penggugat telah menyerahkan uang muka Perumahan Surya Permai kepada Tergugat I sebagai wakil dari Tergugat II sejumlah Rp 579.532.000 (lima ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-6 tentang Surat Perjanjian Kerjasama No. 01/SPKS-LTS/II/2018, tanggal 17 Januari 2018, membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat I yang mewakili Tergugat II telah menanda tangani perjanjian pemasaran Perumahan Lotus milik Tergugat II dimana Penggugat sebagai Agen Pemasaran;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-7 tentang 1 (satu) bundel laporan setoran uang muka Perum. LOTUS (LTS), disetorkan oleh PT. Gracia Mandiri Jaya, diterima oleh Surya Sugiharto sebagai Direktur PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 01 Juli 2021, membuktikan bahwa Penggugat telah menyerahkan uang muka Perumahan Lotus kepada Tergugat I sebagai wakil dari Tergugat II sejumlah Rp 198.500.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-8.a tentang Surat Perjanjian Kerjasama No. 01/SPKS/VII/2017, tanggal 25 Juli 2017, membuktikan bahwa Turut Tergugat dan Penggugat telah menanda tangani perjanjian kerja sama pemasaran Perumahan Green Lake Kabil dimana Turut Tergugat sebagai pemilik proyek dan Penggugat sebagai Agen Pemasaran;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-8.b tentang Surat Pernyataan/Kesepakatan Bersama antara Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat, tanggal 31 Januari 2018, membuktikan bahwa Turut Tergugat dan Tergugat I yang mewakili Tergugat II telah membatalkan kerjasama pembangunan Perumahan Green Lake Kabil. Dan Kerja sama pemasaran antara Turut Tergugat dengan Penggugat mengenai pemasaran juga dibatalkan dan dialihkan kepada Tergugat II akan tetapi Penggugat tetap sebagai agen pemasaran dan memberikan laporan kegiatan penjualan dan uang muka kepada Tergugat II sebagai pengembang yang baru Perumahan Green lake Kabil. Mengenai booking fee dan uang muka yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat sejumlah Rp 1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh



tujuh juta seratus ribu rupiah) akan diserahkan oleh turut Tergugat kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-8.c tentang 1 (satu) bundel laporan setoran uang muka Perum. Green Lake Kabil (GLK) disetorkan oleh PT. Gracia Mandiri Jaya, diterima oleh Jumanto Fransisco sebagai Direktur PT. Petra Sumara Energy tanggal 01 Juli 2021, membuktikan bahwa Turut Tergugat telah menerima setoran uang muka Perumahan Green lake Kabil dari Penggugat sejumlah Rp1.077.100.000,00 (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-9 tentang Berita Acara Pengembalian Barang Bukti dari Kejaksaan Negeri Batam kepada Penggugat, tanggal 08 Maret 2022, membuktikan bahwa Kejaksaan Negeri Batam telah mengembalikan barang bukti kepada Murni Megawati Br. Sihalohe sehubungan dengan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Batam dalam perkara pidana Nomor 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara pidana Nomor 686/Pid.B/2021/PT PBR yang telah berkuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-10 tentang 1 (satu) bundel laporan setoran uang muka Perum. Green Lake Kabil (GLK) disetorkan oleh PT. Gracia Mandiri Jaya, diterima oleh Surya Sugiharto sebagai Direktur PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 01 Juli 2021, membuktikan bahwa Penggugat telah menyerahkan uang muka Perumahan Green Lake Kabil kepada Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat I sejumlah Rp 1.141.800.000,00 (satu milyar seratus empat puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-11 tentang pemberitaan media HMS TIMES (<https://hmstimes.com/>), yang terbit pada tanggal 26 Juni 2021, dengan judul "Buronan Kasus Penipuan di Batam Ditangkap Korbannya" dihubungkan dengan alat bukti surat P-12 tentang Print Out badan hukum media PT. Hms Times Com (<https://hmstimes.com/>), membuktikan bahwa penangkapan yang dilakukan oleh Murni Megawati Br. Sihalohe terhadap Tergugat I telah diberitakan media HMS TIMES;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-13 tentang Print out tangkapan layar (screenshot) status Facebook pemilik akun Sryirose Harianja, yang menuliskan kata-kata tuduhan

