



P U T U S A N
NOMOR :154/PDT/2015/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **SUGIANTI**, perempuan, swasta, beralamat di Komplek Nagoya Business Centre V, RT 002 RW 003, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Batam, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I/ semulaTergugat I**
2. **CV. NUR LEE PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Batam, dalam hal ini diwakili oleh **Nona SUGIANTI**, sebagai Direktur Perseroan, beralamat di Komplek Nagoya Business Centre V, RT 002, RW 003, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Batam, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II/ semulaTergugat II** ;

Bahwa para Pembanding dalam perkara ini diwakili oleh SHENTI MANURUNG,SH Advokat,Konsultan Hukum & Bisnis berkantor pada Kantor Hukum YPS & PARTNERS yang beralamat Jalan Puri Industrial Park 2000, Blok E Nomor 2 Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 35/SK-PDT/YPS/VIII/2015 tanggal 13 Agustus 2015 ;

M E L A W A N

1. **LEE CHENG HAI**, laki-laki, swasta, Warga Negara Singapura, beralamat di Apt blk 33 Teban Gardens Road, #02-268, Singapura, 2260, telah memberikan kuasa kepada **Prof. Dr. Suhandi Cahaya, S.H.,MH, MBA, H. Wimoko, S.H., Violen Helen Pirsouw, S.H., Stephen C. Cahaya, S.H., LL.M, MCR, Rainaldi, S.H., Michael Kanta Germansa, S.H., Violita nanci Pirsouw, S.H. dan Chairijah, S.H., MH, Ph.D,** Para Advokat& Para Assisten Advokat yang berkantor pada **Law Office Suhandi Cahaya & Partners**, beralamat di Jl.

Hal 1 dari 42 hal.Put.No.154/PDT/2015/PT.PBR



Gajahmada No. 10 Lt. 2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 5 November 2014, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan di bawah Nomor 479/SK.Pdt/2014/PN.BTM, tertanggal 19 November 2014, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding/ semula Penggugat**;

2. **LEO CHANDRA dahulu LIU CHIN CHONG**, laki-laki, swasta, beralamat di Jalan Pancoran, RT 009, RW 002, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I/ semula Tergugat III** ;
3. **SALEH LEO dahulu LIU TJIN YI**, laki-laki, swasta, beralamat di Taman Kebon Jeruk C-I/52, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II/ semula Tergugat IV** ;
4. **PT. AUDRIS INDAH PERMAI**, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Batam, beralamat di Perumnas Sagulung G/60, RT 007, RW 004, Kelurahan Sagulung Kota, Kecamatan Sagulung, Batam, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III/ semula Tergugat V** ;
5. **HATMA WIGATI KARTONO, S.H.**, Notaris di Batam, beralamat di Komplek Regency Park Blok IV/46, Jalan Sriwijaya, Batam, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV/semula Tergugat VI** ;
6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA BATAM**, beralamat di Jalan Ir. Sutami, Sekupang, Batam, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VI/ semula Tergugat VII** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 7 Oktober 2015 Nomor 154/Pen.Pdt/2015/PT.PBR, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 232/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 7 Juli 2015 ;



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip dan memperhatikan tentang gugatan Penggugat/Terbanding yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 232/Pdt.G/2014/PN.Btm tanggal 7 Januari 2013 yang selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang saling bergandengan sebagaimana yang diuraikan dalam:
 - a. Pengikatan Jual Beli Bangunan No. 232 tanggal 23 Januari 1998, yang dibuat di hadapan Hatma Wrgati Kartono, SH, Notaris di Batam (in casu TERGUGAT VI) yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT III.
 - b. Pengikatan Jual Beli Bangunan No. 233 tanggal 23 Januari 1998, yang dibuat di hadapan Hatma Wigati Kartono, SH, Notaris di Batam (in casu TERGUGAT VI) yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT IV.

Dan terhadap tempat tersebut dikenal dengan "HOTEL ISTANA BATAM 2009", yang terletak di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI No.7-8 Nagoya Batam.

2. Bahwa pada tanggal 13 April 2009, TERGUGAT I (in casu SUGIANTI) sebagai Direktur dari CV. Nur Lee Putra Sejahtera (in casu TERGUGAT II) telah membawa PENGGUGAT untuk menemui TERGUGAT VI dengan tujuan untuk menandatangani surat- surat pajak atas kedua bangunan (hotel) tersebut, padahal PENGGUGAT sama sekali tidak mengerti dan tidak bisa berbahasa Indonesia sedikit pun juga, dan ternyata PENGGUGAT telah dibohongi oleh TERGUGAT I yang dibantu oleh TERGUGAT VI, karena ternyata yang ditandatangani oleh PENGGUGAT pada tanggal 13 April 2009 tersebut adalah:
 - a. Akta Jual Beli No. 500/2009 tanggal 13 April 2009 yang dibuat di hadapan TERGUGAT VI, HGB No. 152/Lubuk Baja Kota atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 13 Januari 2006 No. 00785/2006 seluas 95 m2 (sembilan puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi BidangTanah (NIB) 05.07.10.02.01545.
 - b. Akta Jual Beli No. 501/2009 tanggal 13 April 2009 yang dibuat di hadapan TERGUGAT VI, HGB No. 153/Lubuk Baja Kota atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 April 2006 No.00809/2006 seluas 127 m2 (seratus dua puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.10.02.01546.

Hal 3 dari 42 hal.Put.No.154/PDT/2015/PT.PBR



3. Bahwa PENGGUGAT benar-benar telah dibohongi/ditipu oleh TERGUGAT I sebab PENGGUGAT tidak pernah menerima pembayaran atas jual-beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 500/2009 maupun Akta Jual Beli No. 501/2009, baik berupa uang kontan ataupun transfer uang dari TERGUGAT I. Hal ini berarti perbuatan TERGUGAT I yang telah membohongi/menipu PENGGUGAT sehingga terbit Akta Jual Beli No. 500/2009 dan Akta Jual Beli No. 501/2009 adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;
4. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang melawan hukum tersebut tetap berlanjut dengan membuat Surat Kesepakatan Bersama Tanggal 04-04-2009 antara TERGUGAT I (sebagai Direktur dari TERGUGAT II) dengan TERGUGAT V yang bertindak sebagai pengelola HOTEL ISTANA BATAM 2009, yang berkedudukan di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI Nomor 7-8, Nagoya, Batam, yang notabene terletak pada tanah dan bangunan milik PENGGUGAT, dan kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Surat Kesepakatan Bersama Tanggal 04-04-2009 antara TERGUGAT I (sebagai Direktur dari TERGUGAT II) dengan TERGUGAT V yang bertindak sebagai pengelola HOTEL ISTANA BATAM 2009, yang berkedudukan di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI Nomor 7 - 8 , Nagoya, Batam, yang notabene terletak pada tanah dan bangunan milik PENGGUGAT ini juga adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;
5. Bahwa oleh karena PENGGUGAT merasa telah ditipu dan dibohongi oleh TERGUGAT I dan secara tegas PENGGUGAT nyatakan sekali lagi bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah dan bangunan yang terletak di kota Batam, yang berkedudukan di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI Nomor 7-8, Nagoya, Batam yang dikenal dengan nama Hotel Istana Batam 2009 tersebut kepada TERGUGAT I ataupun pihak lainnya ;
6. Oleh karena PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI Nomor 7-8 , Nagoya, Batam tersebut di atas kepada TERGUGAT I ataupun pihak lainnya, maka PENGGUGAT berusaha memperoleh kembali hak PENGGUGAT atas HOTEL ISTANA BATAM 2009 dari tangan TERGUGAT I dengan meminta bantuan orang-orang kepercayaan PENGGUGAT untuk mengembalikan hak-hak PENGGUGAT yang dirampas oleh TERGUGAT I pada tanggal 15 September 2013 sekitar jam 09.00 WIB sampai pada akhirnya TERGUGAT I melapor ke Polsek Lubuk Baja Batam dan akhirnya terbitlah Surat Kesepakatan Kedua Belah Pihak tanggal 15 September 2013 antara

Hal 4 dari 42 hal.Put.No.154/PDT/2015/PT.PBR



PENGUGAT dengan TERUGAT I.

7. Bahwa oleh karena PENGUGAT tidak pernah menjual tanah dan bangunan sebagaimana Akta Jual Beli No. 500/2009 tanggal 13 April 2009 dan Akta Jual Beli No. 501/2009 tanggal 13 April 2009 dan Surat Kesepakatan Kedua Belah Pihak tanggal 15 September 2013 antara PENGUGAT dengan TERUGAT I, maka PENGUGAT memohon pada Pengadilan Negeri Batam untuk menyatakan menurut hukum :

Membatalkan demi hukum dan menvatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan Hukum.

- a. Akta Jual Beii No. 500/2009 tanggal 13 April 2009 antara PENGUGAT dengan TERUGAT I.
 - b. Akta Jual Beli No. 501/2009 tanggal 13 April 2009 antara PENGUGAT dengan TERUGAT I.
 - c. Surat Kesepakatan Kedua Belah Pihak tanggal 15 September 2013 antara PENGUGAT dengan TERUGAT I.
 - d. Surat Kesepakatan Bersama tanggal 04/04/2009 antara TERUGAT I dengan TERUGAT V.
8. Bahwa kerugian yang diderita oleh PENGUGAT akibat perbuatan TERUGAT I berdasarkan teori kausalitas setidaknya-tidaknya terjadi dengan bantuan dari TERUGAT VI apabila dinilai adalah berjumlah;
- a. **Tanah dan Bangunan berdasarkan Akta No. 500/2009 sebesar Rp.348.935.000,- (tiga ratus empat puluh del a pan juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dengan kenaikan sebesar 50% (lima puluh persen) dan totalnya berjumlah Rp.523.402.500,- (limaratus dua puluh tiga juta empat ratus dua ribu limaratus rupiah).**
 - b. **Tanah dan Bangunan berdasarkan Akta No. 501/2009 sebesar Rp. 399.271.000, - (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tuju puiuh satu ribu rupiah) dengan kenaikan sebesar 50% (iima puluh persen) dan totalnya berjumlah Rp. 598.906.500, - (lima ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus enam ribu limaratus rupiah).**
 - c. Keuntungan atas beroperasinya Hotel Istana Batam 2009 sejak April 2009 selama 5 (lima) tahun sampai dengan tahun 2014 dengan keuntungan Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) per tahun sehingga jika dijumlahkan sebesar Ro.5.000.000,- (lima miliar rupiah).
- Jadi total kerugian yang diderita oleh PENGUGAT jika ketiga nominal tersebut di atas dijumlahkan adalah sebesar Ro.6.122.309.000,- (enam



miliar seratus dua puluh dua juta tiga ratus sembilan ribu rupiah).

