



P U T U S A N

No. 118/PDT. G/2010/PN.BTM

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

PENGADILAN NEGERI BATAM yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara :

1. **CHAN BEE CHIU**, Perempuan,
kewarganegaraan Singapura, pemegang
Identity Card (IC) Nomor : S0790682Z,
pekerjaan Swasta, Tinggal di No.463 Uppr
East Coast Road, Singapura 466509, dan

2. **CHANG SONG KANG**, laki-laki,
Kewarganegaraan singapura, pemegang
Identity Card (IC) Nomor: S0416430Z,
pekerjaan Swasta, tinggal No.463 Upper
East Coast Road, Singapura 466509;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya
EDWARD SIHOTANG, SH., Advokat- Penasehat
Hukum pada Kantor Advokat- Penasehat Hukum
“EDWARD SIHOTANG, SH. & PARTNERS”
beralamat di Tiban III Blok A1 No.01
Sekupang- Batam berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 09 Agustus 2010 yang
ditandatangani dihadapan YOSEPHINA HOTMA



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

VERA, SH.,M.Kn., Notaris di Batam sesuai dengan Legalisasi No.17/LEG/Ysp/VIII/2010 tanggal 09 Agustus 2010, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Lawan :

1. **PT. IGATA JAYA PERDANIA**, beralamat di Jakarta, Gedung Data Scrip Kawasan Niaga Jakarta Selatan Blok B-15 Kav.9 Bandar Kemayoran Jakarta 10610 dan di Batam, Perumahan Citra Batam Blok D No :15 Kecamatan Batam Kota, selanjutnya disebut **TERGUGAT I** ;
2. **DAVID OCTAREVIA, SE.,MM**, baik dalam kapasitas selaku Direktur PT.IGATA JAYA PERDANIA maupun selaku diri pribadi, beralamat di Batam, Komplek Taman Seruni Blok I No:3 Kecamatan Batam Kota, selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;
3. **ANDI KUSUMA**, baik dalam kapasitas selaku Direktur PT.IGATA JAYA PERDANIA maupun selaku diri pribadi, beralamat di Batam, Komplek Perumahan Citra Batam Blok D No:65- 66 Kecamatan Batam Kota, selanjutnya disebut **TERGUGAT III** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat- surat dalam perkara ini ;

Telah mendengar keterangan para pihak dan saksi- saksi di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan;

Telah memperhatikan seluruh bukti- bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dengan surat gugatan tertanggal 30 Agustus 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 31 Agustus 2010 di bawah Register Nomor : 118/ Pdt. G/2010/PN.BTM, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah suami dan istri sebagai pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Blok E No. 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang dibeli dari PT. Igata Jaya Perdania (Tergugat I), berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 Tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan USMAN KOLOAY,SH, Notaris di Batam, yang telah dibayar lunas oleh Penggugat ;
2. Bahwa Tergugat I adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut Hukum Negara Republik Indonesia, yang dulu merupakan pengembang / developer Perumahan Rosedale di Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dan sebagai penjual tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E No. : 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat. Pada saat dilakukan jual beli, Tergugat I (PT. IGATA JAYA PERDANIA) diwakili oleh Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama PT. IGATA JAYA PERDANIA, sesuai Akta

Disclaimer

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



Jual Beli Bangunan Nomor : 74 Tanggal 16 Juli 1994 ;

3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III adalah pihak yang mengaku mewakili PT. IGATA JAYA PERDANIA yang pada tahun 2006 telah mengambil secara paksa, menguasai, menjual atau mengalihkan dan memiliki tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E No. : 100 Kota Batam, milik Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 Tanggal 16 Juli 1994. Sebelumnya PT. IGATA JAYA PERDANIA dipimpin oleh Ny. Marisca Harahap yang telah meninggal dunia tahun 2005 ;
4. Bahwa pada tanggal 16 Juli 1994, telah terjadi jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Tergugat I sebagai penjual mengikatkan diri dan menyatakan menjual kepada Penggugat, 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanent yang terletak di Kotamadya Batam, Kecamatan Batam Timur, Kelurahan 1 PK 1.4/1.5 Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, sekarang dikenal dengan Perumahan Rosedale Type E Nomor : 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan luas bangunan lebih kurang 155,45 M2 (seratus lima puluh lima koma empat puluh lima meter persegi), dengan spesifikasi bangunan yang diterangkan dalam Akta, yang dilengkapi dengan fasilitas Listrik dan Jaringan Air Minum sesuai rencana dan alokasi, berikut hak atas tanah seluas lebih kurang 407,60 M2 (empat ratus tujuh koma enam puluh meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 Tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan USMAN KOLOAY,SH, Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Batam ;

5. Bahwa dalam Pasal 1 Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74

Tanggal 16 Juli 1994 disepakati bahwa mulai hari ini (tanggal 16 Juli 1994) bangunan rumah tinggal tersebut telah dijual dan diserahkan kepada pihak Pembeli (Penggugat) yang menyatakan untuk membeli dari pihak penjual (Tergugat I), sehingga mulai hari ini pula Pihak Pembeli (Penggugat) berhak memiliki, menempati dan menggunakan Bangunan Rumah Tinggal tersebut dalam arti kata yang seluas — luasnya; Sehingga segala keuntungan yang didapat dan segala kerugian, resiko / beban yang akan diderita dan bangunan itu menjadi tanggungan Pihak Pembeli (Penggugat);

6. Bahwa dalam Pasal 2 Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 tanggal 16 Juli 1994 disepakati bahwa harga jual beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati sebesar Sin \$ 98.800.00 (sembilan puluh delapan ribu delapan ratus Dollar Singapore), yang telah diterima dengan baik oleh Pihak Penjual (Tergugat I) dan Pihak Pembeli (Penggugat), sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah;

7. Bahwa dalam Pasal 4 Akta Jual Beli Bangunan **Nomor** : 74 tanggal 16 Juli 1994 disepakati dan diatur bahwa Pihak Pertama /Penjual menjamin bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan iuran wajib lainnya mengenai Bangunan Rumah tinggal tersebut sampai pada tanggal penyerahan bangunan rumah tinggal ini merupakan tanggungan dan dibayar oleh Pihak Pertama / Penjual,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesudah itu menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Kedua/Pembeli;

Sedangkan untuk proses pengurusan (balik nama) Sertifikat Hak Pakai atas Tanah dan Bangunan atas nama Pihak Kedua / Pembeli, akan dilakukan dengan biaya ditanggung oleh Pihak Kedua /Pembeli, setelah dipenuhi syarat Ijin Domisili dan Kartu Ijin Masuk Sementara (KIM/S);