Halaman 58 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



serta foto Murni Megwati Br Sihalohe kepada Murni Megawati Sihalohe Direktur PT. GRACIA MANDIRI JAYA (Penggugat dalam perkara aquo), membuktikan bahwa Penggugat telah mendapat tanggapan negatif dari konsumen yang telah menyerahkan uang muka kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-14 tentang Surat Polresta Bareleng Nomor B/1651/IX/2021/Reskrim, tanggal 04 September 2021 perihal permintaan keterangan, membuktikan bahwa Kepolisian Daerah Kepulauan Riau Resor Kota Bareleng telah mengirimkan surat kepada Murni Megawati Br. Sihalohe untuk diminta keterangan sehubungan dengan Laporan Polisi Nomor : LP-B/566/VIII/2021/SPKT Polresta Bareleng;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-15 tentang Surat Polresta Bareleng Nomor B/6/I/2022/Reskrim, tanggal 12 Januari 2022 perihal Pemberitahuan dimulainya Penyidikan, membuktikan bahwa Kepolisian Daerah Kepulauan Riau Resor Kota Bareleng telah mengirimkan surat kepada Kepala Kejaksaan Negeri Batam perihal dimulainya penyidikan dugaan tindak pidana penipuan yang terjadi di Kantor PT. Gracia Mandiri Jaya Ruko Buana Mas I No.07 Kecamatan Batu Aji Kota Batam;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-16 tentang Profil Perusahaan PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO, membuktikan bahwa PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO bergerak di bidang Pembangunan, Perdagangan, Pengangkutan Darat dan Jasa;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-17 tentang Surat Keterangan/Pemberitahuan yang dikeluarkan oleh PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 22 Mei 2018, membuktikan PT. Perambah Batam Expresco selaku pengembang lokasi Perumahan Green Lake Kabil telah memberitahukan kepada konsumen bahwa pembangunan perumahan akan dilanjutkan oleh PT. Perambah Batam Expresco;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi Nurhaida Manurung, STh dan Saksi Leonardo Sitorus yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi-saksi pernah bekerja di PT. Gracia Mandiri Jaya untuk memasarkan perumahan Green Lake Kabil, Perumahan Lotus dan Surya Permai. Bahwa para saksi sebagai agen marketing dari PT. Gracia Mandiri Jaya yang menerima booking fee dan cicilan uang muka dari para konsumen yang disetorkan oleh saksi-saksi kepada PT. Gracia Mandiri Jaya. Kemudian oleh PT. Gracia Mandiri Jaya disetorkan kepada Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat I. Bahwa saksi-saksi mengetahui perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I selaku

Halaman 59 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktur yang mewakili Tergugat II. Saksi-saksi juga mengetahui Surat Kesepakatan bersama antara Tergugat I yang mewakili Tergugat II dengan Turut Tergugat dan Penggugat. Bahwa Tergugat I yang mewakili Tergugat II telah menerima booking fee dan angsuran konsumen dari Penggugat sekitar 3 (tiga) milyar lebih akan tetapi sampai dengan saat ini Tergugat I selaku wakil dari Tergugat II sebagai pemilik lahan dan pengembang tidak pernah membangun rumah yang telah dipasarkan oleh Penggugat yaitu Perumahan Green Lake Kabil, Perumahan Lotus dan Perumahan Surya Permai sehingga para konsumen keberatan dan meminta pertanggungjawaban Penggugat. Bahwa Penggugat telah mengembalikan sebagian uang dari konsumen;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Novi Andika pada pokoknya menerangkan saksi adalah salah satu konsumen dari PT. GRACIA MANDIRI JAYA. Bahwa Penggugat PT. GRACIA MANDIRI JAYA adalah agen marketing perumahan. Bahwa penyerahan uang booking fee untuk Perumahan Green Lake Kabil yang terletak di Punggur saksi serahkan di kantor PT. GRACIA MANDIRI JAYA. Pembayaran booking fee 1 (satu) kali dan pembayaran uang muka diangsur 7 (tujuh) kali berturut-turut. Bahwa total uang yang telah saksi disetor ke PT. GRACIA MANDIRI JAYA sejumlah Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah). Bahwa perumahan yang ditawarkan kepada saksi sampai dengan sekarang tidak jadi dibangun;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui kuasanya Agus Cik, S.H., M.H., untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-I.1 sampai dengan T-I.3;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T-I.1 tentang Putusan, Nomor 243/Pdt.G/2018/PN Btm, tanggal 10 Oktober 2019, dihubungkan dengan surat bukti T.I.2 tentang Putusan, Nomor 10/PDT/2020/PT PBR, tanggal 25 Februari 2020, membuktikan bahwa Penggugat dalam perkara a quo telah pernah menggugat PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO sebagai Tergugat I, Ir. SURYA SUGIHARTO NUGROHO sebagai Tergugat II, JUMANTO FRANSISCO, S selaku Direktur PT. PETRA SUMARA ENERGIE sebagai Tergugat III, PT. GRAHA KAWITARIA BARELANG sebagai Tergugat IV dan BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM sebagai Turut Tergugat dalam perkara perdata Nomor 243/Pdt.G/2018/PN Btm yang amarnya menolak gugatan Penggugat. Putusan mana dikuatkan Pengadilan Tinggi Pekan Baru dalam perkara perdata Nomor 10/PDT/2020/PT PBR, tanggal 25 Februari 2020;

