



PUTUSAN

Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BENY JAPIT, tempat/tanggal lahir Medan, 07-01-1978, beralamat di Jl. Pulau Genteng IV Blok Q-6/59, RT/RW: 003/011, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembang, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Johanes Bagus Dharmawan, SH, Raminda Unelly Maret Sembiring, SH, Ignatius Gema Oktvianto, SH dan Davidson Sembiring, SH, para advokat pada Firma Hukum **Adnan Kelana Haryanto & Hermanto** ("AKHH") beralamat di Jalan Raden Patah, Komplek Sumber Jaya Blok A No. 5-6, Nagoya, Batam, dan Chase Plaza Lt. 18 Jalan Jend. Sudirman Kav. 21 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. Yanti Agustina** Warga Negara Indonesia, dahulu beralamat di Jalan Cendrawasih 7 No. 18, RT 001, RW 005, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, saat ini alamat belum diketahui selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. Imaldi**, Warga Negara Indonesia, dahulu beralamat di Jalan Cendrawasih 7 No. 18, RT 001, RW 005, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, saat ini alamat belum diketahui, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Cynthia Halim**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Perumahan Royal Grande RG 1 A Nomor 12 Kel. Teluk Tering, Kec. Batam Kota – Kota

Batam, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. **Notaris Reinward**, SH, Warga Negara Indonesia, beralamat di Ruko Komplek Seraya Mas, Blok C No.2, Nagoya, Kota Batam, selanjutnya

disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

5. **Kantor Pertanahan Kota Batam**, beralamat di Jalan Jaksa Agung R. Soeprapto, Sekupang, Batam, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat

II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 30 Mei 2017 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2017/PN. BTM, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah dari sebidang tanah tanah seluas 264 M2 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di **Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A**, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012 (selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**").

2. Bahwa Penggugat memperoleh Tanah dan Bangunan tersebut dengan cara membeli dari Tergugat I dan Tergugat II yang adalah suami istri berdasarkan Kutipan Akta nikah Nomor 170/21/VIII/2002 tanggal 16 Agustus

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM

Disclaimer

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



2002 yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Lubuk Baja selaku pemilik sekaligus pihak Penjual Tanah Dan Bangunan kepada Penggugat;

3. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam sebagaimana tertuang dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 (selanjutnya disebut “ **PPJB**”). Sebelum penandatanganan PPJB, Penggugat telah meminta agar Tergugat I dan Tergugat II melengkapi seluruh dokumen-dokumen untuk bertindak selaku penjual, dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan, meminta kepada Notaris untuk melakukan pemeriksaan-pemeriksaan yang diperlukan serta membayarkan pajak-pajak terkait transaksi tersebut;

4. Sebagaimana tertuang dalam PPJB, Akta Jual Beli terhadap tanah dan bangunan tersebut belum dapat dilakukan karena Pihak Kedua (Penggugat) belum mendapatkan Ijin Peralihan Hak (“**IPH**”) dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (“**BP Batam**”). Bahwa Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam yang ditetapkan pada tanggal 23 Januari 2017 mengatur :
“*Tarif Layanan Ijin Peralihan Hak yang diajukan terhitung mulai tanggal 18 November 2016 dikenakan sesuai peraturan ini*”
Bahwa oleh karena ketentuan mengenai tarif baru ditetapkan pada tanggal 23 Januari 2017, maka seluruh permohonan sehubungan dengan penggunaan tarif UWTO (termasuk pengurusan IPH karena tarif IPH adalah 2,5% dari Tarif UWTO) baru dapat diproses setelah tanggal 23 Januari 2017. Sehingga keterlambatan penyelesaian IPH bukanlah kelalaian

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melainkan karena terjadi perubahan ketentuan/peraturan pada BP Batam.

5. Bahwa Penggugat telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam

Pasal 1 PPJB yang menyebutkan :

Jual beli atas sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan dan turutan-turutan yang terdapat diatas tanah tersebut, menurut keterangan para pihak

dilakukan dengan total harga sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima

ratus juta rupiah), yang jumlah uang mana menurut keterangan PIHAK

PERTAMA telah diterima seluruhnya dengan cukup dari PIHAK KEDUA

pada saat penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan sejumlah uang

tersebut PIHAK PERTAMA memberikan tanda penerimaannya kepada

PIHAK KEDUA berupa kwitansi atau tanda penerimaannya berupa akta ini.