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

9. Bahwa sebagai pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E No: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Penggugat telah menyewakan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada PT. Surya Pratama Investment untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak 01 April 2000 sampai dengan 31 Maret 2019 dengan harga sewa sebesar **SGD 1.500,00** (seribulima ratus Dollar Singapore) per tahun sesuai dengan LEASE AGREEMENT tertanggal 5 September 1999;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa setelah Ny. Marisca Harahap meninggal dunia tahun 2005, maka munculah Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan upaya — upaya untuk mengambil / merampas secara tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dengan cara **mengurus pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat** di Perumahan Rosedale **Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam atas** nama PT. IGATA JAYA PERDANIA (TERGUGAT I) dan selanjutnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut Tergugat II dan Tergugat III mengatas namakan Tergugat I bertindak merampas tanah dan bangunan rumah yang telah Penggugat beli;
11. Bahwa pada September 2006 pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment yang menempati tanah dan bangunan rumah tersebut, telah diusir dan disuruh mengosongkan rumah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Karena pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment menolak maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menggunakan jasa orang bayaran untuk mengeluarkan pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment secara paksa. Dan sejak September 2006, pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment telah keluar dan tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E No :100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menyerahkan Sertifikat Hak atas tanah yang Penggugat beli dan Tergugat I dan merampas secara paksa tanah dan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E No: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dan Penggugat selaku pemilik yang sah dan selanjutnya menjual, menyewakan dan/atau memberikan atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak kepada pihak lain adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaads);

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

Kerugian Materiel:

1. Kerugian akibat kehilangan uang sewa yang seharusnya diperoleh dan PT. Surya Pratama Investment sebesar SGD 1.500,- (Seribu Lima Ratus Dollar Singapura) pertahun, terhitung sejak September 2006 sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan tanah dan rumah di Perumahan Rosedale Blok E No:100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;
2. Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merampas secara paksa dan mengusir pihak PT. Surya Pratama Investment dari tanah dan bangunan rumah Penggugat yang terletak di Perumahan Rosedale Type E No: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam telah mengakibatkan timbulnya tuntutan dan pihak PT. Surya Pratama Investment kepada Penggugat dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebesar SGD 12.500.- (Dua Belas Ribu Lima Ratus Dollar Singapura) untuk biaya ganti rugi renovasi rumah;
- sebesar SGD 37.500,- (Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Dollar Singapura) untuk ganti kerugian Sisa Masa Kontrak per 31 Maret 2019 sesuai Lease Agreement tanggal 5 September 1999;

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

Kerugian Immateriel;

Kerugian ini bersifat hilangnya kepercayaan dan nama baik Penggugat dihadapan rekan bisnis Penggugat terutama dihadapan Penyewa tanah dan bangunan rumah Perumahan Rosedale Type E No: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, PT. Surya Pratama Investment. Kerugian ini tidak dapat dinilai dengan uang, namun agar gugatan Penggugat ini menjadi pasti dan

tidak kabur maka Penggugat menetapkan kerugian immateriel ini sebesar SGD 10.000000,- (sepuluh juta Dollar Singapura);

14. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E No:100 adalah milik / hak Penggugat maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjual,

Disclaimer

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



menyewakan dan atau memberikan atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada pihak lain adalah perbuatan yang tidak sah dan harus dinyatakan batal;

15. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sepantasnyalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Pihak Lain yang menguasai tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dihukum untuk mengembalikan tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E No : 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
16. Bahwa oleh karena itu, adil dan pantas Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat, baik kerugian materiel maupun kerugian immateriel;
17. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan rumah Perumahan Rosedale Type E No : 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam milik Penggugat kepada pihak lain. Oleh karena itu, sepantasnya tanah dan bangunan rumah Perumahan Rosedale Type E No: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tersebut diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat menjual atau mengalihkannya kepada pihak lain;
18. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I, Tergugat II dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III akan mengalihkan seluruh harta kekayaannya, baik bergerak maupun tidak bergerak, guna menghindari pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara ini. Oleh karena itu, sangat beralasan dan pantas Pengadilan Negeri Batam meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, antara lain:

1. 1 (satu) unit rumah tinggal beserta tanah tempat berdirinya yang terletak di Komplek Taman Seruni Blok I No: 3 Kecamatan Batam Kota, Batam, milik Tergugat II;

19. Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan isi putusan pengadilan dalam perkara ini secara suka rela maka sepantasnyalah masing — masing Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap keterlambatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan isi putusan pengadilan;

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

Berdasarkan alasan — alasan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam agar sudilah kiranya memanggil para pihak, memeriksa serta

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta **Jual Beli Bangunan Nomor : 74** tanggal **16 Juli 1994** yang dibuat di hadapan **USMAN KOLOAY,SH., Notaris** di Batam adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik / pemegang hak yang sah atas **1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanent yang** tertetak di **9 Kotamadya Batam, Kecamatan Batam Timur, Kelurahan I PK 1.4 / 1.5 Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, sekarang dikenal dengan Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam** berikut **berikut hak atas** tanah seluas lebih kurang **407,60 M2 (empat ratus tujuh koma enam puluh meter persegi)**, sebagaimana dinyatakan dalam Akta **Jual Beli Bangunan Nomor : 74 tanggal 16 Juli 1994** yang dibuat di hadapan **USMAN KOLOAY,SH., Notaris** di Batam;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaads);
5. Menghukum Tergugat 1, Tergugat II dan Tergugat III serta Pihak Lain yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E No: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, segera setelah putusan ini dibacakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan batal seluruh akta jual beli atau akta perikatan jual beli yang dibuat oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang bertujuan untuk menjual, menyewakan atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale BlokE No:100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam milik / hak Penggugat kepada pihak lain;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tempat berdirinya bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Rosedale Blok E No: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat guna dilakukan batik nama dan pengurusan Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat atau yang perbuatan berhubungan dengan itu;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa:

Kerugian Materiel:

1. sebesar SGD 1.500,- (Seribu Lima Ratus Dollar Singapura) setiap bulan, terhitung sejak September 2006 sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan tanah dan rumah di Perumahan Rosedale Blok E No:100 Kecamatan Batam Kota,Kota Batam kepada Penggugat, dan;

2. sebesar SGD 50.000,- (Lima Puluh Enam Ribu Dollar

Disclaimer

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



Singapura);

Kerugian Immateriel:

Sebesar SGD 10.000.000,- (Sepuluh Juta Dollar Singapura);

9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan isi putusan pengadilan ini;

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Atau:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat hadir menghadap kuasa hukumnya **EDWARD SIHOTANG, SH.**, Advokat- Penasehat Hukum pada Kantor Advokat- Penasehat Hukum "EDWARD SIHOTANG, SH. & PARTNERS" beralamat di Tiban III Blok A1 No.01 Sekupang- Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Agustus 2010 yang ditandatangani dihadapan YOSEPHINA HOTMA VERA, SH., M.Kn., Notaris di Batam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Legalisasi No.17/LEG/Ysp/VIII/2010 tanggal 09 Agustus 2010, untuk kepentingan Tergugat I dan II hadir menghadap kuasa hukum **BALI DALO, SH.**, Advokat dan Pengacara, beralamat di Komplek Graha Kadin- Gapensi Lt.1 Jl. Engku Putri, Batam Centre Kota Batam, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2010, untuk kepentingan Tergugat II, hadir menghadap sendiri di persidangan

Menimbang, bahwa pengadilan telah berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak dan sesuai PERMA Nomor : 01 Tahun 2008 Tentang Mediasi, para pihak telah menempuh upaya mediasi dengan dibantu mediator hakim RANTO INDRA KARTA, SH., akan tetapi upaya perdamaian dan mediasi tersebut telah gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya Mediasi telah gagal maka pengadilan melanjutkan Persidangan dengan memerintahkan Penggugat untuk membacakan Surat gugatannya dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan jawaban pada persidangan tanggal 28 Februari 2011, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Singapore, maka berdasarkan amanat Pasal 6 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah RI No. 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang menyatakan:

Ayat 1: Apabila yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi

Disclaimer

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



berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat.