Halaman 60 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T-I.3 tentang Kesepakatan Bersama, tanggal 29 Agustus 2017, antara Surya Sugiharto dan Jumanto Fransisco S, membuktikan Tergugat I Surya Sugiharto selaku Direktur PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO (in casu Tergugat II) dengan Jumanto Fransisco S selaku Direktur PT. PETRA SUMARA ENERGIE (in casu Turut Tergugat) telah sepakat membuat perjanjian pembangunan perumahan yang berlokasi di Punggur Batam dengan luas lahan 26,775 M2 (dua puluh enam ribu tujuh puluh lima persegi) atau 258 unit kavling siap bangun diatas lahan milik PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dan PT. PETRA SUMARA ENERGIE sebagai pengembang dengan komposisi keuntungan 30% untuk PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dan 70% untuk PT. PETRA SUMARA ENERGIE;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya Minggu Sumarsono S.H., untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-4;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu alat bukti surat T.I.II.1 tentang surat Nomor: AHU-AH.01.03.0331376, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Perambah Batam Expresco, tanggal 14 September 2019, membuktikan bahwa Kementerian Hukum Dan Hak Asai Manusia Republik Indonesia telah memberitahukan kepada Notaris Titik Sulistyowati, S.H., M.Kn telah menerima pemberitahuan Perubahan Data PT. Perambah Batam Expresco, dimana Direktornya sekarang dijabat oleh Juliana;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu alat bukti surat T.I.II.2 tentang Kwitansi Biaya-Biaya Penimbunan, membuktikan bahwa Surya Sugiharto, Juliana dan PT. Perambah Batam Expresco telah mengeluarkan biaya biaya penimbunan lahan di lokasi PT. Perambah Batam Expresco;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu alat bukti surat T.I.II.3 tentang kesepakatan Bersama, tanggal 22 Desember 2017, atas nama SURYA SUGIHARTO dan MURNI MEGAWATI BR SIHALOHO, membuktikan bahwa Tergugat I selaku Direktur dari PT. Perambah Batam Expresco (in casu Tergugat II) sepakat membuat kesepakatan bersama dengan Penggugat untuk membangun perumahan di wilayah pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Kabil Kota Batam dengan komposisi keuntungan 35 % untuk PT. Perambah Batam Expresco dan 65% untuk PT. Gracia Mandiri Jaya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu alat bukti surat T.I.II.4 tentang Surat Kepesepakatan Bersama,