6. Bahwa Penggugat bersedia membeli tanah dan bangunan juga

dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II menjamin bahwa (*vide* Pasal 4

PPJB):

a. Tanah dan Bangunan tersebut adalah hak Tergugat I dan

Tergugat II dan hanya Tergugat I dan Tergugat II yang berhak penuh

untuk memindahtangkannya;

b. Tanah dan bangunan tersebut tidak dikenakan sesuatu sitaan,

atau menjadi tanggungan untuk sesuatu perhutangan dan tidak dibebani

oleh ikatan-ikatan lain berupa apapun juga.

c. Baik sekarang maupun dikemudian hari Penggugat tidak akan

mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak

terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya;

d. Tergugat I dan Tergugat II membebaskan Penggugat dari tuntutan

dari pihak lain;

7. Bahwa selain itu, Tergugat I dan Tergugat II juga menjamin jika

dikemudian hari ternyata bahwa Tergugat I dan Tergugat II melalaikan

kewajibannya untuk membantu pengurusan balik nama hak atas tanah

tersebut, satu dan lain semata-mata atas pertimbangan Penggugat sendiri

maka Penggugat mempunyai Hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM

Disclaimer

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

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



mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan atas tanah tersebut, agar sertifikat atas tanah hak tersebut dapat dibalik nama oleh Instansi yang berwenang (dalam hal ini Turut tergugat II) dan hak atas tanah tersebut dapat dibalik nama atas nama Penggugat;

8. Bahwa berdasarkan PPJB, Tergugat I dan Tergugat II juga telah memberi kuasa sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya kepada Penggugat dan

baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak substitusi, untuk :

a. Apabila perlu memindahkan / mengalihkan hak atas tanah

tersebut kepada Penggugat;

b. Mewakili atau menunjuk Pihak Lain guna mewakili Tergugat I dan

Tergugat II dalam kedudukan selaku Penjual untuk melakukan Jual beli

dengan aturan-aturan seperti tersebut diatas kepada Penggugat;

c. Mewakili Tergugat I dan Tergugat II dalam segala hal dan tindakan

berkenaan dengan tanah hak tersebut agar hak atas tanah hak tersebut

dapat dibalik nama atas nama Penggugat;

d. Untuk keperluan tersebut dikuasakan dimana perlu memberikan

keterangan-keterangan, membuat, meminta dibuatkan dan

menandatangani segala surat dan akte, umumnya melakukan segala

tindakan yang perlu dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak

ada tindakan yang dikecualikan;

e. Jika untuk sesuatu tindakan diperlukan kuasa khusus atau yang

lebih tegas, maka kuasa yang sedemikian itu dianggap kata demi kata

telah tercantum dalam akte ini;

9. Bahwa oleh karena sebelum ditandatanganinya PPJB telah dilengkapi

seluruh dokumen yang diperlukan, telah dibayarkan kewajiban-kewajiban

menurut peraturan yang berlaku serta telah mendapat ijin peralihan hak

("IPH") dari BP Batam selaku pemegang hak pengelolaan, maka

sepatutnyalah **Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad**

baik;

10. Bahwa sebagai pelaksanaan dari PPJB tersebut, Tergugat I dan

Tergugat II telah pula menyerahkan kepada Penggugat kunci rumah dan

telah menitipkan di Notaris Reinward seluruh dokumen-dokumen



kepemilikan atas tanah dan bangunan untuk dilakukan proses Roya karena sertifikat tersebut sedang menjadi agunan dengan hak tanggungan pada Bank Mandiri serta selanjutnya proses balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat setelah Penggugat memperoleh IPH dari BP Batam;

11. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2016, Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam telah melakukan Roya atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.

750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012;

12. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2017, BP Batam telah memberikan persetujuan peralihan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Surat nomor 00880/IPH/2/2017 yang didalamnya meminta kepada Tergugat II untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

1. Membuat Akta Jual Beli (untuk tanah yang bersertipikat)/Akta Peralihan Hak (untuk yang belum bersertipikat) di PPAT/Notaris setempat selambat-lambatnya tanggal **27 Mei 2017**;

2. Mengajukan pengurusan Balik Nama Gambar Penetapan Lokasi, surat perjanjian serta Rekomendasi Balik nama Sertipikat di Kantor

Pengelolaan Lahan c.q Loker PTSP BP Batam, Gedung Sumatera Expo

Centre Lt. 3 Batam Centre selambat-lambatnya tanggal **06 Juni 2017**;