9. Bahwa perbuatan TERGUGAT I setidaknya-tidaknya berdasarkan teori kausalitas terjadi dengan bantuan dari TERGUGAT VI, dan oleh karena itu kerugian PENGGUGAT tersebut haruslah dibebankan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT VI secara tanggung renteng di mana masing-masing pihak haruslah membayar sebesar 50% (lima puluh persen) dari Rp. 6.122.309.000,- (enam miliar seratus dua puluh dua juta tiga ratus sembilan ribu rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus.
10. Bahwa untuk menjamin agar supaya gugatan PENGGUGAT ini tidak menjadi hampa dan sia-sia (Illusioner) , maka PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk meletakkan Sita Jaminan atas:
- a. Harta milik PENGGUGAT sendiri berupa 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan sebagaimana yang dimaksud di dalam Sertifikat:
- HGB No. 152/Lubuk Baja Kota atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 13 Januari 2006 No. 00785/2006 seluas 95 m2 (sembilan puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.10.02.01545 atas nama TERGUGAT I; Jo
 - HGB No. 153/Lubuk Baja Kota atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 April 2006 No. 00809/2006 seluas 127 m2 (seratus dua puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.10.02.01546 atas nama TERGUGAT I.
- Yang mana keduanya dikenal dengan HOTEL ISTANA BATAM 2009 beralamat di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI Nomor 7-8, Nagoya, Batam ; dan atau;
- Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Komplek Regency Park Blok IV/46, Jalan Sriwijaya, Batam milik TERGUGAT VI;
11. Bahwa benar tanah dan bangunan yang diurai dalam HGB No. 152/Lubuk Baja Kota, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 13 Januari 2006 No. 00785/2006 seluas 95 m2 (sembilan puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.10.02.01545 dan HGB No. 153/Lubuk Baja Kota Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 April 2006 No. 00809/2006 seluas 127 m2 (seratus dua puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.10.02.01546 dikenal dengan HOTEL ISTANA BATAM 2009 beralamat di Komplek Nagoya Business



Centre Blok VI Nomor 7-8, Nagoya, Batam adalah sah menurut hukum milik PENGUGAT, maka PENGUGAT menuntut agar Pengadilan Negeri Batam menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan atausiapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama HOTEL ISTANABATAM 2009 tersebut kepada PENGUGAT dalam keadaan baik, kosong dan bebas dari hak-hak lain yang melekat dari padanya;

12. Bahwa berkaitan dengan pemulihan dan pengembalian serta menjamin hak-hak PENGUGAT, PENGUGAT menuntut agar Pengadilan Negeri Batam memerintahkan TERGUGAT VII dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Batam untuk menerbitkan kembali sertifikat pengganti yang sah atas tanah milik PENGUGAT berdasarkan:

- Pengikatan Jual Beli Bangunan no. 232 tanggal 23 Januari 1998.
- Pengikatan Jual Beli Bangunan no. 233 tanggal 23 Januari 1998.

13. Bahwa PENGUGAT didalam mengajukan gugatan ini berdasarkan atas alat-alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan memperhatikan ketentuan Pasal 180 HIR/191 R.Bg maka PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya verzet, banding, kasasi dan ataupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad).

14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR maka Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

DALAM PERMOHONAN PROVISI

1. Bahwa segala apa yang telah tertuang diatas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Provisi;
2. Bahwa oleh karena itu PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar MELARANG TERGUGAT I atau pihak manapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengelola ataupun mengendalikan Hotel Istana Batam 2009 terhitung sejak saat Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Batam sampai dengan saat Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

Bahwa apabila dilanggar oleh TERGUGAT I atau pihak mana pun yang masih melakukan pengelolaan atas Hotel Istana Batam 2009 tersebut, TERGUGAT I atau pihak lain tersebut haruslah dihukum membayar ganti rugi dalam perkara ini sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh jutarupiah) per hari sejak Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Batam sampai dengan Putusan dalam perkara



ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- I. MELARANG TERGUGAT I ATAU PIHAK **MANA** PUN UNTUK MENGELOLA ATAUPUN MENGENDALIKAN HOTEL ISTANA BATAM 2009 TERHITUNG SEJAK SAAT GUGATAN INI DIDAFARKAN DI PENGADILAN NEGERI BATAM SAMPAI DENGAN SAAT PUTUSAN DALAM PERKARA **INI** MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG TETAP DAN PASTI.
- II. MENGHUKUM TERGUGAT I ATAU PIHAK **MANA** PUN YANG MASIH MELAKUKAN PENGELOLAAN ATAS HOTEL ISTANA BATAM 2009 TERSEBUT MEMBAYAR GANTI RUGI DALAM PERKARA INI SEBESAR RP.10.000.000,- (SEPULUH JUTA RUPIAH) PER HARI SEJAK GUGATAN INI DIDAFARKAN DI PENGADILAN NEGERI BATAM SAMPAI DENGAN PUTUSAN DALAM PERKARA INI MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG TETAP DAN PASTI.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

- I. MENERIMA DAN MENGABULKAN SELURUH GUGATAN DARI PENGGUGAT.
- II. MENYATAKAN SAH DAN BERHARGA SITA JAMINAN YANG DILETAKKAN OLEH JURUSTTA PENGADILAN NEGERI BATAM.
- III. MENYATAKAN SAH DAN BERHARGA SERTA MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT:
 - A. PENGIKATAN JUAL BELI BANGUNAN NO. 232 TANGGAL 23 JANUARI 1998, YANG DIBUAT DI HADAPAN TERGUGAT VI, ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT III; jo
 - B. PENGIKATAN JUAL BELI BANGUNAN NO. 233 TANGGAL 23 JANUARI 1998, YANG DIBUAT DI HADAPAN TERGUGAT VI, ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT IV.
- IV. MENYATAKAN PERBUATAN TERGUGAT I YANG TELAH MEMBUAT AKTA JUAL BELI NO. 500/2009 TANGGAL 13 APRIL 2009, DAN AKTA JUAL BELI NO. 501 2009 TANGGAL 13 APRIL 2009, YANG DIBUAT DI HADAPAN TERGUGAT VI ADALAH MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
- V. MEMBATALKAN DAN MENYATAKAN BATAL SERTA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM:



- A. AKTA JUAL BELI NO. 500/2009 TANGGAL 13 APRIL 2009 YANG DIBUAT DI HADAPAN TERGUGAT VI.
- B. AKTA JUAL BELI NO. 501/2009 TANGGAL 13 APRIL 2009 YANG DIBUAT DI HADAPAN TERGUGAT VI.
- VI. MEMBATALKAN DAN MENYATAKAN BATAL SERTA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM KESEPAKATAN BERSAMA TANGGAL 04 APRIL 2009 ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT V.
- VII. MEMBATALKAN DAN MENYATAKAN BATAL SERTA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM SURAT KESEPAKATAN KEDUA BELAH PIHAK TANGGAL 15 SEPTEMBER 2013 ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I.
- VIII. MENYATAKAN MENURUT HUKUM TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM :
- A. SERTIFIKAT HGB NO. 152/LUBUK BAJA KOTA TANGGAL 5 APRIL 2006 ATAS NAMA TERGUGAT I, DAHULU ATAS NAMA TERGUGAT III.
- B. SERTIFIKAT HGB NO. 153/LUBUK BAJA KOTA TANGGAL 5 APRIL 2006 ATAS NAMA TERGUGAT I, DAHULU ATAS NAMA TERGUGAT IV.
- IX. MEMERINTAHKAN KEPADA TERGUGAT I DAN ATAU PIHAK LAIN YANG MENDAPATKAN HAK DARI PADANYA UNTUK MENYERAHKAN KEPADA PENGGUGAT TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI KOMPLEK NAGOYA BUSINESS CENTRE BLOK 7-8 NAGOYA BATAM, DIKENAL DENGAN HOTEL ISTANA BATAM 2009 YANG BERDIRI DI ATAS TANAH SHGB NO.152/LUBUK BAJA KOTA DAN SHGB NO.153/LUBUK BAJA KOTA, DALAM KEADAAN KOSONG DAN BAIK SERTA BEBAS DARI HAK-HAK LAIN YANG MELEKAT DI ATASNYA ;
- X. MEMERINTAHKAN KEPADA TERGUGAT VII UNTUK MENERBITKAN SERTIFIKAT PENGANTI ATAS TANAH MILIK PENGGUGAT BERDASARKAN:
- PENGIKATAN JUAL BELI BANGUNAN NO. 232 TANGGAL 23 JANUARI 1998.
 - PENGIKATAN JUAL BELI BANGUNAN NO. 233 TANGGAL 23 JANUARI 1998.
- XI. MENGHUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT VI UNTUK MEMBAYAR GANTI RUGI SEJUMLAH RP.6.122.309.000,- (ENAM MILIAR SERATUS DUA PULUH DUA JUTA TIGA RATUS SEMBILAN RIBU RUPIAH) SECARA TANGGUNG RENTENG YANG MASING-MASINGNYA SEBESAR 50% DARI JUMLAH RP.6.122.309.000,- (ENAM MILIAR SERATUS DUA PULUH



DUA JUTA TIGA RATUS SEMBILAN RIBU RUPIAH) YANG HARUS DIBAYARKAN KEPADA PENGGUGAT SECARA TUNAI, SEKETIKA DAN SEKALIGUS.

XII. MENGHUKUM TERGUGAT VII UNTUK MEMATUHI ISI PUTUSAN DALAM PERKARA INI.

XIII. MENGHUKUM PARA TERGUGAT UNTUK MEMBAYAR SEGALA BIAYA PERKARA.

Subsida

Daatau apabila Pengadilan Negeri Batam mempunyai pandangan/ pendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (exaequo et bono).

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat/Terbanding tersebut maka Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban yang selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa pada bagian ini **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** menyampaikan Eksepsi/Jawaban sebagai berikut ;

I. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL KARENA DIDASARKAN PADA URAIAN-URAIAN TINDAK PIDANA SEHINGGA GUGATAN PERDATA DENGAN URAIAN-URAIAN PERBUATAN PIDANA TIDAK MEMILIKI DASAR DAN SINKRONASI UNTUK DIKABULKAN.

