



PUTUSAN

Nomor 4/PDT/2023/PT TPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

KURNIASIH EKO RISTI, lahir di Pekanbaru pada tanggal 14 Juni 1968;
Warga Negara Indonesia; agama Islam; pekerjaan Mengurus Rumah Tangga; terakhir diketahui beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia; pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK No. 2171105406680001, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama EDY GINTING, S.H. Advokat pada Law Office Edy Ginting, SH & Partners, beralamat di Komp. Citra Batam Blok D No. 97 Batam Center – Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus NO. 31/SK/EG/XII/22/BTM tanggal 28 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 28 Desember 2022 dibawah Nomor 1359/SK/2022/PN Btm, sebagai Pembanding I semula Tergugat I;

Nugrahanto, lahir di Cilacap pada tanggal 07 Mei 1962; Warga Negara Indonesia; agama Islam; pekerjaan Karyawan Swasta; terakhir diketahui beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia; pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK No. 2171100705629005, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama EDY GINTING, S.H. Advokat pada Law Office Edy Ginting, SH & Partners, beralamat di Komp. Citra Batam Blok D No. 97 Batam Center – Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus NO. 32/SK/EG/XII/22/BTM tanggal 28 Desember 2022

Halaman 1 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 28 Desember 2022 dibawah Nomor 1360/SK/2022/PN Btm, sebagai Pemanding II semula Tergugat II;

Lawan:

Hari Basuki, lahir di Malang pada tanggal 23 April 1968, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat tinggal di The Green Central Sukajadi No.: 02, RT 005, RW 001, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 21711023046800021. sebagai Terbanding I semula Penggugat;

Pondok Pesantren AL-MADANIAH, terakhir diketahui beralamat di Angrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia, sebagai Terbanding II semula Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tanggal 17 Januari 2023, Nomor 4/PDT/2023/PT TPG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tanggal 17 Januari 2023, Nomor 4/PDT/2023/PT TPG tentang, tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 15 Desember 2022;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Halaman 2 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



1. Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam 198/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 15 Desember 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Surat Kesepakatan Usulan Skema Penyelesaian Hutang tertanggal 08 Juni 2015, antara Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I) dan Nugrahanto (*in casu* Tergugat II) dengan Hari Basuki (*in casu* Penggugat).
3. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 180 tertanggal 31 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Herry Ridwanto, S.H. Notaris di Batam antara Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I) dan Nugrahanto (*in casu* Tergugat II) dengan Hari Basuki (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama Hari Basuki (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Hari Basuki (*in casu* Penggugat).
4. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Kuasa untuk Menjual No.: 180 tertanggal 31 Agustus 2017 di buat dihadapan Herry Ridwanto, S.H. Notaris di Batam, antara Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I) dan Nugrahanto (*in casu* Tergugat II) dengan Hari Basuki (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama Hari Basuki (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Kurniasih Eka Risti (*in casu* Tergugat I).

Halaman 3 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



5. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Jual Beli No.: 1527/2018 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Herry Ridwanto, S.H PPAT Notaris di Batam antara Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I) dan Nugrahanto (*in casu* Tergugat II) dengan Hari Basuki (*in casu* Penggugat) atas Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama Hari Basuki (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Hari Basuki (*in casu* Penggugat).

6. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau adalah milik dan haknya Penggugat demikian berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama Hari Basuki (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Hari Basuki (*in casu* Penggugat).

7. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap surat-surat yang diterbitkan oleh BP Batam kepada Hari Basuki (*in casu* Penggugat) terhadap Rumah yang beralamat di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yaitu berupa:

- (i) Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Perpanjangan No.: Faktur C.0607051801 tertanggal 08 Mei 2018 senilai Rp.19.980.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah);
- (ii) Bukti Pelunasan Uang Wajib Tahunan BP Batam dengan Nomor Registrasi: EXT0420180321 senilai Rp.19.980.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah) dibayar lunas tertanggal 07 Juni 2018;