Halaman 61 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



tanggal 29 Agustus 2018, membuktikan Tergugat I Surya Sugiharto selaku Direktur PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO (in casu Tergugat II) dengan Jumanto Fransisco S selaku Direktur PT. PETRA SUMARA ENERGIE (in casu Turut Tergugat) telah sepakat membuat perjanjian pembangunan perumahan yang berlokasi di Punggur Batam dengan luas lahan 26,775 M2 (dua puluh enam ribu tujuh puluh lima persegi) atau 258 unit kavling siap bangun diatas milik PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dan PT. PETRA SUMARA ENERGIE sebagai pengembang dengan komposisi keuntungan 30% untuk PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu saksi Zainal Abidin pada pokoknya menerangkan saksi pernah bekerja sama dengan PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO. Bahwa saksi adalah kontraktor yang melakukan pematangan lahan milik PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO. Saksi mengerjakan 3 (tiga) lokasi, yaitu Lotus, PTK Housing dan lokasi danau yang dekat Puskesmas. Bahwa lokasi yang pertama dikerjakan adalah lokasi Lotus. Lahan yang ditimbun seluas 2,7 hektar dan pematangan lahan sudah 90% selesai. Saksi mengetahui kerjasama antara PT. GRACIA MANDIRI JAYA dan PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO. Bahwa sebelumnya ada kerjasama antara PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dengan PT. PETRA SUMARA ENERGY tentang penimbunan lahan. Dalam perjanjian yang bayar biaya penimbunan lahan adalah, PT. PETRA SUMARA ENERGY namun karena macet lalu saksi tanyakan ke SURYA SUGIHARTO dari PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO untuk menanyakan masalah tersebut. Pada tahun 2018 sudah pernah ada gugatan Penggugat ke Pengadilan Negeri Batam dan putusannya menolak gugatan. Bahwa saksi tidak tahu nama perumahan yang akan dibangun tersebut saksi hanya tahu perumahan subsidi yang akan dibangun. Dari pekerjaan pematangan lahan tersebut, saksi mendapat upah sebesar Rp2.700.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus juta rupiah). Bahwa ada pekerjaan yang belum dibayar SURYA SUGIHARTO sehingga saksi meminta bantuan ibu Murni Megawati Sihalohe. Setahu saksi PT. GRACIA MANDIRI JAYA bekerja sama memasarkan perumahan dan saksi pernah lihat surat perjanjian kerjasama tersebut pada bulan Desember 2017 yang saat itu ditunjukkan oleh SURYA SUGIHARTO. Bahwa setahu saksi ada dibangun rumah contoh 3 (tiga) unit di Lotus dan saksi tidak tahu mengapa sampai sekarang tidak ada rumah yang dibangun di lahan tersebut;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu saksi Riswandi, pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah bekerja di PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO sejak tahun 2015 sampai

Halaman 62 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



dengan tahun 2019. Bahwa SURYA SUGIHARTO adalah Direktur PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO. Saksi sebagai karyawan lapangan yang mengawasi pekerjaan di lokasi perumahan Green Lake Kabil. Bahwa PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO pernah kerja sama dengan PT. PETRA SUMARA ENERGY tahun 2017, yang mana PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO sebagai penyedia lahan sedangkan PT. PETRA SUMARA ENERGY sebagai developer di lokasi perumahan Green Lake Kabil. PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO bertugas untuk mematangkan lahan Kavling Siap Bangun seluas 2,7 hektar untuk perumahan bersubsidi. Bahwa setahu saksi permasalahan timbul karena pembayaran dari PT. PETRA SUMARA ENERGY tidak berjalan dengan lancar. Bahwa saksi tidak tahu ada take over dari PT. PETRA SUMARA ENERGY ke SURYA SUGIHARTO. Setelah penimbunan/pematangan lahan tidak dilanjutkan dengan pembangunan perumahan. Perumahan yang akan dibangun yaitu Perumahan Lotus, Perumahan Green Lake Kabil dan Perumahan Green Surya Permai yang lokasinya berdekatan. Bahwa Pengalokasian Lahan untuk perumahan tersebut berbeda beda. Bahwa pemilik lahan adalah PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dan pematangan lahan sudah selesai. Setahu saksi uang booking fee dibayarkan ke PT. GRACIA MANDIRI JAYA sebagai marketing. Bahwa saksi tidak tahu perjanjian antara PT. PERAMBAH BATAM EXPRESKO dengan PT. GRACIA MANDIRI JAYA dan saksi tidak tahu mengapa PT. PETRA SUMARA ENERGY mundur dari proyek tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa bahwa Penggugat telah menyerahkan booking fee dan angsuran uang muka yang diterima oleh Penggugat dari para konsumen kepada Tergugat I mewakili Tergugat II untuk pembangunan Perumahan Green Lake Kabil, Perumahan Lotus dan Perumahan Surya Permai serta sesuai dengan kesepakatan bersama antara Tergugat I yang mewakili Tergugat II, Turut Tergugat dan Penggugat tanggal 31 Januari 2018, uang muka yang telah disetorkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi tanggungjawab Tergugat I yang mewakili Tergugat II, namun sampai dengan saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan pembangunan Perumahan Green Lake Kabil, Perumahan Lotus dan Perumahan Surya Permai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 (tiga), angka 6 (enam) karena masih berkaitan dengan petitum angka 2 (dua), maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 yang meminta "Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama dengan biaya secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian PENGGUGAT dengan nilai kerugian, yakni:

- Kerugian Materil:

Rp. 3.496.932.000.-;

(tiga miliar empat ratus Sembilan puluh enam juta Sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

- Immateriil;

Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah), akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-5, P-7, P.8.b, 8,c dan P-10 Penggugat telah menerima uang muka untuk pembangunan Perumahan Green Lake Kabil, Perumahan Lotus dan Perumahan Surya Permai dari Penggugat dan uang yang telah disetorkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi tanggungjawab Tergugat I yang mewakili Tergugat II, dihubungkan dengan bukti P.2 dan P.3, Penggugat juga telah membayar sebagian uang para konsumen, maka sepanjang kerugian materil yang dituntut oleh Penggugat yaitu : Rp 1.077.100.000,00 + Rp 198.500.000,00 + Rp 579.532.000,00 + Rp 1.141.800.000,00 + Rp 429,700,000,00 = Rp 3.426.632.000,00 *(tiga miliar empat ratus dua puluh enam juta enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah)* beralasan hukum untuk dikabulkan. Sedangkan tuntutan Immateriil sejumlah Rp 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) karena tidak didukung dengan bukti-bukti, maka beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 4 (empat) yang meminta "Menyatakan sah dan mengikat secara hukum bukti Putusan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara: 537/Pid.B/2021/PN Btm Jo Putusan Nomor: 686/PID.B/2021/PT PBR dan seluruh bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan ini" akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena pembuktian adalah merupakan kewajiban para pihak, maka petitum tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 7 (tujuh) dan angka 8 (delapan) karena tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum-petitum tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Halaman 64 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Menimbang, bahwa tentang petitum angka 9 (sembilan) tentang uang paksa/dwangsom karena tuntutan dalam perkara ini adalah mengenai pembayaran sejumlah uang, maka beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 10 (sepuluh) tentang putusan serta merta, karena tidak memenuhi syarat sesuai dengan SEMA No.3 Tahun 2000 dan SEMA No.1 Tahun 2001 maka beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat juga menanda tangani Kesepakatan bersama, maka petitum angka 11 (sebelas) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;
Dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi dianggap telah dipertimbangkan pula dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekovensi/Tergugat II Konvensi menggugat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II dalam kovensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam rekovensi dalam perkara ini;
- Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam kovensi di atas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugat dalam rekovensi;
- Bahwa dengan adanya gugatan kovensi yang diajukan oleh Tergugat dalam rekovensi terdahulu dan terdapat fakta hukum yang menyebabkan Penggugat rekovensi telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateiil;
- Secara materiil Tergugat kovensi/Penggugat rekovensi mengalami kerugian sebesar Rp 2.998.950.000,00 (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Secara immateril sebesar Rp. 3.000.000.000 (*tiga milyar rupiah*);

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti PR-1 sampai dengan PR-4;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi bukanlah perbuatan melawan hukum, dan oleh karenanya gugatan rekonvensi harus ditolak;

Dalam Konvendi dan Rekonvensi.

Halaman 65 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II dan Tergugat I adalah sebagai pihak yang dikalahkan dan harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Rbg. dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi.

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
- Menyatakan sah dan mengikat seluruh perjanjian atau pernyataan yang diterbitkan yakni Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017, Surat Pernyataan/Kesepakatan Bersama tanggal 31 Januari 2018, Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 01/SPKS-LTS/II/2018 tanggal 17 Januari 2018 dan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 02/SPKS-GSP/II/2018 tanggal 17 Januari 2018;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dengan biaya secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Penggugat yakni kerugian materil sejumlah Rp 3.426.632.000,00 (*tiga miliar empat ratus dua puluh enam juta enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah*);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II bertanggungjawab secara hukum atas kerugian yang dialami seluruh konsumen atas terbitnya seluruh perjanjian atau pernyataan;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi.

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Konvesi dan Rekonvensi.

Halaman 66 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.370.000, 00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh ribu sembilan rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Rabu, tanggal 7 September 2022, oleh kami, David P. Sitorus, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Nanang Herjunanto, S.H., M.H., dan Lia Herawati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 13 September 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Romy Aulia Noor, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nanang Herjunanto, S.H., M.H.

David P. Sitorus. S.H., M.H.

Lia Herawati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Romy Aulia Noor, S.H.

Perincian Biaya:

- Pendaftaran	Rp 30.000,00;
- ATK	Rp 100.000,00;
- Risalah Panggilan	Rp1.180.000,00;
- PNBP Panggilan	Rp 40.000,00;
- Materai	Rp 10.000,00;
- Redaksi	Rp 10.000,00;+
Jumlah	Rp1.370.000,00. (satu juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Halaman 67 dari 66 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Btm