13. Bahwa oleh karena seluruh kewajiban-kewajiban Penggugat dalam PPJB telah dipenuhi dan Penggugat telah pula membayarkan secara lunas

harga jual beli maka sepatutnyalah **PPJB tersebut dinyatakan sah dan mengikat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II**;

14. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2017, Penggugat diinformasikan oleh Ketua RT dilokasi Tanah Dan Bangunan yang menyampaikan bahwa diatas tanah dan Bangunan Penggugat tersebut telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Batam sesuai Berita

Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor : 294/BA.PDT.G/SJ/2016/PN.BTM tanggal 17 Maret 2017;

15. Berdasarkan informasi dari Ketua RT tersebut, Penggugat mencari informasi dari pengelola kawasan perumahan Villa Panbil dan mendapat informasi lebih lengkap bahwa peletakan sita jarninan adalah sehubungan



dengan perkara antara Cynthia Halim dengan Tergugat II dan Pipit Pujiastuti di Pengadilan Negeri Batam dengan register Perkara Nomor 294/PdtG/2016/PN.BTM; Pada saat dilakukan peletakan sita jaminan yang turut pula dihadiri oleh security Villa Panbil yang bernama Roy Siahaan telah diinformasikan kepada Tergugat III bahwa Tanah dan Bangunan sudah dijual sehingga bukan lagi milik Tergugat II. Selain Roy Siahaan, Ketua RT juga telah menginformasikan kepada Tergugat III bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan lagi milik Tergugat I dan Tergugat II karena telah dibeli oleh Penggugat. Ketua RT mengetahui hal ini karena menyaksikan sendiri penandatanganan PPJB di Notaris. Bahwa peletakan sita jaminan diatas harta milik Penggugat yang bukan pihak dalam perkara Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.BTM adalah bertentangan dengan :

- **Putusan Mahkamah Agung tgl. 14-11-1974 No. 476**

K/Sip/1974.

“Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 368).

- Lampiran 1 angka 10 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5

Tahun 1975 Tentang sita Jaminan (Conservatoir Beslag), mengatur

bahwa: Pemeriksaan pendahuluan (conservatoir beslag) menurut

undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik Tergugat akan dihamburkan.

Jadi a. harus ada kekhawatiran itu, **b. barang yang disita itu harus**

milik Tergugat. Hal b. harus sementara dibuktikan, oleh karena

kalau tidak seorang pemilik sejati (orang ketiga) akan sangat

dirugikan;

16. Bahwa tindakan **Tergugat III** yang mengaitkan Tanah dan Bangunan milik Penggugat tersebut dalam perkara gugatannya dengan Tergugat II padahal Tergugat III telah mengetahui pasti jika Tanah dan Bangunan tersebut adalah milik Penggugat, atau setidaknya tidaknya bukan lagi milik

Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Tergugat II tersebut menurut hukum merupakan **perbuatan melawan hukum yang nyata-nyata merugikan Penggugat**, apalagi Tanah dan Bangunan *a quo* tidak memiliki kaitan apapun dalam peristiwa hukum yang terjadi antara Tergugat II dengan Tergugat III.

17. Bahwa perbuatan melawan hukum tersebut yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengakibatkan tanah dan bangunan yang telah dilunasi harganya oleh Penggugat tidak dapat dinikmati sepenuhnya oleh Penggugat, serta **peletakan sita jaminan atas permintaan Tergugat III** yang nyata-nyata telah mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh Penggugat nyata-nyata **merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat** dimana Penggugat tidak dapat melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli di PPAT serta tidak dapat pula melakukan balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan menjadi atas nama Penggugat.

18. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat hingga saat ini setidaknya tidaknya telah menimbulkan kerugian immateril berupa rasa khawatir dan perasaan was-was akan kehilangan harta benda milik Penggugat berupa tanah dan bangunan tersebut yang ditaksir senilai Rp.2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta rupiah) bahkan Penggugat cukup khawatir kelak dapat mengalami kerugian materil senilai harga jual beli rumah kepada Penggugat kehilangan tanah dan bangunan yang menjadi milik Penggugat tersebut yaitu senilai Rp. 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam PPJB;

19. Bahwa oleh karena pelunasan harga, penyerahan tanah dan bangunan serta penandatanganan PPJB lebih dulu dilakukan daripada peletakan sita jaminan yang diajukan oleh Tergugat III, serta dengan mempertimbangkan pula ketentuan yang diatur dalam Surat BP Batam Nomor :