Ayat 2: Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hak atas tanah tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka apabila:

- a. Rumah tersebut dibangun di atas Hak pakai atas tanah Negara, rumah beserta tanahnya dikuasai Negara untuk dilelang.
 - b. Rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 huruf b, rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Bahwa orang asing yang membeli rumah di Indonesia adalah orang yang berkedudukan di Indonesia dan kehadirannya memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dan bukan orang asing yang tidak pernah berkedudukan, bertempat tinggal atau berusaha di Indonesia, sesuai dengan amanat Pasal 1 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah RI No. 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Bahwa dengan demikian jual beli rumah antara Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dinyatakan batal demi hukum karena:

- a. Penggugat tidak pernah berdomisili dan berusaha di Indonesia.
- b. Penggugat tidak mengalihkan haknya kepada pihak lain setelah lewat waktu 1 tahun, sesuai dengan amanat Pasal 6 ayat (1).

4. Bahwa penjelasan tersebut diatas dipertegas lagi dengan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. :068/KPTS/KA/III/1999 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian dan Rumah Tempat Usaha oleh orang Asing dan / atau Perusahaan Asing di Daerah Industri Pulau Batam Pasal 6 ayat (1) yang menyatakan:

“Orang asing dan/atau perusahaan asing yang memiliki rumah tempat tinggal atau hunian dan atau rumah tempat usaha jika tidak dapat memenuhi syarat syarat atau salah satu sebab, dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperoleh hak atas tanah wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah berikut rumah tempat tinggal atau hunian dan atau rumah tempat usaha kepada pihak lain yang memenuhi syarat “.

5. Bahwa Tergugat I adalah pemegang hak atas tanah yang dikeluarkan Otorita Batam dengan berlaku sampai dengan tahun 2022 yang di atasnya dibangun Perumahan Rosedale termasuk rumah di Blok E No. 100 yang menjadi objek sengketa perkara a quo.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sesuai amanat Pasal 6 ayat (2) huruf b yang menyatakan:

Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hak atas tanah tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 huruf b, rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena yang menjadi milik pemegang hak adalah Tergugat I, maka rumah di Perumahan Rosedale Blok E No. 100 adalah kembali sah secara hukum menjadi milik Tergugat I, maka Tergugat penguasaan rumah Blok E No. 100 oleh Tergugat I tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku atau dengan kata lain sah menurut hukum.

7. Bahwa Tergugat III melakukan tindakan menguasai rumah Blok E No. 100 adalah mewakili kepentingan Tergugat I. Jadi tidak terjadi ada perampasan hak seperti yang dituduhkan oleh Penggugat.

9. Bahwa dalil Penggugat pada poin 7 bagian terakhir secara sadar dan terang menjelaskan bahwa: *"Sedangkan **untuk** proses pengurusan Sertifikat Tanda Bukti **Hak** atas tanah dan bangunan atas nama Pihak Pembeli (Penggugat) **setelah dipenuhi** syarat-syarat dan ketentuan - ketentuan yang berlaku tentang pemberian suatu hak atas tanah kepada orang asing",*

Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa sampai saat ini Penggugat yang membeli rumah Blok E No.100 belum memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 41 tahun 1996.

10. Bahwa Penggugat melakukan sewa rumah Blok E No. 100 kepada PT. Surya Pratama Investment adalah Perbuatan Melawan Hukum dan uang sewa rumah yang diambil oleh Penggugat dan PT. Surya Pratama Investment adalah uang milik Tergugat I.

11. Bahwa tindakan Penggugat melakukan sewa rumah kepada PT. Surya Pratama Investment bukan merupakan tindakan pengalihan yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah RI No. 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 068 / KPTS / KA / III / 1999 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian dan Rumah Tempat Usaha oleh orang Asing dari/atau Perusahaan Asing di Daerah Industri Pulau Batam, maka tindakan tersebut harus dinyatakan bertentangan dengan hukum, maka dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan uraian dikemukakan di atas, cukup beralasan bagi Tergugat I dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat I

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah batal demi hukum.

5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

6. Menyatakan rumah di Perumahan Rosedale Blok E No. 100 sah menurut hukum kembali menjadi milik Tergugat I.

7. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban pada persidangan tanggal 24 Januari 2011, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa **Tergugat II** tidak mengenal **Penggugat**, yang kemudian mengaku sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang dibeli dari PT. IGATA JAYA PERDANIA (**TERGUGAT I**), berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 74 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan USMAN KOLOAY, SH, Notaris di Batam, yang menurut pengakuannya telah dibayar lunas oleh **Penggugat**. Hal ini dikarenakan pada tanggal 16 Juli 1994 **Tergugat II** bukanlah bagian dari perseroan PT. IGATA JAYA PERDANIA sehingga tidak mengetahui apapun tentang transaksi yang dilakukan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** yaitu perseroan PT. IGATA JAYA PERDANIA. **Tergugat II** masuk di perseroan PT. IGATA JAYA PERDANIA pada tanggal 17 Juli 2007 berdasarkan



pada Akta No.23 tertanggal 17 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Arunee Oliva Depary, SH, Notaris di Batam. Dengan demikian, antara **Penggugat** dengan **Tergugat II** tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dan bukan merupakan pihak terkait dalam gugatan perkara *aquo* sehingga gugatan terhadap **Tergugat II** dinyatakan ditolak;

2. Bahwa sudah sangat terang benderang berdasarkan pengakuan **Penggugat** sendiri dimana transaksi jual beli atas objek rumah yang terletak di Komplek Rosedale Type E No.100 adalah terjadi pada tanggal 16 Juli 1994 antara **Tergugat I** perseroan PT. IGATA JAYA PERDANIA yang diwakili oleh Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama perseroan dengan **Penggugat** berdasarkan pada Akta No.74 tanggal 16 Juli 1994 dan kemudian pada tahun 2006 menurut **Penggugat** telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat II**. Rentang waktu antara tanggal 16 Juli 1994 dengan masuknya **Tergugat II** dalam perseroan yaitu tanggal 17 Juli 2007 adalah sangat jauh sekali yaitu lebih dari sepuluh tahun, sementara pada tahun 2006 **Tergugat II** tidak mengenal PT. Igata Jaya Perdania. Bagaimana mungkin timbul perbuatan hukum oleh **Tergugat II** pada tanggal 16 Juli 1994 dan tahun 2006, sementara **Tergugat II** belum masuk ke perseroan PT. IGATA JAYA PERDANIA, atau bahkan tidak mengenal perseroan sama sekali pada saat itu. Hal ini semakin terang dan jelas bahwa gugatan yang dilakukan **Penggugat** terhadap **Tergugat II** adalah tebak-tebakan sehingga kabur (*obscure fibers* atau salah alamat (*error*



impersonal). Dengan demikian pihak **Tergugat II** bukan merupakan pihak terkait dengan gugatan **Penggugat** dalam perkara *aquo* sehingga gugatan terhadap **Tergugat II** dinyatakan ditolak;