1. Bahwa **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** menolak seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** pada gugatannya mulai dari angka 1 s/d 14, kecuali **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** mengakuinya secara tegas dalam Jawaban ini.
2. Bahwa **PENGGUGAT** dalam dalil-dalil gugatannya telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum akan tetapi uraian Posita didasari oleh dalil-dalil yang bersubstansi kepada Tindak Pidana, dan hal ini tentu saja menjadi Domain Pidana bukan Domain perdata melalui Gugatannya, adapun substansi dimaksud terdapat pada bagian uraian dalil-dalil pada angka 3, 5 yang menyebutkan kata-kata dengan **“DIBOHONGI/DITIPU, MEMBOHONGI/MENIPU” dan DITIPU DAN DIBOHONGI” dan pada angka 6 PENGGUGAT menyebutkan kalimat yang mengandung kata : “DIRAMPAS”,** sehingga materi gugatan menjadi kabur atau Obscur Libel.
3. Bahwa dalil **PENGGUGAT** mengada-ada, tidak jelas dan kabur, terutama pada uraian yang terdapat pada angka 2 gugatannya, yang

Hal 10 dari 42 hal.Put.No.154/PDT/2015/PT.PBR



mana menurut analisa kami, **PENGUGAT** menguraikan seakan-akan **TERGUGAT** muncul secara tiba-tiba, **PENGUGAT** langsung menguraikan bahwasanya “bahwa pada tanggal 13 April 2009, **TERGUGAT I** (In casu **SUGIANTI**) sebagai Direktur CV. **NUR LEE PUTRA SEJAHTERA** telah membawa **PENGUGAT** untuk menemui **TERGUGAT VI** dengan tujuan untuk menandatangani surat pajak atas kedua bangunan (hotel) tersebut, padahal **PENGUGAT** samasekali tidak mengerti dan tidak bisa berbahasa Indonesia sedikitpun juga, dan ternyata **PENGUGAT** telah dibohongi oleh **TERGUGAT I** yang dibantu oleh **TERGUGAT VI**, karena ternyata yang ditandatangani oleh **PENGUGAT** pada tanggal 13 April 2009 adalah : ...”

Jelas lah pada uraian tersebut diatas, adalah uraian yang sangat janggal oleh karena mana mungkin sepengetahuan **PENGUGAT** bahwa Warga Negara Singapore yang ber etnic tiongha secara tiba-tiba begitu saja diajak oleh seseorang yang tidak dikenalnya kemudian bisa dipengaruhi dan kemudian menyerahkan hartanya begitu saja kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, apalagi dengan melibatkan **TERGUGAT VI** yang berprofesi sebagai Notaris, adalah hal yang tidak masuk logika penalaran seorang Notaris mau mempertaruhkan Jabatannya atas suatu hal yang tidak benar serta akan mencelakakan dirinya, apalagi **TERGUGAT VI** adalah Notaris Senior yang telah disumpah atas jabatannya dengan mudahnya mau bekerja sama untuk urusan seperti itu.

4. Bahwa **PENGUGAT** tidak bisa begitu saja mengatakan bahwasanya dengan dasar telah ditipu dan dibohongi kemudian mengklaim haknya melalui gugatan perdata, yang mana pembuktian yang digali adalah suatu kebenaran formil, sedangkan merasa dibohongi dan atau penipuan perlu penggalan suatu kebenaran yang lebih dalam lagi secara materil yang menjadi Domain Pidana dan bukan Domain Perdata, melalui jalur gugatan Perdata.

Bahwa jelas dan nyata bahwasanya gugatan **PENGUGAT** mengandung *obscuur libel* dan harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

II. GUGATAN PENGUGAT EXCEPTIO IN PERSON SEHINGGA SECARA YURIDIS GUGATAN HARUS DIDISKULIFIKASI (GEMIS AANHOEDANIGHEID) DAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANTKELIJKE VERKLAARD).



Bahwa pada bagian ini **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** menyampaikan Eksepsi sebagai berikut ;

1. Bahwa **PENGGUGAT** selaku Warga Negara Singapore tidak menjelaskan secara rinci bagaimana perolehan status kepemilikan dengan cara jual beli di Negara Indonesia pada tahun 1998 atas kedua unit bangunan tersebut, yang dibeli dari **TERGUGAT III dan TERGUGAT IV** apakah dengan status **HAK PAKAI, atau HAK MILIK, atau HAK GUNA BANGUNAN?** Sebab menurut ketentuan dalam UUPA (UU No. 5 Tahun 1960), dimana dalam UUPA tersebut dicantumkan bahwa WNA hanya boleh memiliki tanah dan bangunan di Indonesia dengan status **Hak Pakai**.

Bahwa Jika tanah dan bangunan yang akan dibeli oleh WNA tersebut masih berstatus **Sertifikat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna Bangunan** maka harus diajukan dulu perubahan haknya ke Kantor Pertanahan setempat dengan proses dan syarat-syarat tertentu, dan pemberian hak pakai ini diberikan untuk jangka waktu 10 tahun dan setelahnya dapat diperpanjang dan jika sudah berakhir masa berlaku haknya maka tanah dan bangunan tersebut akan kembali menjadi hak negara.

Berdasarkan ketentuan dalam UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) tersebut, maka secara formil legal standing dalam kapasitasnya selaku **PENGGUGAT** adalah orang yang tidak berhak untuk mengajukan Gugatan ini, apalagi **PENGGUGAT** mengklaim telah melakukan Jual beli dan mendapatkan **HAK GUNA BANGUNAN (HGB)**, sementara yang menjadi dasar kepemilikan hanya **AKTE PENGIKATAN JUAL BELI**, makanya **TERGUGAT** bertanya-tanya : Jual Beli yang mana yang telah dilakukan **PENGGUGAT** pada tahun 1998 dan kemudian **PENGGUGAT** mengatakan dirinya telah dibohongi/ditipu oleh **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** dengan bantuan **TERGUGAT VI** pada tahun 2009 ? **PENGGUGAT** juga harus memahami ketentuan yang berlaku di Indonesia apabila Warga Negara Asing ingin mempunyai Hak atas suatu tanah dan atau bangunan, dan yang jelas untuk **PENGGUGAT** ketahui **BUKAN DENGAN AKTE PENGIKATAN JUAL BELI**.

2. Bahwa tidak ada dalam hal ini pembohongan, atau ditipu atau apapun namanya untuk itu, **PENGGUGAT** saja yang terlalu sensitif dan tidak mengerti Peraturan Hukum mengenai Hak Kepemilikan Warga Negara Asing atas tanah dan bangunan yang telah di belinya di Negara



Indonesia, sehingga Legal Standing Selaku **PENGGUGAT** yang berkewarganegaraan Singapore dengan mengatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** adalah tidak terpenuhi oleh karena **PENGGUGAT** sendiri tidak jelas status kepemilikan atas Hak yang di Claimnya apakah sudah sesuai dengan Ketentuan Hukum yang berlaku di Indonesia atau tidak.

3. Bahwa **PENGGUGAT** mendalilkan dasar gugatannya pada angka 1 dalam gugatannya, yang menyebutkan sebagai berikut :

*"Bahwasanya **PENGGUGAT** memiliki 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang saling bergandengan sebagaimana diuraikan dalam :*

- a. Pengikatan Jual-Beli Bangunan No. 232 tanggal 23 Januari 1998, yang dibuat dihadapan HATMA WIGATI KARTONO, SH, Noataris di Batam, (In Casu TERGUGAT VI) yang dibeli oleh **PENGGUGAT** dari TERGUGAT III.*
- b. Pengikatan Jual-Beli Bangunan No. 233 tanggal 23 Januari 1998, yang dibuat dihadapan HATMA WIGATI KARTONO, SH, Noataris di Batam, (In Casu TERGUGAT VI) yang dibeli oleh **PENGGUGAT** dari TERGUGAT IV.*

Dan terhadap tempat tersebut dikenal dengan HOTEL ISTANA BATAM 2009 yang terletak di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI No. 7-8 Nagoya-Batam".

Selanjutnya dari dalil angka 1 dalam gugatan **PENGGUGAT** dimaksud diatas, **PENGGUGAT I dan TERGUGAT II** tidak dapat menerima perlakuan **PENGGUGAT** yang mengaku-ngaku sebagai **PEMILIK ATAS KE 2 (DUA) BIDANG TANAH DAN BANGUNAN**, karena sudah jelas, nyata dan terang benderang menurut ketentuan Hukum di Indonesia yaitu berdasarkan ketentuan dalam UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) yang mengatakan : Jika tanah dan bangunan yang akan dibeli oleh WNA tersebut masih berstatus **Sertifikat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna Bangunan** maka harus diajukan dulu perubahan haknya ke Kantor Pertanahan setempat dengan proses dan syarat-syarat tertentu, dan pemberian hak pakai ini diberikan untuk jangka waktu 10 tahun dan setelahnya dapat diperpanjang dan jika sudah berakhir masa berlaku haknya maka tanah dan bangunan tersebut akan kembali menjadi hak negara.

4. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** mengandung exceptio in person karena penggugat tidak memiliki persona standi in judicio didepan PN karena



PENGUGAT bukan orang yang berhak oleh karenanya tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat dengan mengaku mempunyai hak milik atas 2 (dua) unit tanah dan bangunan hanya dengan dasar **AKTA PENGIKATAN JUAL BELI** yang dibuat di hadapan Notaris yaitu **TERGUGAT VI**, secara yuridis nyata dan terang benderang bahwasanya secara substansial **PENGIKATAN JUAL BELI dan JUAL BELI** sangat berbeda jauh, dan **AKTA PENGIKATAN JUAL BELI** secara yuridis bukan berarti **PENGUGAT** dapat mengklaim dirinya mempunyai **HAK MILIK** di Negara Indonesia, masih ada banyak prosedur dan ketentuan hukum lainnya yang harus **PENGUGAT** ketahui dan lakukan apabila menginginkan status Hak Milik di Negara Indonesia, bukan hanya dengan satu berkas **AKTE PENGIKATAN JUAL BELI** lalu dapat mengklaim suatu **HAK MILIK**, hal itu sangat prematur, jadi oleh karena itu dapat lah dikatakan secara yuridis : **PENGUGAT** adalah bukan orang yang mempunyai kedudukan hukum untuk menggugat dalam perkara ini.

5. Bahwa memang benar dan **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** mengakui sebahagian dalil **PENGUGAT** pada angka 6 pada pokok perkara yang mengatakan :

“oleh karena Pengugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI Nomor 7-8, Nagoya, Batam tersebut diatas kepada TERGUGAT I atau pun pihak lainnya, maka PENGUGAT berusaha memperoleh kembali hak PENGUGAT atas HOTEL ISTANA BATAM 2009 dari tangan TERGUGAT I dan meminta bantuan orang-orang kepercayaan PENGUGAT untuk mengembalikan hak-hak PENGUGAT yang dirampas oleh TERGUGAT I pada tanggal 15 September 2013 sekitar jam 09.00 WIB sampai pada akhirnya TERGUGAT I melapor ke Polsek Lubuk Baja Batam dan akhirnya terbitlah Surat Kesepakatan Kedua belah Pihak tanggal 15 September 2013 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I.”