00880/IPH/2/2017 tanggal 27 Februari 2017 tentang Persetujuan Peralihan

Hak Atas Tanah yang meminta untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

1. Membuat Akta Jual Beli (untuk tanah yang bersertipikat)/Akta Peralihan Hak (untuk yang belum bersertipikat) di PPAT/Notaris setempat selambat-lambatnya tanggal **27 Mei 2017**;
2. Mengajukan pengurusan Balik Nama Gambar Penetapan Lokasi, surat perjanjian serta Rekomendasi Balik nama Sertipikat di Kantor Pengelolaan Lahan c.q Loker PTSP BP Batam, Gedung Sumatera Expo Centre Lt. 3 Batam Centre selambat-lambatnya tanggal **06 Juni 2017**;

Maka beralasan hukum apabila Penggugat mengajukan **permohonan pengangkatan atas sita jaminan** yang diajukan oleh Tergugat III berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor : 294/BA.PDT.G/SJ/2016/PN.BTM tanggal 17 Maret 2017;

20. Bahwa, oleh karena gugatan/tuntutan hak (hukum) Penggugat ini didasarkan atas alasan-alasan dan dasar hukum yang jelas serta didukung pula dengan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya maka putusan terhadap gugatan ini adalah tergolong sebagai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, baik berupa perlawanan, banding maupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang didukung dengan bukti-bukti sebagaimana tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon agar kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Batam yang terhormat berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai Pembeli Yang Beritikad

Baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan mengikat Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam (“**PPJB**”);
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sah Pengangkatan Sita Jaminan atas tanah seluas 264 M2 berserta bangunan di atasnya, yang terletak di **Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A**, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012, yang terdaftar atas nama Imaldi;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateril sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi (*Uit Verbaar Bij Voraad*);
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar tunduk dan patuh pada Putusan ini.
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat III dan Turut Tergugat I datang menghadap sendiri di persidangan, Turut Tergugat II datang

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat I, dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga beralasan menurut hukum dianggap tidak menggunakan haknya di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Agustus 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang kemudian terhadap gugatan tersebut Penggugat telah mengajukan perubahan yaitu : khusus terkait dengan alamat dari Tergugat I dan Tergugat II, selengkapnya sebagai berikut:

- Bahwa pada gugatan tertulis **Yanti Agustina** Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Cendrawasih 7 No. 18, RT 001, RW 005, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam (**sebagai Tergugat I**); Dirubah menjadi:

1. Yanti Agustina Warga Negara Indonesia, dahulu beralamat di Jalan Cendrawasih 7 No. 18, RT 001, RW 005, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sekarang tidak diketahui keberadaannya diseluruh wilayah Republik Indonesia (**sebagai Tergugat I**);



- Bahwa pada gugatan tertulis **Imaldi**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Cendrawasih 7 No. 18, RT 001, RW 005, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam (**sebagai Tergugat II**); Dirubah menjadi:

2. **Imaldi**, Warga Negara Indonesia, dahulu beralamat di Jalan Cendrawasih 7 No. 18, RT 001, RW 005, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sekarang tidak diketahui keberadaannya diseluruh wilayah Republik Indonesia (**sebagai Tergugat II**);

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

I. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PEINGGUGAT ADALAH KABUR

a) Bahwa penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan rnenyatakan tergugat III (3) Cynthia Halim , Warga Negara Indonesia berlamat di Perumahan Royal Grande Blok A No. 17, Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan batam Kota Kota Batam.

gugatan ini adalah gugatan kabur, tidak jelas dan erroe in Persona serta tidak berhubungan hukum.

b) Bahwa tidak benar yang didalilkan oleh Pengugat dalam gugatan Nomor :132/PDT.G.BTH/2017/PN.BATAM, tentang kepemilikan tanah bangunan di Komplek Villa Panbil Blok N NomOI 43-A, Kelurahan Muka Kuning kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam. Dimana di Badan Pertahanan Nasioanal Tanah dan bangunan dengan Nomor HGB : 00750 tersebut sampai saat ini , terdaftar secara sah atas Nama Tergugat II (Imaldi).

c) Penggugat didalam dalil-dahlrrya menyatakan telah melakukan jual beli sebidang tanah seluas 264 M2 berikut banguana



diatasnya, yang terletak di Komplek villa Panbil Blok N Nomor 43 A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam. Dimana jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana sesuai peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Ditegaskan bahwa **"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah usun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindah hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dtbnat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang- undangan yang berlaku."**

Peraturan tersebut juga yang ada pada pokoknya menyatakan bahwa hak kepemilikan seseorang atas tanah dibuktikan dengan sertifikat.