3. Bahwa adalah *tidak* mungkin sama *sekali* atau *tidak* masuk akal sama sekali dimana gugatan **Penggugat** menyatakan bahwa **Tergugat II** mengaku mewakili PT. IGATA JAYA PERDANIA pada tahun 2006 lalu saat mengambil secara paksa, menguasai, menjual atau mengalihkan dan memiliki tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, milik **PENGUGAT** yang telah dibeli dari **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 tanggal 16 Juli 1994, sementara **Tergugat II** berdasarkan Akta No.23 tertanggal 17 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Arunee Oliva Depary, SH, Notaris di Batam, baru pertama kali bergabung di PT. IGATA JAYA PERDANIA. Gugatan **Penggugat** terkesan sangat dipaksakan tanpa melihat fakta hukum yang terjadi sehingga menimbulkan fitnah yang keji tersistimatis dan mencemarkan nama baik **Tergugat II** dihadapan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *aquo*. Bagaimana mungkin perbuatan hukum pada tahun 2006 dilakukan oleh **Tergugat II** yang baru masuk ke perseroan pada tahun 2007? **Kemudian dituduh pula telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat?** Menggugat pihak lain yang tidak memiliki hubungan hukum dengan perkara *aquo* justru merupakan perbuatan melawan hukum, dan ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

justru yang dilakukan oleh **Penggugat** sendiri. Oleh karena itu, gugatan terhadap **Tergugat** 11 dalam perkara aquo dinyatakan ditolak;

4. Bahwa berdasarkan pada pengakuan **Penggugat** dimana atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Rosedale Type E No.100 tersebut telah dibeli pada tanggal 16 Juli 1994 dari **Tergugat I** kemudian disewakan kembali kepada pihak lain yaitu **PT. Surya Pratama Investment** untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung **sejak 01 April 2000 sampai dengan 31 Maret 2019** dengan harga sewa sebesar SGD 1.500 (seribu lima ratus Dollar Singapura) per tahun sesuai dengan LEASE AGREEMENT tertanggal 05 September 1999, dan kemudian **Penggugat** merasa dirugikan atas transaksi sewa menyewa tersebut sehingga dengan serta merta menggugat **Tergugat II** karena dianggap sebagai pihak yang turut serta menciptakan kerugian yang dialami **Penggugat**, adalah gugatan yang mengada ngada karena PT. Surya Pratama Investment tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan **Tergugat II**, terlepas apakah sewa menyewa tersebut benar atau fiktif, untung maupun rugi, apalagi bertentangan dengan **Peraturan Pemerintah (PP) No.41 tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia**, dan sebagainya, adalah urusan para pihak yaitu antara **Penggugat** dengan PT. Surya Pratama Investment, tidak terkait dengan **Tergugat 11**. Bahkan **Tergugat II** tidak mengenal PT. Surya Pratama Investment yang mengaku menyewa rumah tersebut selama 20 tahun dari

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat. Disamping gugatan yang salah alamat, patut pula dicurigai kebenaran proses sewa menyewa rumah yang tertuang dalam LEASE AGREEMENT tertanggal 05 September 1999 antara **Penggugat WNA** sebagai pemilik bangunan atas 1 unit rumah yang terletak di Komplek Rosedale Type E No.100 dengan PT. Surya Pratama Investment yang sudah tak terbantahkan lagi telah terang terangan **melanggar Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 2006** tersebut. Dikarenakan tidak ada hubungan hukum sama sekali antara perbuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan oleh **Penggugat** dengan **PT. Surya Pratama Investment** dengan Tergugat 11, maka gugatan terhadap Tergugat II dalam perkara aquo dinyatakan ditolak ;

5. Bahwa setelah Ny. Marisca Harahap meninggal pada bulan September 2004 *pun* diketahui oleh **Tergugat II** setelah membaca surat, kematian almarhum sesaat setelah bergabung dengan perseroan terhitung tanggal 17 Juli 2007. Sementara menurut **Penggugat** bahwa Ny. Marisca Harahap meninggal pada tahun 2005, dan selama itu tidak ada masalah diantara para pihak dan begitu Ny. Marisca Harahap meninggal pada tahun 2005 dan pada saat itulah masalah muncul yang seolah-oleh penyebabnya adalah **Tergugat II** karena dituduh ikut dalam peristiwa perampasan rumah di Komplek Rosedale Type E No.100, Batam Kota pada tahun 2006 silam. Jelas tuduhan yang diarahkan oleh **Penggugat** tersebut adalah menduga-duga sehingga menimbulkan fitnah yang keji karena telah memasukkan keterangan maupun *dalil- dalil palsu* dalam mengajukan gugatan perkara aquo sehingga patut dipertanyakan maksud dan tujuan dilakukannya gugatan, apakah



benar- benar dilakukan oleh **Penggugat**, dan apakah **Penggugat** masih hidup, atau justru hanya rekayasa **PT. Surya Pratama Investment cq sdr. William Chandra** yang mengatasnamakan **Penggugat** untuk mencapai tujuan tertentu dan sekaligus menzalimi **Tergugat II**;

6. Bahwa Berdasarkan pada dokumen perusahaan, sebelum Ny. Marisca Harahap meninggal dunia pada tanggal 15 September 2004, yang bersangkutan sudah mempermasalahkan keberadaan PT. Surya Pratama Investment terutama yang menyangkut 13 (tiga belas) unit rumah yang terletak di komplek Rosedale dan Citra Batam yang diberikan **kuasa menjual** kepada PT. Surya Pratama Investment pada tanggal 02 Maret 2002, namun **dikhianati** karena sampai hari ini uang hasil penjualan atas rumah-rumah tersebut **tidak pernah disetorkan** ke perseroan PT. IGATA JAYA PERDANIA. **Tergugat II** mengetahui dengan pasti semua permasalahan antara Ny. Marisca Harahap cq PT. Igata Jaya Perdania dengan PT. Surya Pratama Investment cq sdr. **William Chandra** justru dari dokumen surat menyurat antara kedua belah pihak. Artinya, banyak sekali permasalahan yang terjadi antara Ny. Marisca Harahap dengan sdr. William Chandra Direktur Utama PT. Surya Pratama Investment yang belum terselesaikan sampai akhirnya almarhum meninggal dunia pada September 2004, dan semua permasalahan hutang piutang dan pemalsuan dokumen yang pernah dilakukan oleh sdr. William Chandra dianggap selesai begitu saja, padahal jelas permasalahan tersebut belum selesai sampai hari ini. Dengan demikian **Penggugat** kemudian mencari dalil- dalil membenaran sehingga dibuatlah skenario dengan menggunakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bendera **PT. Surya Pratama Investment** cq. Sdr. William Chandra yang mengatakan bahwa tidak ada masalah sebelum Ny. Marisca Harahap meninggal dunia sehingga menurut versi **Penggugat** dan sdr. William Chandra masalah justru muncul setelah almarhum meninggal dunia. Jelas argumentasi tersebut adalah tidak benar karena saksi utama yaitu Ny. Marisca Harahap sudah meninggal dunia makanya sdr. William Chandra cq PT. Surya Pratama Investment **merasa terbebas** dari semua hutang-hutangnya sehingga akhirnya memunculkan skenario sewa menyewa rumah selama 20 tahun dengan para WNA pembeli rumah di Rosedale maupun Citra Batam. Skenario ini dibuat dan mudah dipahami yaitu kenapa sewa menyewa dibuat sangat panjang yaitu selama 20 tahun karena sudah diperhitungkan sampai dengan tahun 2019 masa berakhirnya pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dan masa berlaku Sertipikat HGB juga berakhir secara bersamaan sehingga dengan leluasa PT. Surya Pratama Investment cq William Chandra dapat menguasai rumah-rumah tersebut dari pihak **Penggugat** WNA karena masa hak pakai WNA sudah berakhir dan kemudian menuntut memaksa PT. Igata Jaya Perdania untuk melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut karena defacto sudah menguasai fisik baik tanah maupun bangunan rumah yang terletak di Komplek Rosedale Type E No.100 Batam Center terhitung sejak 01 April 2000 s/d 31 Maret 2019 atau sewa menyewa selama 20 tahun. Bahkan setelah masa sewa 20 tahun berakhir yaitu pada tahun 2019, **Penggugat** sendiri justru tidak bisa berbuat apa-apa karena sejak membeli bangunan rumah pada tahun 1994