Halaman 4 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



- (iii) Surat Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah No.: 13758/IPH/12/2018 tanggal 19 Desember 2018, dari Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I) ke Hari Basuki (*in casu* Penggugat);
 - (iv) Gambar Penetapan Lokasi No.: 218.20.90090074.319.H1 tanggal 21 November 2018 balik nama kepada Hari Basuki (*in casu* Penggugat);
 - (v) Surat Perjanjian Penggunaan Lahan No.: 2832/A3.1/L/5/2020 tanggal 12 Mei 2020, antara BP Batam dengan Hari Basuki (*in casu* Penggugat);
 - (vi) Surat Keputusan Penggunaan Lahan No.: 817/A3/L/2/2020 tanggal 15 Februari 2020 atas nama Hari Basuki (*in casu* Penggugat).
8. Menyatakan Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I), Nugrahanto (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 9. Menghukum Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I), Nugrahanto (*in casu* Tergugat II), Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) dan siapapun yang berada di Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau tersebut untuk mengosongkan Rumah di Anggrek Mas Blok F No.: 05, RT 002/RW 006, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dan menyerahkan kepada Penggugat sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 05998 tertanggal 22 Februari 2021 atas nama Hari Basuki (*in casu* Penggugat) dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 1547 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I).
 10. Menghukum Kurniasih Eko Risti (*in casu* Tergugat I), Nugrahanto (*in casu* Tergugat II), dan Pondok Pesantren AL-MADANIAH (*in casu* Tergugat III) untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara *a quo*;
 11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp1.540.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);
 12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Halaman 5 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



2. Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Batam diucapkan pada hari Kamis tanggal 15 Desember 2022 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat III akan tetapi telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam secara sah berdasarkan relas pemberitahuan putusan tanggal 16 Desember 2022, terhadap Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama EDY GINTING, S.H. Advokat pada Law Office Edy Ginting, SH & Partners, beralamat di Komp. Citra Batam Blok D No. 97 Batam Center – Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus NO. 31/SK/EG/XII/22/BTM tanggal 28 Desember 2022 dan Surat Kuasa Khusus NO. 32/SK/EG/XII/22/BTM tanggal 28 Desember 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor: 57.22.198/AKTA/PDT/ 2022/PN.BTM Jo Nomor: 198/Pdt.G/2022/PN.BTM tanggal 28 Desember 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam;
3. Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Pembanding semula Penggugat, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Batam yang menyatakan permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 29 Desember 2022;
4. Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding dan Terbanding II semula Tergugat III, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Batam yang menyatakan permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 29 Desember 2022
5. Bahwa Kuasa Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan memori banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 11 Januari 2023;
6. Membaca risalah penyerahan memori banding dari Kuasa Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam yang menyatakan memori banding tersebut

Halaman 6 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



telah disampaikan kepada Terbanding I dan juga Terbanding II pada tanggal 12 Januari 2023;

7. Membaca pula Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 18 Januari 2023;

8. Membaca risalah Penyerahan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Penggugat, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam yang menyatakan kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Kuasa Pembanding pada tanggal 24 Januari 2023;

9. Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing pada tanggal 29 Desember 2022;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II⁵ pada pokoknya memohon sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam dalam perkara Nomor: 198/Pdt.G/2022/PN.BTM, tertanggal 15 Desember 2022;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 7 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



1. Menolak Gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau atau Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon agar kiranya putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 198/Pdt.G/2022/PN Btm tertanggal 15 Desember 2022 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar semua biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan;

ATAU: Apabila yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 15 Desember 2022, memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti Terbanding semula Penggugat yakni bukti P-5, P-6 dan P-7, dimana diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli atas obyek perkara a quo antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I dan II/Para Pembanding kemudian dilakukan tindakan administratif di kantor Badan Pertanahan Kota Batam dengan melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 147/Taman Balo (bukti P-4), sehingga Terbanding I semula Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya;

Halaman 8 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



Menimbang, bahwa dari bukti bukti Para Pembanding semula Tergugat I yakni bukti T I- 1 sampai dengan 13 dan Tergugat II yakni bukti T II- 1 sampai dengan 14 tidak ada yang mendukung dalil jawaban Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka tentang alasan-alasan keberatan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya berisikan hal hal pengulangan dalil dalil dalam jawaban yang telah dipertimbangkan dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan demikian harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat memohon agar menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam dalam perkara perdata Nomor: 198/Pdt.G/2022/PN Btm tertanggal 15 Desember 2022, mengenai hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena alasan dan tuntutan dalam Kontra Memori Banding ini, untuk menguatkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, maka dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 15 Desember 2022 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal dari Reglemen Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura /RBg.*) dan Undang - Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta ketentuan - ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Halaman 9 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 15 Desember 2022, Nomor 198/Pdt.G/2022/PN Btm, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau pada hari Rabu tanggal 1 Maret 2023 yang terdiri dari DJONI ISWANTORO, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, FIRMAN, S.H., dan ELIWARTI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh ABBAS Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

FIRMAN, S.H.,

DJONI ISWANTORO, S.H.,

ELIWARTI, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

A B B A S

Perincian biaya:

1. Meterai Rp. 6.000,00

Halaman 10 dari 11 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT TPG



2. Redaksi Rp. 10.000,00
 3. Biaya proses Rp. 134.000,00
 4. J u m l a h Rp. 150.000.00
- (seratus lima puluh ribu rupiah)