Sedangkan Akta jual-beli (AJB) yang dilakukan dihadapan PPAT (pejabat pembuat akta tanah) itu hanya membuktikan sahnya peralihan atas tanah dengan cara jual beli. Namun untuk menguatkan bukti kepemilikan atas tanah harus mengurus penerbitan sertifikat di Kantor Pertanahan Negara.

d) Bahwa didalan gugatan nomor 12 disebutkan " Bahwa pada tanggal 127 Febuari 2017 BP Batam telah memeberikan persetujuan peralihan hak atas tanah Sebagaimana disebutkan dalam surat Nomor 0080/IPH/2/2017;

Hak yang dimaksud tersebut adalah hak untuk pengelolaan lahan bukanlah Hak Peralihan atas tanah dan bangunan seperti yang tercantum pada Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 tahun 1977 yang menyebutkan **:"Hak Pengelolaan tersebut diberikan**

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



untuk jangka waktu selama yang dimaksud dipergunakan untuk kepentingan penerimaan hak dan terhitung sejak didaftarkan pada kantor Sub Direktorat Agraria setempat".

Untuk itu diperukan pendaftaran Hak pengelolaannya pada Kantor pertanahan Kota Batam, agar hak pengelolaan itu belaku. Dalam artian sebelumnya dilakukan pendaftaran tersebut maka Hak Pengelolaan tersebut belum berkekuatan hukum.

Sedangkan pada tanggal 13 Febuari 2017 telah dilakukan blokir pada HGB 000750-Muka Kuning tersebut (yang terdaftar atas nama Imaldi). Blokor ini sesuai surat gugatan saya di Pengadilan Negeri Batam.

e) Didalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II saat ini beralamat dengan alamat belum diketahui, dimana Penggugat juga mendalilkan Penggugat melakukan jual beli di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43 A Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk , Kota Batam, dan masih dalam proses Pengurusan dokumen jual beli (a quo). Hal ini sangat tidak lazim dimana seharusnya sebuah transaksi jual beli antara Penjual dan Pembeli saling mengenal, rnengetahui nomor yang yang bisa dihubungi, alamat tempat tinggal dan contac person yang bisa dihubungi.

Hal ini tidal lazim juga dalam proses jual beli tersebut, bahwa masih ada dalam penanda tanganan PPJB (Perjanjian Peningkatan Jual Beli), dimana Akte Jula Beli (AJB) belum dilakukan, Namun Penggugat telah terburu-buru melunasi pembayaran tersebut sebagaimana didalilkan dalam gugatan nomor 4.

f) Bahwa sebelumnya, pada tanggal 3 Mei 2017 Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memasukkan gugatan nomor 84 PDT.G.BTH/20'17/PN.8ft-TAM., namun mencabut kembali gugatan tersebut. Saat ini Penggugat memasukkan kembali gugatan dengan nomor perkara 132/PDT.G.BTH/2017/PN.BATAM. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat sendiri tidak yakin akan isi gugatannya.

g) Bahwa dengan telah mengaku kepemilikan rumah dan bangunan yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional atas nama Tergugat II (Imaldi) yang beralamat di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43 A, Kelurahan Muka Kuning; Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam dan melakukan jual beli serta memasukkan gugatan, kemudian mencabut gugatan tersebut untuk kemudian memasukkan kembali gugatan tersebut, maka dalam angka nomer 9 gugatan, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik adalah tidak jelas kebenarannya (kabur).

h) Pada gugatan nomor 14 dan 15 gugatan Penggugat mendalilkan bahwa diatas tanah dan bangunan tersebut yang telah diletakkan Sita Jaminan Oleh Pengadilan Negeri Batam sesuai Berita Acara Sita Jaminan (Conservator Beslag) Nomor : 294/PDT.G/PLW/2016/ PN.BTM tanggal 18 April 2017 adalah harta milik penggugat adalah tidak jelas (kabur). Dimana Sita Jaminan tersebut sehubungan dengan perkara antara saya (Tergugat III) dengan Tergugat II di Pengadilan Negeri batam adalah diSAHkan secara hukum perundang-undangan oleh PENGADILAN NEGERI BATAM dan bukan perbuatan melawan hukum.