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan masa sewa berakhir pada tahun 2019, **Penggugat** tidak pernah melihat fisik rumahnya apalagi menempati rumah tersebut sesuai dengan amanat PP No.41 Tahun 1996, bahkan lokasi rumahpun **Penggugat** tidak tahu ada di posisi mana letaknya karena semuanya diatur oleh PT. Surya Pratama Investment cq sdr. William Chandra sendiri dalam rangka untuk menguasai rumah-rumah tersebut dari **Penggugat** maupun dari **PT. Igata Jaya Perdania** selaku pemegang hak atas tanah sesuai dengan Surat Perjanjian antara Otorita Batam dengan developer PT. Igata Jaya Perdania. Bukankah skenario ini masuk akal untuk kita waspadai bersama? Tercatat lebih **dari 20 unit rumah** yang statusnya adalah sewa menyewa selama 20 tahun antara pemilik WNA Singapura dengan PT. Surya Pratama Investment cq Sdr. William Chandra. Apa masuk akal ada puluhan unit rumah yang disewa selama 20 tahun oleh PT. Surya Pratama Investment dan kemudian ditempati sendiri pula selama 20 tahun? Faktanya adalah adanya pengakuan bahwa rumah yang terletak di Komplek Rosedale Blok E No.100 Batam Center dimana PT. Surya Pratama Investment cq. Sdr. William Chandra merasa diusir dari rumah tersebut padahal sudah ditempati sejak tahun 2000 s/d 2006 (selama 6 tahun)? Masuk akal *kah* itu?;

7. Bahwa berdasarkan pengakuan **Penggugat** dimana pada bulan September 2006 pihak perusahaan PT. Surya Pratama Investment yang menempati rumah tersebut telah diusir dan disuruh mengosongkan rumah oleh Tergugat I, **Tergugat II**

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan Tergugat III sehingga merasa terzalimi, teraniaya, atau bahkan telah dirugikan baik *materfil* maupun *immaterial* sehingga menjadi sebab akibat dilakukannya gugatan ini. Padahal seharusnya PT. Surya Pratama Investment justru menuntut **Penggugat** karena telah menyewakan rumah di Komplek Rosedale Type E No.100 selama 20 tahun dan sudah jelas dan terang benderang telah **menganggangi/menyalahi PP No.41 Tahun 1996**, apalagi **Penggugat** ternyata tidak mampu menjamin keamanan rumah yang disewakan tersebut selama masa sewa berlangsung. Bahkan **Penggugat** sejak membeli rumah tersebut sampai dengan saat ini juga tidak pernah bertempat tinggal di Indonesia khususnya Kota Batam, tidak memiliki KIMS/KITAS, tidak memiliki usaha tetap di Batam, jadi darimana **Penggugat** mengenal **Tergugat II** apalagi menyaksikan **Tergugat II** ikut mengusir, dan mengosongkan rumah dimaksud? Tentu bagi **Tergugat II** hal ini adalah sangat aneh karena bagaimana mungkin **Tergugat II** bisa mengosongkan rumah mengatasnamakan perseroan PT. IGATA JAYA PERDANIA apalagi mengusir atau bahkan menyuruh pergi penghuni rumah tersebut pada tahun 2006, sementara pada saat itu **Tergugat II** tidak mengenal perseroan PT. IGATA JAYA PERDANIA, tidak mengenal **Penggugat**, serta tidak mengenal PT. **Surya Pratama Investment**, bahkan mendengar nama-nama mereka *pun* belum pernah sama sekali. Bukankah dalam hal ini **Penggugat** termakan dengan skenario PT. Surya Pratama Investment cq sdr. William Chandra yang telah mengarang cerita bohong belaka dihadapan Majelis Hakim yang



memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo ini seolah-olah **Tergugat II** terlibat dengan perbuatan tersebut karena punya maksud tertentu berkonspirasi untuk menyita rumah pribadi milik **Tergugat II** yang terletak di Komplek Taman Seruni Blok I No.3 Batam Center. Sesungguhnya **Tergugat II** tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan gugatan perkara aquo. Bagaimana mungkin **Tergugat II** yang tidak tahu menahu atau bahkan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali justru digugat karena dan dituduh telah melakukan perbuatan melawan hukum? Oleh karena itu, kesalahan gugatan **Penggugat** ini sudah sangat fatal, maka gugatan terhadap **Tergugat II** dinyatakan ditolak ;

8. Bahwa **Penggugat** pada poin 12 kemudian mendalilkan bahwa **Tergugat II** tidak menyerahkan sertifikat Hak atas tanah yang **Penggugat** beli dari **Tergugat I** dan merampas secara paksa tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E No. 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dari **Penggugat selaku** pemilik yang sah dan selanjutnya didalilkan bahwa **Tergugat II** telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga patut dihukum. Sungguh sangat disayangkan atas dalil- dalil tersebut. karena jangankan menyerahkan sertifikat tersebut kepada pihak lain, melihatnya saja **Tergugat II** tidak pernah sama sekali, bahkan **Tergugat II** juga tidak mengetahui darimana asalnya sertifikat dimaksud dalam gugatan ini, siapa yang mengurus, mengambil, dan dari mana diambilnya sertifikat tersebut, serta kepada siapa diserahkannya. Bagaimana



mungkin **Tergugat II** menyerahkan sertifikat tersebut kepada pihak lain sementara apa kapasitas **Tergugat II** pada tahun 2006 di perseroan PT. IGATA JAYA PERDANIA? Fakta hukum sudah jelas dan terang benderang bahwa **Tergugat II** baru bergabung di perseroan pada tanggal 17 Juli 2007 sesuai Akta No.23 tanggal 17 juli 2007 yang dibuat dihadapan Arunee Oliva Depary, SH, Notaris di Batam. Oleh karena itu gugatan terhadap **Tergugat II** dinyatakan ditolak;