6. Bahwa akan tetapi **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** tidak pernah akan mengakui sebahagian pada dalil **PENGUGAT** dimaksud diatas angka 5 eksepsi/jawaban **TERGUGAT** ini, yang mengatakan bahwasanya :

“PENGUGAT berusaha memperoleh kembali hak PENGUGAT atas HOTEL ISTANA BATAM 2009 dari tangan TERGUGAT I dan meminta bantuan orang-orang kepercayaan PENGUGAT untuk



mengembalikan hak-hak PENGGUGAT yang dirampas oleh TERGUGAT I”.

Adapun yang tidak diakui oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** adalah, bahwa **PENGUGAT** mempunyai **HAK** atas **HOTEL ISTANA BATAM 2009** atau mempunyai **HAK MILIK** atas kedua bidang tanah serta kedua unit bangunan yang berada diatas tanah tersebut lalu melakukan upaya-upaya yang kurang baik kepada **TERGUGAT I**, untuk merebutnya.

7. Bahwa memang benar “*Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI Nomor 7-8, Nagoya, Batam tersebut diatas kepada TERGUGAT I*, oleh karena **PENGUGAT** bukan pemilik yang sah, pemilik yang sah adalah **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV**, yang mana pada saat **JUAL BELI** terjadi antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, kapasitas **PENGUGAT** hanya seorang **KUASA** dari pemilik yang sah yaitu **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV**, sehingga tidak patut **PENGUGAT** merebut sesuatu yang memang bukan miliknya, Negara Indonesia Negara Hukum bila **PENGUGAT** sebagai Warga Negara Singapore, hendak merebut Haknya, tanyakan pada diri sendiri dahulu : apakah memang benar **PENGUGAT** mempunyai bukti yang kuat dan diakui di Negara Indonesia sebagai **SEORANG PEMILIK** atas **TANAH DAN BANGUNAN**? Dan apakah ada tanda bukti kepemilikan yang sah dan diakui di Indonesia terhadap Warga Negara Singapore?

SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

Bahwa dalam perkara ini **PENGUGAT** telah mengajukan Sita Jaminan (**CONSERVATOIR BESLAG**) atas barang milik **PENGUGAT** yaitu **HOTEL ISTANA BATAM 2009** yang terletak diatas Sertifikat HGB No. 152/Lubuk Baja Kota dan Sertifikat HGB No. 153/Lubuk Baja Kota, berdasarkan SURAT PENETAPAN MAJELIS HAKIM dalam perkara ini yaitu **PENTAPAN No. : 232/Pdt.G/CB/2014/PN.BTM, tertanggal 12 Februari 2015**, dan Penetapan Sita Jaminan telah dibacakan dimuka persidangan pada hari Sidang I yaitu hari Selasa tanggal 17 Februari 2015, tetapatnya setelah selesai pembacaan Gugatan **PENGUGAT**, dan oleh karena kami memohon kepada Majelis Hakim untuk :

Memberikan pertimbangan kembali, dan kami sangat keberatan atas penetapan sita jaminan tersebut dengan alasan :



1. Bahwa Penyitaan terkesan terburu-buru, sementara **TERGUGAT - TERGUGAT** tidak hadir dalam persidangan dan pokok perkara belum diperiksa.
2. Bahwa kami belum dapat menerima dasar dari Penetapan tersebut hanya menimbang secara berat sebelah yaitu : hanya berdasarkan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Pihak **PENGGUGAT**, dan berdasarkan Gugatan **PENGGUGAT** semata.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** pada bagian Pokok Perkara dalam Eksepsi/Jawaban ini, maka sangat beralasan dan sangat berdasar apabila Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan : **GUGATAN PENGGUGAT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANTKELIJKE VERKLAARD).**

DALAM PROVISI

Selanjutnya **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** pada bagian ini menyampaikan Eksepsi sebagai berikut ;

1. Bahwa pada bagian **DALAM PROVISI** ini, adapun seluruh uraian-uraian yang terdapat pada bagian **POKOK PERKARA/DALAM KONVENSI** merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam bagian **DALAM PROVISI** ini.
2. **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** Menolak seluruh dalil-dalil **DALAM PERMOHONAN PROVISI** dan **PERMOHONAN PROVISI PENGGUGAT** secara keseluruhannya.
3. Bahwa **PERMOHONAN PROVISI PENGGUGAT** didasarkan atas suatu alasan-alasan dan atau dalil-dalil Gugatan yang tidak mempunyai dasar sehingga **PERMOHONAN PROVISI** dalam **PROVISI PENGGUGAT** sangat patut untuk ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Eksepsi **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** yang telah disebutkan satu-persatu tersebut diatas, maka sangatlah patut Majelis Hakim dalam Perkara ini juga menyatakan : **MENOLAK PERMOHONAN PROVISI PENGGUGAT.**

DALAM REKONVENSI

Selanjutnya **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** pada bagian ini menyampaikan **GUGATAN BALIK (REKONVENSI)** sebagai berikut ;

1. Bahwa pada bagian eksepsi ini **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** mengajukan gugatan balik kepada **PENGGUGAT** untuk itu mohon disebut **GUGATAN REKONVENSI** dan untuk bagian sebelumnya tersebut diatas



mohon disebut **KONVENSI**, untuk itu dalam Gugatan Rekonvensi ini **TERGUGAT I dan TERGUGAT II**, secara berurutan mohon agar disebut sebagai **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI dan PENGGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI** dan selanjutnya untuk **TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII**, secara berurutan mohon disebut sebagai **TERGUGAT KONVENSI III, TERGUGAT KONVENSI IV, TERGUGAT KONVENSI V, TERGUGAT KONVENSI VI, dan TERGUGAT KONVENSI VII**.

2. Bahwa seluruh uraian dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonvensi dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam bagian Gugatan Rekonvensi ini.

Adapun yang menjadi dasar-dasar diajukannya Gugatan Rekonvensi ini oleh **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI dan PENGGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI** adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** adalah Direktur dari **CV. NUR LEE PUTRA SEJAHTERA (PENGGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI)** telah memiliki 2 (dua) bidang tanah yang mempunyai sisi saling bersepadanan yang masing-masing berukuran luas 127 M² dan 95 M² dan kedua bidang tanah tersebut terletak di Desa/Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau.
2. Bahwa kepemilikan Kedua bidang tanah milik **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI dan PENGGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI** tersebut juga meliputi kedua bangunan Permanen yang berada diatasnya, hal ini sebagai mana tersebut secara urut dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yaitu Hak Guna Bangunan No. : 152 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam (**TERGUGAT VII KONVENSI**) tanggal 5 April 2009 (**Bukti – PR.1**) dan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yaitu Hak Guna Bangunan No. : 153 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam (**TERGUGAT VII KONVENSI**) tanggal 5 April 2009 (**Bukti – PR.2**).
3. Bahwa Kepemilikan atas tanah dan bangunan dimaksud, **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** peroleh dengan cara Jual Beli (peralihan hak) yang dituangkan dalam Akte Jual Beli tanah dan bangunan seluas 95 M², dengan Akte Nomor 500 tanggal 13 April 2009 (**Bukti – PR.3**) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris **HATMA WIGATI KARTONO, SH**



(**TERGUGAT VI KONVENSI**) dan Akte Nomor Akte Nomor 501 tanggal 13 April 2009 (**Bukti – PR.4**) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris **HATMA WIGATI KARTONO, SH (TERGUGAT VI KONVENSI)**.

4. Bahwa **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** memperoleh kedua bidang tanah dan kedua unit bangunan Permanen dimaksud sebagaimana yang tertuang dalam Akte Jual Beli yang disebutkan pada Angka 3 diatas, sebagai Pihak Pembeli adalah **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dan Pihak Penjual adalah mewakili **LEO CANDRA (TERGUGAT III KONVENSI)** dan **SALEH LEO (TERGUGAT IV)** yang diwakili oleh **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI, QQ. (dengan status PENERIMA KUASA UNTUK MENJUAL)** dan bukan sebagai Pemilik dari tanah dan bangunan permanen dimaksud dalam perkara ini, **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** secara yuridis tidak mempunyai Legal Standing untuk mengatakan dan mengklaim adalah miliknya hanya dengan dasar Akte Pengikatan Jaul Beli sedangkan saat Jual - Beli dengan **PENGGUGAT I REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI** sangat jelas dan terang benderang legal standing **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** adalah hanya Pihak yang menjalankan kuasa, dan timbul pertanyaan : mengapa timbul adanya pemberian kuasa dari **LEO CANDRA (TERGUGAT III KONVENSI)** dan **SALEH LEO (TERGUGAT IV KONVENSI)** kepada **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI**? Jawabnya tentu **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** tidak tahu, karena itu urusan mereka, **PENGGUGAT I REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI** adalah seorang Pembeli yang beritikad baik yang juga sangat awam dengan hukum Indonesia, namun dalam jual beli tersebut **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** sudah melaksanakan semua kewajibannya melalui (QQ) **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** sebagai Penerima Kuasa dari TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagai Pemilik Objek Jual Beli, sesuai dengan Butki-Bukti Dokumen dan Akte Notaris yang dibuat oleh **TERGUGAT VI KONVENSI**, dan tidak ada unsur pemaksaan, tipuan atau apapun kata sejenis itu, dan saat itu **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** juga bisa dan mengerti berbahasa Indonesia.
5. Bahwa dengan nyata dan jelas bahwasanya jual beli antara **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dengan **TERGUGAT**



REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI, QQ. (dengan status) yang mewakili (**LEO CANDRA (TERGUGAT III KONVENSI)** dan **SALEH LEO (TERGUGAT IV)** selaku pemilik dari 2 (dua) bidang tanah yang juga meliputi kedua bangunan Permanen yang berada diatasnya, sudah memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian Jual Beli, **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan jujur harus dilindungi oleh hukum, dan mana menurut Pasal 1244 dan 1245 KUHPer dan beberapa Yurisprudensi MA RI mengatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum. Hal tersebut sejalan dengan azas perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, seperti ditegaskan oleh pakar hukum perdata alm. Prof. RE. Subekti. Pada dasarnya Undang-Undang dibuat untuk melindungi hak-hak para pihak dalam perjanjian.