9. Bahwa **Penggugat** mendalilkan pada poin 13 akibat perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat II** sehingga mengalami kerugian *materiel* dan *immaterial* dan kemudian dibebankan kepada **Tergugat II** untuk menggantinya, adalah salah orang (*error impersonal*). Rugi maupun untung dalam transaksi sewa menyewa rumah antara **Penggugat** dengan **PT. Surya Pratama Investment** adalah urusan mereka sendiri dan tidak ada hubungan hukum dengan **Tergugat II** karena **Tergugat II** tidak melakukan perbuatan hukum apapun baik pada tanggal 16 Juli 1994 maupun pada tahun 2006 lalu sehingga tidak patut dituduh menyebabkan **Penggugat** dirugikan baik secara *materiel* maupun *immaterial* oleh **Tergugat II**. Dengan demikian gugatan terhadap **Tergugat II** merupakan gugatan yang mengada-ngada dan tidak berdasar sama sekali karena ditujukan kepada orang yang tidak bersalah. Dengan demikian gugatan **Penggugat** dinyatakan ditolak;

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan tersebut diatas, **Tergugat II** memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam agar sudilah kiranya untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima eksepsi **Tergugat II** untuk seluruhnya;
- Menyatakan **Tergugat II** bukanlah pihak yang terkait dalam perkara aquo;
- Menyatakan **Tergugat II** tidak dapat dihukum dalam hal penyerahan sertipikat Hak Guna Bangunan kepada pihak ketiga lainnya atas objek tanah yang terletak di Komplek Rosedale Type E No. 100;
- Menyatakan **Tergugat II** tidak dapat dituntut untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dalam bentuk apapun;
- Menyatakan **Tergugat II** dibebaskan dari kewajiban membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp.5,000,000,- (lima juta rupiah) setiap harinya kepada **Penggugat** dengan alasan apapun karena tidak pernah melakukan perbuatan hukum yang dapat merugikan pihak **Penggugat**;
- Menyatakan sita jaminan (**conservatoir beslag**) yang dimohonkan oleh **Penggugat** atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komplek Taman Seruni Blok I No.03 Batam Center adalah tidak sah dan merupakan **perbuatan melawan hukum**;

Atau, jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan REPLIK pada

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tanggal 07 Maret 2011, dan Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan DUPLIK pada persidangan tanggal 21 Maret 2011, Tergugat II mengajukan DUPLIK pada persidangan tanggal 14 Maret 2011, selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan ;

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

1. Fotocopy Akta Jual Beli Bangunan No.74 Tanggal 16 Juli 1994,yang dibuat dihadapan Usman Koloay, SH., Notaris di Batam, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi nomor : 20.90090075.040, tanggal 26 Juli 2000 luas tanah 416 M2 Lokasi: Kelurahan I/K.1.5 Batam Centre Type E No.100 atas nama Pt.Igata Jaya Perdana, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2010 Perumahan Rosedale Blok E No.100 atas nama Chong Song Kang & Chan Bee tertanggal 13 Agustus 2010 sebesar Rp.473.672,- dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2010, atas nama Chong Song Kang & Chan Bee tertanggal 13 Agustus 2010 sebesar Rp.473.672,- diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Lease Agreement antara Mr.Daven Chang Kok Ceng, Chan Bee Chiu, Chang Song Kang dengan PT.Surya Pratama Investment, tanggal 3 Pebruari 2000, berikut terjemahan resminya, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kwitansi pembayaran biaya ganti rugi renovasi rumah di Komplek Perumahan Rosadale Blok E No.100 Batam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Centre- Batam sebesar SGD 12.500,- (dua belas ribu lima ratus dollar singapura), diberi tanda P-5;

6. Fotocopy Kwitansi biaya ganti rugi sisa kontrak Oktober 2006 sampai dengan Maret 2019 sesuai Lease Agreement Tanggal 3 Pebruari 2000 sebesar SGD 37.500,- (tiga puluh tujuh ribu lima ratus dollar singapura), diberi tanda P-6;

7. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan, No.Pol: STPL/48/VII/2007/Dit- Reskrim, tanggal 18 Juli 2007, yang diterbitkan oleh Polda Kepulauan Riau, diberi tanda P-7;

8. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Batam, Nomor : 21/Pdt.G/2007/PN.Btm, tanggal 22 Nopember 2007, diberi tanda P-8;

9. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor: 47/Pdt/2008/PTR, tanggal 21 Agustus 2008, diberi tanda P-9;

bahwa kesemua fotocopy surat tersebut telah bermaterai cukup dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata fotocopy surat tersebut telah sesuai asli, kecuali bukti P8 dan bukti P-9 diajukan tanpa asli;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan saksi- saksi untuk didengar keterangannya di persidangan, yaitu :

1. saksi WILLIAM CHANDRA, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2000, ketika saksi, selaku Direktur Utama PT. Surya Pratama Investment menyewa rumah Penggugat di Perumahan Rosedale Nomor E 100 di Citra Batam, Batam Centre kepada

Disclaimer

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



Penggugat;

- bahwa sewa menyewa rumah tersebut dibuat dalam perjanjian sewa menyewa tertanggal 3 Pebruari 2000 yang ditandatangani oleh saksi selaku Penyewa, dan Chang Song Kang selaku pemilik rumah, jangka waktu sewa menyewa rumah adalah 20 tahun dari 1 Maret 2000 sampai dengan 31 Maret 2019, dengan uang sewa pertahun SGD 1.500;
- bahwa Penggugat menitipkan surat-surat rumah tersebut kepada saksi, termasuk Akte jual beli rumah tersebut;
- bahwa ketika sewa menyewa sudah berjalan 5 tahun, tepatnya pada bulan April 2006, datang segerombolan orang mengatasnamakan PT.Igata Jaya Perdania dengan menunjukkan surat kuasa yang dibawa oleh Sdr. Basri yang ditandatangani ANDI KUSUMA, lalu mereka mengeluarkan secara paksa barang-barang milik perusahaan saksi, meskipun saksi telah menunjukkan bukti-bukti untuk menempati rumah tersebut;
- bahwa saksi telah melaporkan kejadian pengusiran secara paksa tersebut kepada pihak kepolisian di Poltabes dan kepada Penggugat;
- bahwa setahu saksi, ketika saksi menyewa rumah tersebut, yang membayar pajak adalah Penggugat;
- bahwa sekarang rumah tersebut telah ditempati oleh orang lain;
- bahwa Penggugat telah membayar ganti rugi kepada saksi, yaitu sisa kontra sebesar S\$ 77.500,- dan biaya ganti rugi renovasi sebesar S\$ 12.500,- ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Chan Bee Chiu dan Chan Song Kang adalah suami istri pemilik rumah yang disewa oleh saksi, setahu saksi mereka membeli kontan dari PT. Igata Jaya Perdania;
- bahwa saksi selain menyewa rumah Penggugat, saksi juga menyewa rumah orang lain di kompleks perumahan tersebut, seluruhnya 6 unit untuk disewakan kembali kepada orang lain;

2. saksi ABDULLAH EFENDI, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- bahwa saksi bekerja di Kantor Pertanahan Kota Batam (BPN), dengan jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan perkara- perkara;
- bahwa saksi tahu rumah di Perumahan Rosedele Blok E No.100 telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : B 2950/Teluk Tering tanggal 30 September 2006 dan terdaftar atas nama PT.Igata Jaya Perdania;
- bahwa yang mengajukan permohonan sertifikat rumah tersebut ada dua orang yaitu David Oktarevia dan Andi Kusuma;
- bahwa berdasarkan akta jual beli bangunan Nomor 74 tanggal 16 Juli 1994, rumah tersebut adalah milik syah Penggugat karena Peraturan Pemerintah No.41 tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, berlaku untuk tanah dan rumah yang dimiliki oleh orang asing yang telah terbit Hak Pakai, sedangkan dalam perkara ini pada waktu terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, Hak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakai atas nama Tergugat I belum terbit;

- bahwa syarat orang asing memiliki rumah adalah memiliki ijin tinggal menetap, Paspor dan orang tersebut memberikan keuntungan pada negara, saksi tidak tahu apakah penggugat mempunyai investasi di Indonesia atau tidak;
- bahwa pembelian rumah oleh Penggugat tahun 1994 belum masuk ke ranah peraturan pemerintah No.41 Tahun 1996;
- bahwa dengan akte jual beli rumah yang dimiliki oleh Penggugat, Penggugat masih dapat mengurus sertifikat kepemilikan rumah tersebut;
- bahwa PT. Igata Jaya Perdania tidak mempunyai hak untuk mengambil rumah Penggugat karena walaupun mengacu kepada Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996 maka yang berhak adalah lembaga tersendiri yang diatur dalam peraturan pemerintah tersebut;
- bahwa sertifikat rumah tersebut masih atas nama PT. Igata Jaya Perdania karena yang memohon harus suatu badan hukum yaitu atas nama PT.Igata Jaya Perdania;

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak ada mengajukan bukti-bukti untuk mendukung dalil- dalil bantahannya, baik berupa bukti surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Pihak menyatakan tidak ada hal lagi yang akan diajukan, kemudian mereka menyerahkan kesimpulannya masing-masing dan pada akhirnya para pihak mohon diberi suatu putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditunjuk segala sesuatu yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat tersebut yang pada pokoknya bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dan merupakan pihak terkait sehingga gugatan terhadap Tergugat II harus ditolak dengan alasan bahwa Tergugat II tidak mengenal Penggugat, dan pada tanggal 16 Juli 1994 ketika Penggugat membeli tanah dan bangunan rumah dari PT.Igata Jaya Perdania, dan pada tahun 2006 ketika didalilkan Penggugat, Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, Tergugat II bukanlah bagian dari PT. Igata Jaya Perdania;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut pengadilan berpendapat bahwa adalah hak dari Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada siapapun yang dianggap oleh Penggugat telah melanggar haknya, dalam perkara ini Penggugat merasa telah dilanggar haknya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan apakah ada hubungan hukum atau tidaknya atau benar tidaknya Tergugat II telah melanggar hak Penggugat akan menjadi pembuktian dalam pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat II haruslah ditolak;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Blok E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang dibeli dari PT.Igata Jaya Perdania (Tergugat I) dengan pembayaran lunas sesuai Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 tanggal 16 Juli 1994, akan tetapi pada tahun 2006, Tergugat II dan Tergugat III dengan mengaku mewakili PT.Igata Jaya Perdania (Tergugat I) telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu mengambil secara paksa, menguasai, menjual atau mengalihkan dan memiliki tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut, sehingga Penggugat mengalami kerugian materil berupa kehilangan uang sewa SGD 1.500 pertahun dari tahun 2006 dan kerugian akibat tuntutan pihak penyewa tanah dan rumah yaitu PT.Surya Pratama Investment sebesar SGD 50.000,- serta kerugian imateril akibat hilangnya kepercayaan dan nama baik Penggugat sebesar SGD 10.000.000,- ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I dan Tergugat III membantah dalil Penggugat Tersebut dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat I batal demi hukum karena Penggugat adalah Warga Negara Asing (Singapura) yang tidak pernah berdomisili dan berusaha di Indonesia dan Penggugat tidak mengalihkan haknya kepada pihak lain setelah lewat waktu 1 tahun, sesuai dengan amanat Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.41 tahun 1996 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;

Bahwa tindakan Tergugat I adalah pemegang hak atas tanah yang dikeluarkan Otorita Batam berlaku sampai dengan tahun 2022 yang di atasnya dibangun Perumahan Rosedale termasuk rumah di Blok E No.100 tersebut dan Tergugat III melakukan tindakan menguasai rumah Blok E adalah mewakili kepentingan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II membantah dalil- dalil Penggugat dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, Tergugat II baru menjadi bagian dari PT.Igata Jaya Perdania pada tanggal 17 Juli 2007 sesuai Akta No.23 tanggal 17 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Arunee olivia Devarry, SH., notaris di Batam;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka sesuai ketentuan pasal 283 Rbg, menjadi kewajiban Penggugat membuktikan terlebih dahulu kebenaran dalil- dalilnya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis yang diberi tanda P-1 s/d. P-9 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi WILLIAM CHANDRA dan saksi ABDULLAH EFENDI, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada mengajukan bukti- bukti untuk mendukung dalil- dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab para pihak, pengadilan menyimpulkan yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat?;

Menimbang, bahwa menurut pengadilan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang atau melanggar kepatutan dan kehati-hatian atau perbuatan yang melanggar hak orang lain atau tidak melakukan perbuatan yang menjadi kewajibannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III mengambil secara paksa, menguasai, menjual atau mengalihkan dan memiliki tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Blok E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, hal tersebut tidak dibantah secara tegas oleh Tergugat I, Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Blok E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tersebut adalah miliknya hasil membeli dengan pembayaran lunas dari Tergugat I sesuai Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 tanggal 16 Juli 1994;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III menyatakan bahwa Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 tanggal 16 Juli 1994 batal demi hukum karena Penggugat adalah Warga Negara Asing (Singapura) yang tidak pernah berdomisili dan berusaha di Indonesia dan Penggugat tidak mengalihkan haknya kepada pihak lain setelah lewat waktu 1 tahun, sesuai dengan amanat Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Indonesia, dan tindakan Tergugat I adalah pemegang hak atas tanah yang dikeluarkan Otorita Batam berlaku sampai dengan tahun 2022 yang di atasnya dibangun Perumahan Rosedale termasuk rumah di Blok E No.100 tersebut dan Tergugat III melakukan tindakan menguasai rumah Blok E adalah mewakili kepentingan Tergugat I, sedangkan Tergugat II mendalilkan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa menurut pengadilan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Bangunan No.74 Tanggal 16 Juli 1994, yang dibuat dihadapan Usman Koloay, SH., Notaris di Batam, adalah bukti otentik yang kebenarannya tidak perlu dibuktikan kecuali dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, dihubungkan dengan bukti P-2, dan P-3 diperoleh fakta bahwa pada tanggal 16 Juli 1994 Penggugat telah membeli bangunan dan tanah di Perumahan Rosedale Blok E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dari Tergugat I, dan fakta bahwa Penggugat yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2010, hal ini juga dikuatkan oleh keterangan saksi Willian Chandra, yang menerangkan bahwa saksi menyewa rumah dari Penggugat dan pembayaran pajak bumi dan bangunan rumah tersebut dibayar oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Abdullah Efendi, pejabat Kepala Sub Seksi Penanganan perkara-perkara Kantor Pertanahan Kota Batam menerangkan bahwa berdasarkan akta jual beli bangunan Nomor 74 tanggal 16 Juli 1994, rumah tersebut adalah milik syah Penggugat karena Peraturan Pemerintah No.41 tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berkedudukan di Indonesia, berlaku untuk tanah dan rumah yang dimiliki oleh orang asing yang telah terbit Hak Pakai, sedangkan dalam perkara ini pada waktu terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, Hak Pakai atas nama Tergugat I belum terbit dan Penggugat masih dapat mengurus sertifikat kepemilikan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka telah ternyata bahwa Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 tanggal 16 Juli 1994 tersebut tidak batal demi hukum sebagaimana didalilkan oleh Tergugat I dan Tergugat III sehingga dengan demikian bangunan dan tanah di Perumahan Rosedale Blok E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam adalah sah milik Penggugat sesuai Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 tanggal 16 Juli 1994;