6. Bahwa **Putusan Mahkamah Agung** : tgl. 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958, **Dalam Perkara** : A.F.F. Verboom lawan Mohamad Hasan, Perempuan Janda V. J. Briet-Baumgarten Jo telah menyatakan dalam pertimbangan hukum Putusannya :

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah".

Dan menurut Putusan Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum."*

Sangat patut apabila **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** harus dilindungi secara hukum, karena pelaksanaan perjanjian JUAL BELI berlaku Azas Konsensuil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1458 KUHPerdato mendapat perlindungan secara hukum.

7. Bahwa karena **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** memiliki Kedua bidang tanah beserta kedua unit bangunan yang berada diatasnya dengan cara yang telah memenuhi syarat-syarat serta ketentuan hukum jual beli yang diatur dalam Undang-Undang yang berlaku di Indonesia, selanjutnya **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dengan memakai **PENGGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI** melakukan pengelolaan atas Hak Miliknya tersebut dengan membangun Hotel yang diberi nama HOTEL ISTANA BATAM 2009, dan melakukan kerjasama pengelolaan dengan **TERGUGAT V** dalam beberapa waktu, dan saat ini Pengelolaan dan manajemen HOTEL tersebut telah kembali kepada **PENGGUGAT I REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI**, semua tindakan itu dilakukan oleh **PENGGUGAT I**

Hal 19 dari 42 hal.Put.No.154/PDT/2015/PT.PBR



REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII oleh karena semuanya adalah milik sah dari pada **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** dengan segala dokumen dan perizinan yang lengkap, dan entah darimana dasarnya **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** dalam gugatan ini mengaku-ngaku ianya telah merasa telah ditipu/dibohongi, sementara **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** adalah seorang wanita yang juga tidak mengerti tentang hukum sehingga semua dokumen jual beli serta semua perizinan atau semua dokumen kepemilikan atas objek sengketa dalam gugatan ini **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** telah dibuat dan disahkan oleh PEJABAT-PEJABAT yang sah serta dikeluarkan oleh Instansi Negara yang tidak mungkin melakukan hal-hal yang sampai membohongi menipu atau kata apapun sejenis itu, hanya untuk keuntungan diri **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII**.

8. Bahwa berdasarkan pengakuan dari **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** dalam surat gugatannya pada angka 6 pada pokok perkara, yang menyatakan : *"oleh karena Pengugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI Nomor 7-8, Nagoya, Batam tersebut diatas kepada TERGUGAT I atau pun pihak lainnya, maka PENGUGAT berusaha memperoleh kembali hak PENGUGAT atas HOTEL ISTANA BATAM 2009 dari tangan TERGUGAT I dan meminta bantuan orang-orang kepercayaan PENGUGAT untuk mengembalikan hak-hak PENGUGAT yang dirampas oleh TERGUGAT I*

Atas dasar dalil inilah rupanya **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** melakukan penekanan dan pemaksaan kepada **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** dan dengan bantuan orang-orang kepercayaannya memaksa dan menekan **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** untuk menandatangani SURAT KESEPAKATAN KEDUA BELAH PIHAK tertanggal 15 SEPTEMBER 2013 antara **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** dengan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII**, dan Saat itu dari pihak **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** dihadiri oleh kedua orang tua **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** dan suasana saat itu sangat membuat tertekan dan ketakutan, dan dari akibat perbuatan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** berserta orang-orang kepercayaannya itu yang mana saat itu



PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII dalam keadaan HAMIL akhirnya mengalami stress dan depresi berat karena beban tekanan sehingga **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** pada bulan Nopember 2013 mengalami keguguran atas anak yang dikandungnya (**Bukti PR. 5**), dan perbuatan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** tersebut adalah perbuatan melanggar hukum (**Onrechtmatige daad**) yang merugikan diri **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** baik secara materil maupun immateril.

9. Bahwa **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** telah mengalami kerugian yang sangat dalam dan tak terhitung dengan nilai uang harga nyawa seorang anak yang dikandung **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** meninggal dengan keguguran sebagai akibat tekanan yang dilakukan oleh **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** berserta orang-orang kepercayannya itu, **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** akhirnya dirawat di rumah sakit dan harus dibersihkan rahimnya, dan istirahat dan minum obat dari dokter untuk menghilangkan depresi yang tersisa karena hantaman, tekanan dan paksaan dari **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII**, oleh karena itu sangat patut dalam hal ini **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** menuntut ganti kerugian secara immateril yang ditetapkan sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah).
10. Bahwa Selain **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** menderita kerugian immateril, **PENGGUGAT I REKONVENSII/ TERGUGAT I KONVENSII** juga telah menderita kerugian materil berupa kerugian yang nyata-nyata akibat perbuatan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** memaksakan kehendaknya kepada **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** untuk merebut sesuatu yang dirasakannya sebagai hak miliknya, yaitu kerugian sejumlah uang yang habis digunakan untuk biaya karena keguguran bayi dalam kandungan **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII**, sebesar Rp. 16.943.897.50,- (enam belas juta sembilan ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah lima puluh sen) (**BUKTI PR. 6**) yang mana kerugian ini sebenarnya masih kurang sebab sampai saat ini **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** masih berobat jalan tetapi itulah dengan bukti kerugian materil yang nyata, dan



sehingga kerugian materil dan immateril yang diderita **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** sangatlah patut di tuntutan dan dikabulkan oleh Majelis Hakim dalam perkara ini.

11. Bahwa sangat beralasan apabila **TERGUGAT REKONVENSII/ PENGUGAT KONVENSII** di hukum untuk membayar uang paksa kepada **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** dan **PENGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII** apabila **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara suka rela dan dalam hal ini **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** dan **PENGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII** tetapkan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sehari, sejak putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.
12. Bahwa oleh karena **SURAT KESEPAKATAN BERSAMA KEDUA PIHAK** dimaksud telah dibuat dan ditandatangani dalam keadaan penuh paksaan, ketakutan dan mencekam yang dialami oleh **PENGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII** akibat adanya tekanan dari **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** sehingga secara yuridis Surat Kesepakatan tersebut mengandung Cacat Hukum dan harus dibatalkan, hal ini sebagaimana diuraikan dalam **Pasal 1321 KUHP** dikatakan bahwa tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan dan mengenai apa yang dimaksud dengan paksaan itu sendiri, dapat dilihat dalam **Pasal 1324 dan Pasal 1325 KUHP**, dan Paksaan telah terjadi jika perbuatan tersebut sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.
13. Bahwa **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** dalam dalil gugatannya pada angka 6 dimaksud ada menyebutkan : "...pada tanggal 15 September 2013 sekitar jam 09.00 WIB sampai pada akhirnya **TERGUGAT I melapor ke Polsek Lubuk Baja Batam** dan akhirnya terbitlah Surat Kesepakatan Kedua belah Pihak tanggal 15 September 2013 antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**."

TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII sendiri mengakui yang melapor kepolisi adalah **PENGUGAT I REKONVENSII/ TERGUGAT I KONVENSII**, artinya apabila **TERGUGAT REKONVENSII/ PENGUGAT**



KONVENSI merasa ditipu dan dibohongi, mengapa tidak **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** saja yang terlebih dahulu melaporkan tindak pidana Penipuan atas diri **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI**, sehingga hal keadaan seperti ini yang dilakukan **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** mengaku-ngaku hak kepemilikan objek dalam perkara ini, terkesan mengada-ada, sehingga **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** sangat terganggu dan terusik secara mental, menambah beban pikiran, dan materi.

14. Bahwa apabila dicermati yang pertama kali terjadi hubungan hukum adalah antara **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** dengan **TERGUGAT III KONVENSI** dan **TERGUGAT IV KONVENSI** yaitu terjadi **PENGIKATAN JUAL BELI (BUKAN JUAL BELI)** yang pasti secara substansial perjanjian mengandung kewajiban atau prestasi yang dibebankan kepada kedua belah pihak, dan tidak menutup kemungkinan kewajiban **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** kepada **TERGUGAT III KONVENSI** dan **TERGUGAT IV KONVENSI** belum selesai dituntaskan, makanya timbul Kuasa menjual dari **TERGUGAT III KONVENSI** dan **TERGUGAT IV KONVENSI** kepada **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** untuk menyempurnakan kewajibannya, kemudian dijual belikanlah kepada **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** terjadilah Jual Beli itu, sehingga apabila **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** mengaku Kedua bidang tanah dan ke 2 (dua) unit bangunan diatas tanah tersebut adalah miliknya atas dasar surat pengikatan jual beli dan surat kuasa menjual adalah hal yang sangat keliru secara yuridis, tidak ada hak dan legal standing **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** untuk merebut dan menggugat **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dalam perkara ini, secara keperdataan gugatan tidak memiliki dasar yuridis yang kuat, dan sangat patut untuk tidak diterima seluruhnya.
15. Bahwa oleh karena nyata-nyata **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dan **PENGGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI** adalah pemilik yang sah secara yuridis atas kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit bangunan yang terletak diatas Sertifikat HGB No. 152/Lubuk Baja Kota dan Sertifikat HGB No. 153/Lubuk Baja Kota, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam (**TERGUGAT VII KONVENSI**), dan **TERGUGAT**

Hal 23 dari 42 hal.Put.No.154/PDT/2015/PT.PBR



REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI sebagai warga negara Asing yang tidak mempunyai legal standing atas claim kepemilikan menurut Hukum Indonesia hanya berdasarkan **PENGIKATAN JUAL-BELI**, sehingga sangat patut dan beralasan secara hukum apabila Majelis Hakim dalam perkara ini memberikan putusan serta merta (**uit voerbaar bij voorraad**).

SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

Bahwa perbutan **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** sangat merugikan kepada **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI**, dan untuk menghindari hampanya gugatan Rekonvensi ini dan serta menghindari Moral Hazard dari **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI**, sangat patut dilakukan **SITA JAMINAN (COSERVATOIR BESLAG)** terhadap **1 (satu) unit Apartemen tempat tinggal milik TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** di Singapore, yang beralamat **Apartement Blok 33, Teban Barnes Road #02-268, Singapore, 2260**, dan memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Batam untuk mengirimkan Penetapan Sita Jaminan melalui Kedutaan Besar Republik Indonesia di Singapore untuk dilaporkan kepada Pengadilan diwilayah hukum sebagai objek sita jaminan dalam Gugatan Rekonvensi ini.

Bahwa atas sita jaminan tersebut sangat patut oleh Majelis Hakim dalam perkara ini dinyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.

DALAM PROVISI

Pada bagian PROVISI ini **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dan **PENGGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI** memberikan dalil-dalil sebagai berikut ;

1. Bahwa seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dan **PENGGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI** yang telah diuraikan semuanya diatas termasuk didalam bagian provisi ini yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Untuk mencegah kerugian **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dan **PENGGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI** yang lebih besar lagi karena **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** sampai saat ini tanpa hak mengaku-ngaku Pemilik yang sah dari objek sengketa dalam perkara ini, maka sangat patut apabila **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** mengabulkan permohonan Provisi **PENGGUGAT I**



REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII dan PENGGUGAT II REKONVENSII / TERGUGAT II KONVENSII dan menghukum **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** tidak lagi mengaku-ngaku sebagai pemilik atas objek sengketa dalam perkara ini dan merebut dengan cara apapun dari diri **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII**.

3. Bahwa sangat patut pula apabila **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** dihukum untuk mentaati putusan provisi dalam perkara ini secara sukarela.

Bahwa permohonan dalam provisi ini sangat beralasan maka sangat patut apabila Majelis Hakim mengabulkan permohonan dalam provisi ini.

PERMOHONAN

Bahwa untuk selanjutnya berdasarkan uraian-uraian yang telah tertuang dalam eksepsi/jawaban ini, untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk sudi kiranya menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari **PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII dan PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII** serta memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM KONVENSII

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT KONVENSII** tidak dapat diterima (**NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD**).

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi **PENGGUGAT KONVENSII** untuk Seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi/Jawaban **TERGUGAT I KONVENSII dan TERGUGAT II KONVENSII** seluruhnya.
2. Menyatakan mengangkat Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) yang diletakkan atas barang milik **TERGUGAT I KONVENSII** yaitu HOTEL ISTANA BATAM 2009 yang terletak diatas Sertifikat HGB No. 152/Lubuk Baja Kota dan Sertifikat HGB No. 153/Lubuk Baja Kota, berdasarkan SURAT PENETAPAN MAJELIS HAKIM dalam perkara ini yaitu PENETAPAN No. : 232/Pdt.G/CB/2014/PN.BTM, tertanggal 12 Februari 2015.

DALAM REKONVENSII

DALAM PROVISI



1. Mengabulkan Tuntutan Provisi **PENGUGAT I REKONVENS I / TERGUGAT I KONVENS I** dan **PENGUGAT II REKONVENS I/ TERGUGAT II KONVENS I**.
2. Memerintahkan kepada **TERGUGAT REKONVENS I/PENGUGAT KONVENS I** mulai saat ini tidak lagi mengaku-ngaku mempunyai Hak Milik atas dari 2 (dua) bidang tanah yang juga meliputi kedua bangunan Permanen yang berada diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No. 152/Lubuk Baja Kota dan Sertifikat HGB No. 153/Lubuk Baja Kota, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam (**TERGUGAT VII KONVENS I**).
3. Memerintahkan agar **TERGUGAT REKONVENS I/PENGUGAT KONVENS I** untuk mentaati putusan provisi ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan **PENGUGAT I REKONVENS I/TERUGAT I KONVENS I** dan **PENGUGAT II REKONVENS I/TERGUGAT II KONVENS I** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan dalam perkara ini (**Vanwarde Verklaad**).
3. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Batam untuk mengirimkan Penetapan Sita Jaminan melalui Kedutaan Besar Republik Indonesia di Singapore untuk dilaporkan kepada Pengadilan diwilayah hukum Singapore sebagai objek sita jaminan dalam Gugatan Rekonvensi ini.
4. Menyatakan **PENGUGAT I REKONVENS I/TERGUGAT I KONVENS I** adalah Pembeli yang beritikad baik.
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum jual beli antara **PENGUGAT I REKONVENS I/TERGUGAT I KONVENS I** sebagai Pembeli dengan (**LEO CANDRA (TERGUGAT III KONVENS I)** dan **SALEH LEO (TERGUGAT IV KONVENS I)** selaku pemilik dari 2 (dua) bidang tanah yang juga meliputi kedua bangunan Permanen yang berada diatasnya, yang diwakili (**QQ**) oleh **TERGUGAT REKONVENS I/PENGUGAT KONVENS I**, sekaligus dengan Akte jual beli No. : 500/2009 dan No. : 501/2009 yang dibuat oleh Notaris **HATMA WIGATI KARTONO, SH (TERGUGAT VI KONVENS I)**.
6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat HGB No. 152/Lubuk Baja Kota dan Sertifikat HGB No. 153/Lubuk Baja Kota, yang



diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam
(**TERGUGAT VII KONVENSI**).

7. Menyatakan **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI** tidak mempunyai **Legal Standing** berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli No. : 232 tanggal 23 Januari tahun 1998 mengaku mempunyai Hak Milik atas 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit bangunan yang terletak diatas Sertifikat HGB No. 152/Lubuk Baja Kota dan Sertifikat HGB No. 153/Lubuk Baja Kota, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam (**TERGUGAT VII KONVENSI**).
8. Menyatakan **PENGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit bangunan yang terletak diatas Sertifikat HGB No. 152/Lubuk Baja Kota dan Sertifikat HGB No. 153/Lubuk Baja Kota, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam.
9. Menyatakan **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI** tidak mempunyai **Legal Standing** dalam kepemilikan terhadap **HOTEL ISTANA BATAM 2009** yang berada diatas 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit bangunan yang terletak diatas Sertifikat HGB No. 152/Lubuk Baja Kota dan Sertifikat HGB No. 153/Lubuk Baja Kota, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam (**TERGUGAT VII KONVENSI**).
10. Menyatakan **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI** melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang menimbulkan kerugian kepada **PENGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dan **PENGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI**.
11. Menyatakan Batal Demi Hukum **SURAT KESEPAKATAN KEDUA BELAH PIHAK** yang dibuat antara **PENGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dengan **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI** tanggal 15 September 2013.
12. Menyatakan sah pengelolaan Hotel Istana Batam 2009 yang telah dilakukan oleh **PENGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dan **PENGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI** sejak semula sampai sekarang.
13. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI** membayar kerugian Immateril kepada **PENGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** dan **PENGUGAT II**



REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI sebesar **Rp. 2.000.000.000,-** (dua milyar Rupiah) secara tunai dan seketika.

14. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGGAT KONVENSI** membayar kerugian materil kepada **PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI** sebesar Rp. sebesar **Rp. 16.943.897.50,- (enam belas juta sembilan ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah lima puluh sen)** secara tunai dan seketika.
15. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGGAT KONVENSI** untuk membayar uang paksa (**Dwangsom**) sebesar **Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)** perhari apabila **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGGAT KONVENSI** tidak menjalankan putusan dalam perkara ini secara sukarela terhitung sejak putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum pasti (**inkracht van gewijsde**).
16. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGGAT KONVENSI** melakukan upaya – upaya hukum lainnya (**uit voerbaar bij voorraad**).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- . Menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGGAT KONVENSI** untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, secara hukum.

ATAU

Apabila Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil -adilnya (**ex aequo et bono**).

Menimbang bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Batam telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor : 232/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 7 Juli 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak provisi Penggugat ;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh jurusita Pengadilan Negeri Batam ;



3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah membuat Akta Jual Beli No. 500/2009 Tanggal 13 April 2009, dan Akta Jual Beli No. 501 2009 Tanggal 13 April 2009, yang dibuat di hadapan Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Membatalkan dan menyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum:
 - A. Akta Jual Beli No. 500/2009 Tanggal 13 April 2009 yang dibuat di hadapan Tergugat VI ;
 - B. Akta Jual Beli No. 501/2009 Tanggal 13 April 2009 yang dibuat di hadapan Tergugat VI ;
5. Membatalkan dan menyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum Kesepakatan Bersama tanggal 4 April 2009 antara Tergugat I dengan Tergugat V ;
6. Membatalkan dan menyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kesepakatan Kedua Belah Pihak tanggal 15 September 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I ;
7. Menyatakan menurut hukum tidak mempunyai kekuatan hukum :
 - A. Sertifikat HGB No. 152/Lubuk Baja Kota tanggal 5 April 2006 atas nama Tergugat I, dahulu atas nama Tergugat III ;
 - B. Sertifikat HGB No. 153/Lubuk Baja Kota tanggal 5 April 2006 atas nama Tergugat I, dahulu atas nama Tergugat IV ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar ganti rugi sejumlah Rp.6.122.309.000,- (enam milyar seratus dua puluh dua juta tiga ratus sembilan ribu rupiah) secara tanggung renteng yang masing-masingnya sebesar 50% dari jumlah Rp.6.122.309.000,- (enam milyar seratus dua puluh dua juta tiga ratus sembilan ribu rupiah) yang harus dibayarkan kepada penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus ;
9. Menghukum Tergugat VII untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi, tergugat III, IV, V, VI dan VII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.661.000,- (tiga juta enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);



Menimbang bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Batam tersebut diucapkan tanpa dihadiri oleh Tergugat III,IV,V,VI dan VII maka setelah Putusan tersebut diucapkan maka Putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat III dan IV dengan bantuan pemberitahuan putusan secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 26 Agustus 2015 selanjutnya telah diberitahukan pula kepada Tergugat V dan VI pada tanggal 25 Agustus 2015 sesuai dengan risalah Pemberitahuan Putusan yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam nomor : 232/Pdt./2014/PN.BTM dan kepada Tergugat VII pada tanggal 30 Juli 2015 sesuai risalah Pemberitahuan Putusan yang ditandatangani oleh jurusita Pengadilan Negeri Batam nomor : 232/Pdt.G/2014/PN.BTM ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 31/Akta/Pdt.G/2015/PN.BTM jo Nomor : 232/Pdt.G/2014/PN.BTM yang ditanda tangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Batam, bahwa pada hari Senin tanggal 13 Juli 2015, Kuasa Tergugat I, II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 232/ PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 7 Juli 2015, dimana pengajuan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut kepada Penggugat/ Terbanding melalui Kedutaan Besar Republik Indonesia di Singapore berdasarkan surat yang ditujukan Kepada Direktorat Jendral Protokol dan Konsuler Departemen Luar Negeri di Jakarta Pusat tanggal 27 Juli 2015 Nomor W4.U8/1579/HT.04.06/VII/2015 , kepada Turut Terbanding I/ semula Tergugat III pada tanggal 19 Agustus 2015, Kepada Turut Terbanding II/ semula Tergugat IV pada tanggal 11 Agustus 2015, Kepada Turut Terbanding III/ semula Tergugat V pada tanggal 29 Juli 2015, Kepada Turut Terbanding IV/ semula Tergugat VI pada tanggal 29 Juli 2015, kepada Turut Tebanding V/ semula Tergugat VII pada tanggal 28 Juli 2015 ;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, kuasa Pembanding I,II/semula Tergugat I,II telah mengajukan memori banding tertanggal 24 Agustus 2015 yang diterima di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 24 Agustus 2015, dan selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada kuasa Terbanding/semula Penggugat melalui bantuan pemberitahuan secara delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Surat tertanggal 26 Agustus 2015, kepada Turut Terbanding I,II/ semula Tergugat III,IV melalui bantuan secara delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan surat tertanggal 26 Agustus 2015,