Menimbang, bahwa oleh karena bangunan dan tanah di Perumahan Rosedale Blok E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam telah terbukti milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengambil, menguasai, menjual atau mengalihkan dan memiliki tanah dan bangunan rumah tersebut adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain atau masuk kategori perbuatan yang melanggar hukum;

Menimbang, bahwa lebih dari itu dari Penjelasan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia huruf a, dinyatakan bahwa : "*hasil pelelangan tersebut akan diberikan kepada orang asing yang bersangkutan setelah dikurangi dengan biaya lelang serta barang-*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang atau ongkos-ongkos lain yang telah dikeluarkan. Huruf b, dinyatakan peralihan kekayaan dalam ayat ini juga merupakan obyek pajak penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994", sehingga walaupun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mau mengambil rumah dan tanah milik Penggugat tersebut dengan alasan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, seharusnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak langsung melakukan tindakan mengambil secara paksa tanpa mengembalikan uang pembelian yang telah dibayar lunas oleh Penggugat, apalagi menurut keterangan saksi Abdullah Efendi yang menerangkan bahwa yang berhak melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia adalah lembaga tersendiri yang akan diatur dalam peraturan pemerintah;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai dalil Tergugat II yang menyatakan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, dengan alasan Tergugat II baru bergabung dengan Tergugat I pada 17 Juli 2007, menurut pengadilan Tergugat II tetap harus bertanggung jawab atas seluruh perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I karena Tergugat II pernah menjabat selaku direktur utama Tergugat I serta ada keterangan saksi Abdullah Efendi yang menerangkan bahwa Tergugat II yang mengurus serifikasi tanah dan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah di Perumahan Rosedale Blok E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan bahwa Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 tanggal 16 Juli 1994 adalah sah maka petitum poin 2 dan Poin 3 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu mengambil, menguasai, menjual atau mengalihkan dan memiliki tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Blok E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang merupakan milik Penggugat, maka petitum poin 4, poin 5, dan poin 7 harus dikabulkan, kecuali petitum poin 6 karena tidak ada bukti bahwa ada akta jual beli yang dibuat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang berkaitan dengan pengalihan tanah dan bangunan rumah di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tersebut;

Menimbang, bahwa apakah ada kerugian akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat menderita kerugian yaitu kerugian materil berupa kehilangan uang sewa SGD 1.500 pertahun dari tahun 2006 dan kerugian akibat tuntutan pihak penyewa tanah dan rumah yaitu PT.Surya Pratama Investment sebesar SGD 50.000,- serta kerugian imateril akibat hilangnya kepercayaan dan nama baik Penggugat sebesar SGD 10.000.000,- ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Willian Chandra dan adanya bukti P-4 dan bukti P-5 serta P-6, Penggugat berhasil membuktikan bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat mengalami kerugian materil yaitu berupa kehilangan uang sewa SGD 1.500 pertahun dari tahun 2006 dan kerugian akibat tuntutan pihak penyewa tanah dan rumah yaitu PT.Surya Pratama Investment sebesar SGD 50.000,- sedangkan mengenai kerugian immateril yang diderita Penggugat, Penggugat tidak ada mengajukan bukti- bukti dan rincian kerugian tersebut dengan jelas sehingga Petitum poin 8 dikabulkan dengan perbaikan yaitu mengenai tuntutan kerugian materil dikabulkan sedangkan tuntutan kerugian immateril tidak dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena sudah terbukti rumah dan tanah di Perumahan Rosedale Blok E No.100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam adalah milik Penggugat,dan terbukti telah diambil oleh Tergugat I, Tergugat II,dan Tergugat III, maka petitum poin 9 harus dikabulkan, yang jumlahnya disebutkan dalam amar Putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 10, oleh karena pengadilan tidak pernah meletakkan sita dalam perkara ini, maka petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 11, oleh karena tidak ada alasan yang urgen untuk menjatuhkan putusan serta merta, maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum poin 1, oleh karena sebagian petitum dikabulkan, maka gugatan dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap penyangkalan atas pembuktian dalam perkara ini, pengadilan mengacu pada pembuktian yang *mutatis mutandis* telah dipertimbangkan di atas ;

Menimbang, bahwa tentang dalil- dalil dan alat alat bukti lain yang tidak relevan dalam perkara ini, diantaranya P-7, bukti P-8 dan bukti P-9, pengadilan mengesampingkannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ;

Mengingat ketentuan pasal- pasal dalam Rbg dan peraturan perundang- undangan yang berkaitan;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Jual Beli Bangunan Nomor :74 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan USMAN KOLOAY, SH., Notaris di Batam adalah sah dan mengikat;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanent yang terletak di Kotamadya Batam, Kecamatan Batam Timur, Kelurahan I PK 1.4/1.5 Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, sekarang dikenal dengan Perumahan



Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam berikut hak atas tanah seluas lebih kurang 407,60 M2 (empat ratus tujuh koma enam puluh meter persegi), sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 74 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan USMAN KOLOAY, SH., Notaris Batam;

- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta pihak lain yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Gunan Bangunan atas tanah tempat berdirinya bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat guna dilakukan balik nama dan pengurusan Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat atau yang perbuatan berhubungan dengan itu;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materil, sebesar SGD 1.500,- (seribu lima ratus dollar singapura) setiap tahun, terhitung sejak September 2006, sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan tanah dan rumah di Perumahan Rosedale Type E Nomor: 100 Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan isi putusan ini;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.241.000,- (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada hari : **SENIN**, Tanggal 15 AGUSTUS 2011, oleh kami MELFIHARYATI, SH., sebagai Hakim Ketua Sidang, SORTA RIA NEVA, SH.MHum., dan SOBANDI, SH.MH., masing- masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **SENIN**, Tanggal



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

22 AGUSTUS 2011, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh SUHESTI sebagai Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan tanpa dihadiri oleh Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

- ttd -

- ttd -

SORTA RIA NEVA, SH. MHum.

MELFIHARYATI, SH.

- ttd -

SOBANDI, SH. MH.

Panitera Pengganti ,

- ttd -

SUHESTI

Perincian biaya- biayanya :

- | | | |
|------------------------------|-----|-------------|
| 1. Biaya Pendaftaran Gugatan | Rp. | 30.000,- |
| 2. Biaya Panggilan | Rp. | 1.200.000,- |
| 3. Redaksi | Rp. | 5.000,- |
| 4. Meterai | Rp. | 6.000.- |