Hal 30 dari 42 hal.Put.No.154/PDT/2015/PT.PBR



kepada Turut Terbanding III, IV, V/ semula Tergugat V, VI, VII pada tanggal 26 Agustus 2015, ;

Menimbang bahwa untuk menanggapi memori banding tersebut kuasa Terbanding/semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 September 2015 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada hari Senin tanggal 28 September 2015 selanjutnya Salinan dari Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding I, II/ semula Tergugat I, II pada tanggal 27 Agustus 2015 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Pembanding I, II/ semula Tergugat I, II, Terbanding/semula Penggugat, Turut Terbanding I, II, III, IV, V/semula Tergugat III, IV, V, VI, VII telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/ memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Tergugat I, II/ Pembanding I, II telah diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II/ Pembanding I, II dengan alasan-alasan yang disebutkan dalam memori bandingnya pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 232/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 7 Juli 2015 dan selanjutnya mengadili sendiri dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa sebaliknya para Terbanding/semula Penggugat melalui kuasanya di dalam kontra memori bandingnya mohon agar Pengadilan Tinggi Pekanbaru menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 232/Pdt.G/ 2014/PN.BTM tanggal 7 Juli 2015 ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 232/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 7 Juli 2014 dan memperhatikan memori banding dari Kuasa Pembanding I, II/semula Tergugat I, II maupun Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding/semula Penggugat, maka

Hal 31 dari 42 hal.Put.No.154/PDT/2015/PT.PBR



Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai fakta yang terbukti di persidangan maupun dalam penerapan hukumnya, terutama pertimbangan mengenai pokok perkara, sehingga mengenai hal itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, yaitu sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa gugatan provisi dimaksudkan untuk dilakukan tindakan sementara guna mencegah kerugian yang lebih besar apabila gugatan dikabulkan namun dalam perkara ini yang dimohonkan oleh penggugat adalah agar Pengadilan menjatuhkan putusan melarang Tergugat I atau pihak manapun untuk mengelola ataupun mengendalikan Hotel Istana Batam 2009 terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Batam sampai dengan saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Menimbang bahwa tentang pengelolaan hotel jelas tidak ada relevansinya dengan kerugian fisik hotel yang disengketakan apalagi telah dilakukan penyitaan jaminan sehingga dengan tetap beroperasinya Hotel tidak menjadikan fisik hotel berkurang atau bertambah sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka permohonan provisi Penggugat haruslah ditolak ;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan II mendalilkan :

- Gugatan penggugat obscur libel karena didasarkan pada uraian-uraian tindak pidana sehingga tidak memiliki dasar dan sinkronisasi untuk dikabulkan ;
- Gugatan Penggugat exception in person sehingga secara yuridis gugatan harus didiskualifikasi dan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa gugatan penggugat antara lain mengemukakan sebagai berikut :

1. ***Bahwa PENGGUGAT memiliki 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang saling bergandengan sebagaimana yang diuraikan dalam:***
 - a. ***Pengikatan Jual Beli Bangunan No. 232 tanggal 23 Januari 1998, yang dibuat di hadapan Hatma Wrgati Kartono, SH, Notaris di Batam (in casu TERGUGAT VI) yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT III.***



b. Pengikatan Jual Beli Bangunan No. 233 tanggal 23 Januari 1998, yang dibuat di hadapan Hatma Wigati Kartono, SH, Notaris di Batam (in casu TERGUGAT VI) yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT IV. Dan terhadap tempat tersebut dikenal dengan "HOTEL ISTANA BATAM 2009", yang terletak di Komplek Nagoya Business Centre Blok VI No.7-8 Nagoya Batam.

a. Bahwa pada tanggal 13 April 2009, TERGUGAT I (in casu SUGIANTI) sebagai Direktur dari CV. Nur Lee Putra Sejahtera (in casu TERGUGAT II) telah membawa PENGGUGAT untuk menemui TERGUGAT VI dengan tujuan untuk menandatangani surat-surat pajak atas kedua bangunan (hotel) tersebut, padahal PENGGUGAT sama sekali tidak mengerti dan tidak bisa berbahasa Indonesia sedikit pun juga, dan ternyata PENGGUGAT telah dibohongi oleh TERGUGAT I yang dibantu oleh TERGUGAT VI, karena ternyata yang ditandatangani oleh PENGGUGAT pada tanggal 13 April 2009 tersebut adalah:

b. Akta Jual Beli No. 500/2009 tanggal 13 April 2009 yang dibuat di hadapan TERGUGAT VI, HGB No. 152/Lubuk Baja Kota atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 13 Januari 2006 No. 00785/2006 seluas 95 m2 (sembilan puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi BidangTanah (NIB) 05.07.10.02.01545.

c. Akta Jual Beli No. 501/2009 tanggal 13 April 2009 yang dibuat di hadapan TERGUGAT VI, HGB No. 153/Lubuk Baja Kota atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 April 2006 No.00809/2006 seluas 127 m2 (seratus dua puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.10.02.01546.

d. Bahwa PENGGUGAT benar-benar telah dibohongi/ditipu oleh TERGUGAT I sebab PENGGUGAT tidak pernah menerima pembayaran atas jual-beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 500/2009 maupun Akta Jual Beli No. 501/2009, baik berupa uang kontan ataupun transfer uang dari TERGUGAT I. Hal ini berarti perbuatan TERGUGAT I yang telah membohongi/menipu PENGGUGAT sehingga terbit Akta Jual Beli No. 500/2009 dn Akta Jual Beli No. 501/2009 adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;



Menimbang bahwa maka dapat disimpulkan bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah “ proses pengalihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat I mengandung unsur kebohongan sehingga menurut Penggugat pengalihan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum” ;

Menimbang bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah diuraikan secara terang dan jelas dimengerti maksud dan tujuannya ;

Menimbang bahwa tentang eksepsi kedua tentang exception in person haruslah dibuktikan dalam pokok perkara maka eksepsi tersebut bukanlah termasuk materi eksepsi melainkan sudah masuk dalam pokok perkara ;

Menimbang, berdasarkan seluruh uraian dalam mempertimbangkan eksepsi tersebut di atas maka eksepsi Tergugat I dan II patut untuk ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang bahwa hal-hal yang diakui oleh Penggugat dan tidak dibantah oleh Tergugat I dan II adalah :

- a. Pengikatan Jual Beli Bangunan No. 232 tanggal 23 Januari 1998, yang dibuat di hadapan Hatma Wrgati Kartono, SH, Notaris di Batam (in casu TERGUGAT VI) yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT III.
- b. Pengikatan Jual Beli Bangunan No. 233 tanggal 23 Januari 1998, yang dibuat di hadapan Hatma Wigati Kartono, SH, Notaris di Batam (in casu TERGUGAT VI) yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT IV.

Menimbang bahwa yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah “apakah benar telah terjadi peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga perbuatan Tergugat I tersebut dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum “ ;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan :

Bahwa pada tanggal 13 April 2009, TERGUGAT I (in casu SUGIAN TI) sebagai Direktur dari CV. Nur Lee Putra Sejahtera (in casu TERGUGAT II) telah membawa PENGGUGAT untuk menemui TERGUGAT VI dengan tujuan untuk menandatangani surat- surat pajak atas kedua bangunan (hotel) tersebut, padahal PENGGUGAT sama sekali tidak mengerti dan tidak bisa berbahasa Indonesia sedikit pun juga, dan ternyata PENGGUGAT telah dibohongi oleh TERGUGAT I yang dibantu oleh TERGUGAT VI, karena ternyata yang ditandatangani oleh PENGGUGAT pada tanggal 13 April 2009 tersebut adalah:



- a. Akta Jual Beli No. 500/2009 tanggal 13 April 2009 yang dibuat di hadapan TERGUGAT VI, HGB No. 152/Lubuk Baja Kota atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 13 Januari 2006 No. 00785/2006 seluas 95 m2 (sembilan puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.10.02.01545.
- b. Akta Jual Beli No. 501/2009 tanggal 13 April 2009 yang dibuat di hadapan TERGUGAT VI, HGB No. 153/Lubuk Baja Kota atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 April 2006 No.00809/2006 seluas 127 m2 (seratus dua puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.10.02.01546.

Bahwa PENGUGAT benar-benar telah dibohongi/ditipu oleh TERGUGAT I sebab PENGUGAT tidak pernah menerima pembayaran atas jual-beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 500/2009 maupun Akta Jual Beli No. 501/2009, baik berupa uang kontan ataupun transfer uang dari TERGUGAT I. Hal ini berarti perbuatan TERGUGAT I yang telah membohongi/menipu PENGUGAT sehingga terbit Akta Jual Beli No. 500/2009 dn Akta Jual Beli No. 501/2009 adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 s/d P.14 dan saksi yaitu Meny dan satu orang ahli yaitu Dr.Udin Narsudin,SH,Mhum,SPn ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat I dan II dengan menyatakan bahwa tidak ada jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang ada adalah jual beli tanah antara Tergugat III dan IV dengan Tergugat I dan Penggugat hanya berkedudukan sebagai kuasa dari Tergugat III dan IV ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya maka Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I.II-1 s/d T.I.II-15 serta saksi Sahat Simanjuntak ;

Menimbang, bahwa apakah bukti-bukti yang diajukan Penggugat dapat mendukung dalil gugatannya akan dipertimbangkan sebagaimana terurai di bawah ini ;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat yang berhubungan dengan dalil kebohongan adalah bukti P.1 adalah Surat Tanda Penerimaan Laporan oleh Terlapor (Sugianti- tergugat I) dan P.11 adalah Surat Pernyataan



dari William Wong Buon Eng yang menyatakan Sugianti (tergugat I) telah membohongi Penggugat dengan mengatakan penandatanganan akta jual beli itu untuk membayar pajak ;

Menimbang, bahwa tidak ada bukti dari Penggugat tentang adanya tindak lanjut dari laporan kebohongan (bukti P.1) ataupun Pernyataan kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat I (bukti P.11) ataupun adanya Putusan Pengadilan yang menyatakan Tergugat I telah melakukan tindak pidana Penipuan ;

Menimbang, bahwa Penggugat juga juga mendalilkan pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Tergugat VI (Notaris/PPAT) tidak dijelaskan lebih dulu oleh Tergugat VI kepada Penggugat yang tidak paham berbahasa Indonesia apa isi akta yang ditandatangani tersebut, namun tidak ada satu buktipun dari Penggugat yang dapat mendukung dalil penggugat tersebut, sedangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 500/2009 (Bukti P.7) dan Nomor 501/2009 (Bukti P.8) pada halaman terakhir dikatakan antara lain “.....dan setelah dibacakan serta dijelaskan maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh pihak pertama dan pihak kedua tersebut di atas akta ini ditanda tangani oleh pihak pertama, pihak kedua, para saksi dan saya, PPAT.....”

Menimbang, bahwa bukti P.2 adalah permohonan pemblokiran Sertifikat HGB Nomor 152 dan HGB Nomor 153, bukti P.3 dan P.4 adalah Surat Perintah Setor untuk pencatatan pemblokiran tersebut , bukti P.5 dan P.6 adalah Pengikatan Jual Beli Bangunan Nomor 232 dan 233 yang berkaitan dengan tanah sengketa, Bukti P.7 dan P.8 adalah Akta Jual Beli Nomor 500/2009 dan Nomor 501/2009 atas tanah dan bangunan sengketa , Bukti P.9 adalah Surat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I , Bukti T.10 adalah Kesepakatan Bersama antara Maskon dalam Jabatannya sebagai Direktur PT.Audris Indah Permai dengan Tergugat I dalam jabatannya sebagai Direktur CV Nur Lee Putra Sejahtera tentang pengelolaan Hotel sengketa, Bukti P.12 paspor atas nama Suhandi Cahaya, tujuan Singapore tanggal 13 April 2013, Bukti P.13 adalah Instruksi Mendagri nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak , bukti P.13 adalah Kompilasi kaidah hukum oleh Ali Budiardjo dimana kesemua bukti-bukti tersebut tidak ada satupun yang dapat menjelaskan adanya kebohongan dalam peralihan hak tanah dan bangunan sengketa ;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat yang bernama Meny juga tidak hadir pada waktu di PPAT sehingga jelas tidak mengetahui proses penandatanganan Akta Jual Beli tanah sengketa tersebut, sedangkan saksi Ahli



yang dihadirkan hanya menerangkan bagaimana proses jual beli tanah itu seharusnya dilakukan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Penggugat dengan bukti-bukti yang diajukan tidak dapat membuktikan dalil pokoknya mengenai adanya kebohongan dalam peralihan hak atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 500/2009 dan 501/2009 ;

Menimbang, bahwa dipertimbangkan pula oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai adanya kuasa mutlak yang dipakai sebagai dasar jual beli tanah sengketa sehingga jual beli tanah dan bangunan sengketa yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 500/2009 dan 501/2009 adalah tidak sah ;

Menimbang, bahwa dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 232 dan Nomor 233 pada pasal 3 disebutkan bahwa Penggugat telah diberi kuasa oleh Tergugat III dan Tergugat IV untuk melaksanakan Penjualan Tanah dan Bangunan (yang sekarang menjadi sengketa) kepada Penggugat atau pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat , sedangkan dalam pasal 4 antara lain dikatakan”.....sehingga dengan demikian selama perjanjian ini berlaku, kuasa tersebut tidak akan dicabut kembali atau tidak dapat dibatalkan.....”;

Menimbang, bahwa Kuasa yang disebutkan dalam pasal 3 Pengikatan Jual Beli tersebut di atas bukan merupakan Kuasa Mutlak yang dilarang sebagaimana dimaksudkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 karena kuasa yang disebutkan dalam pasal 3 tersebut bukanlah Kuasa Mutlak yang berdiri sendiri namun sebagai pelengkap dari perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kuasa yang disebutkan dalam pasal 3 tersebut berlakunya bergantung pada adanya atau berlakunya Perjanjian Pengikatan Jual Beli seperti disebutkan dalam pasal 4 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokoknya mengenai adanya kebohongan dalam peralihan hak atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 500/2009 dan 501/2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum dalam pokok perkara sebagaimana terurai di atas maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana terurai dalam gugatan Rekonvensi ;



Menimbang, bahwa Penggugat I Rekonvensi mendalilkan memiliki 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan sebagaimana tersebut dalam Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 152 dan Nomor 153 tanggal 5 April 2009 ;

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan tersebut diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 500 dan Nomor 501 tanggal 13 April 2009 ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membantah dalam jawabannya, yang pada pokoknya tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dibohongi oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan dalil untuk membayar pajak tetapi ternyata yang ditandatangani adalah Akta Jual Beli dan bukan Akta untuk membayar pajak dan dengan dasar itulah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan penekanan dan pemaksaan kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sehingga Tergugat I mengalami trauma dan tertekan batin yang mengakibatkan Tergugat I mengalami keguguran kandungan sampai dirawat di Rumah Sakit ;

Menimbang, bahwa penekanan tersebut berlanjut sehingga Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi bersedia dengan terpaksa menandatangani Kesepakatan bersama dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Menimbang, bahwa apakah dalil-dalil gugatan Rekonvensi tersebut dapat dibuktikan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat I Rekonvensi akan dipertimbangkan seperti terurai di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dengan telah dipertimbangkan dalam pokok perkara gugatan Konvensi dimana Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya tentang adanya kebohongan dalam jual beli tanah dan bangunan sengketa maka jual beli tanah dan bangunan sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 500 dan Nomor 501 tanggal 13 April 2009 adalah sah ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Sertifikat HGB Nomor 152 dan Nomor 153 yang sudah beralih atas nama Penggugat I Rekonvensi Sugianti adalah sah dan tanah serta bangunan sengketa adalah sah milik Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya tanah dan bangunan sengketa adalah milik Penggugat I Rekonvensi Sugianti maka Sita Jaminan yang telah diletakkan atas tanah dan bangunan sengketa berdasarkan Penetapan Nomor : 232/Pdt.G/CB/2014/PN.BTM tanggal 12 Februari 2015 haruslah diangkat ;



Menimbang, bahwa demikian juga kesepakatan bersama antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat I Rekonvensi tanggal 15 September 2013 juga harus dibatalkan karena sudah tidak ada relevansinya lagi serta sebagai pemilik tanah dan bangunan sengketa yang sah akan dirugikan dengan adanya kesepakatan bersama tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena tentang pengelolaan hotel Istana Batam 2009 telah dipertrimbangkan dalam gugatan Provisi dan ditolak maka sudah tidak ada permasalahan lagi menyangkut pengelolaan Hotel Istana Batam 2009 yang dilakukan oleh Penggugat I dan II Rekonvensi sehingga petitum tentang pengelolaan hotel istana batam 2009 tidak relevan lagi untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi karena keguguran kandungan yang dialami Penggugat Rekonvensi yang menurut Penggugat Rekonvensi dikarenakan tekanan batin yang dialami Penggugat Rekonvensi atas tekanan dan paksaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi adanya keterkaitan keguguran kandungan dengan paksaan/tekanan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan bukti-bukti yang diajukannya baik bukti Surat maupun saksi maka tuntutan tersebut patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ternyata bukan merupakan materi gugatan Provisi karena tidak ada relevansinya dengan tindakan sementara yang harus dilakukan untuk mencegah kerugian fisik atas tanah dan bangunan sengketa oleh karena itu haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak pernah diletakkan sita jaminan dalam gugatan Rekonvensi ini maka tuntutan yang menyangkut sita jaminan jelas harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian dalam pertimbangan gugatan rekonvensi sebagaimana terurai di atas maka gugatan rekonvensi patut untuk dikabulkan sebagian sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah ini ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah haruslah pula dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ;

Hal 39 dari 42 hal.Put.No.154/PDT/2015/PT.PBR



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 232/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 7 Juli 2015 haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah nanti ;

Mengingat, selain pada pasal 199 s/d 205 Reglemen untuk Tanah Seberang (RBg), juga pada Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding I, II/semula Tergugat I, II Konvensi/Penggugat I, II Rekonvensi ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 232/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 7 Juli 2015 yang dimohonkan banding tersebut, dan

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II Konvensi/Penggugat I, II Rekonvensi ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pembeli dengan Leo Candra (Tergugat III Konvensi) dan Saleh Leo (Tergugat IV Konvensi) selaku pemilik dari 2 (dua) bidang tanah yang juga meliputi kedua bangunan permanen yang berada diatasnya yang diwakili oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana tertuang dalam akta jual beli Nomor : 500/2009 dan Nomor : 501/2009 tanggal 13 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hatma Wigati Kartono ;



- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 152/Lubuk Baja Kota dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 153/Lubuk Baja Kota kesemuanya sudah berubah atas nama Sugianti ;
- Menyatakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit bangunan yang bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 152/Lubuk Baja Kota dan Hak Guna Bangunan Nomor 153/Lubuk Baja Kota kesemuanya atas nama Sugianti ;
- Menyatakan Batal Surat Kesepakatan tanggal 15 September 2013 antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;
- Menyatakan mengangkat Sita Jaminan atas Hotel Istana Batam 2009 yang terletak di atas tanah yang bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 152/Lubuk Baja Kota dan Nomor 153/Lubuk Baja Kota yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Nomor : 232/Pdt.G/CB/2014/PN.BTM tanggal 12 Februari 2015 ;
- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa, tanggal 3 Nopember 2015, dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan susunan YOHANNES ETHER BINTI, SH.,M.Hum sebagai Hakim Ketua, AHMAD SUKANDAR, SH.,MH dan DWI PRASETYANTO, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 7 Oktober 2015 Nomor : 154/Pen.Pdt/2015/PT.PBR, putusan mana pada hari Selasa, tanggal 10 Nopember 2015 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh IDA AYU NGURAH RATNAYANI, SH.,MH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.



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

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

AHMAD SUKANDAR, SH.,MH

YOHANNES ETHER BINTI, SH.,M.Hum

DWI PRASETYANTO, SH

PANITERA PENGGANTI,

IDAAYU NGURAH RATNAYANI, SH.,MH

Perincian biaya proses banding :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Biaya administrasi	
- Alat tulis kantor	Rp. 35.000,-
- Penggandaan dan pemberkasan	Rp. 30.000,-
- Konsumsi sidang	Rp. 12.000,-
- Insentif Tim	Rp. 18.000,-
- Pengiriman berkas	Rp. 44.000,-

=====

J u m l a h Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).