Maka dalil-dalil Penggugat tersebut adalah tidak jelas dan keliru.

i) Bahwa gugatan Penggugat nomor 16 yang maenytakan bahwa Tergugat III (3) mengetahui pasti jika Tanah dan

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Bangunan tersebut jika tanah dan Bangunan tersebut adalah milik Penggugat jelas-jelas keliru, dikarena Tergugat III tidak pernah mengenal, tidak pernah bertemu penggugat, dan tidak pernah berhubungan dengan Penggugat, tentu Tergugat III juga tidak mungkin bisa menyaksikan jual Beli atau menyaksikan penanda Tangan Akta Jual Beli Penggugat dengan Tergugat I dan II.

Jadi jelas bahwa dalil nomor 16 ini adalah keliru, sehingga menunjukkan bahwa Tergugat III dan penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan penggugat.

2. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUHP.

Sesuai penjelasan pada jawaban dan eksepsi diatas telah jelas bahwa antara Penggugat dan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum. Sehingga gugatan ini tidak memenuhi pasal 1365 KUHP (perbuatan melawan hukum).

3. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan Melawan Hukum. Petitum ini adalah jelas Petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan antara Penggugat dengan Tergugat III, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III yang dimintakan oleh Penggugat kepada majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, Sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaand).

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang Tergugat III kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, KECUALI YANG KEBENARANNYA DIAKUI OLEH Tergugat III.
2. Selaku Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berhubungan dengan diri Tergugat III.
3. Bahwa Penggugat berusaha mengait-kaitkan Tergugat III dengan dalil-dalil yang mengada-ngada, Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat Dan yang jelas Penggugat dan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum. Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak.
4. Hal yang jelas bahwa perkara perdata antara Tergugat III dan Tergugat II dengan Perkara Nomor 294/Pdt.G/PLW/2016/PN_BTM di Pengadilan Negeri Batam telah memiliki kekuatan Hukum tetap, dimana Pengadilan Negeri Batam telah meletakkan sita atas tanah dan bangunan yang berada di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43 A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam. Dana pada tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan blokir pada 13 Febuari 2017 di Kantor Pertanahan Kota Batam (BPN) yang terdaftar atas nama Tergugat II (IMALDI);
5. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti, maka dalil- dalil penggugat nomor (16), (17), (18), (19) dan (20) sudah seharusnya ditolak.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III kemukakan dalam

Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi dan dalam Pokok perkara diatas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian diatas, maka Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- **DALAM EKSEPSI**

Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.

- **DALAM POKOK PERKARA**

- **MENOLAK** Gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat III atau setridaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat III tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk Verklaard).
- Menghukum Penggugat Untuk membayar Biaya perkara;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono)

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

1. Tugas dan profesi Turut Tergugat I sebagai Notaris dan/atau PPAT di Kota Batam adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Tanggal 13 Juli 2004 Nomor: C-178.HT.03.01.TH 2004 dan Surat Keputusan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 11 Februari 2005 Nomor : 2-X.A-2005.
2. Dalam menjalankan fungsi dan tugas sebagai Notaris, Turut Tergugat I tunduk dan terikat pada ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UU Notaris dan Kode Etik Profesi Notaris Indonesia).

Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



3. Bahwa Pasal 1 angka 1 Jo. Pasal 15 UU Notaris menyebutkan kewenangan Turut Tergugat I untuk membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

4. Sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dapat Turut Tergugat I jelaskan hal-hal sebagai berikut:

- Benar dihadapan Turut Tergugat I telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 (“PPJB”) antara Penggugat dengan Tergugat I (selaku kuasa menjual dari Tergugat II) atas sebidang tanah seluas 264 M2 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di **Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A**, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012 (“SHM”).
- Sebelum penandatanganan PPJB, Turut Tergugat I telah meminta dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, yaitu namun tidak terbatas pada:
 - a. Akta Jual Beli Nomor: 297/2013 tanggal 04 September 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Maria Hilaria Salim, Sarjana Hukum, Notaris di kota Batam;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bagunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012;
 - c. Akta Persetujuan Dan Kuasa Untuk Menjual Tanggal 02 Nopember 2016 Nomor: 01 yang dibuat dihadapan Notaris Raden

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dian Nugroho Kusuma, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,

Notaris di kota Batam;

- d. Foto copy KTP dari Penggugat dan Tergugat I;
- e. Bea Perolehan Harga atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- f. Pajak Penghasilan (PPH) sebesar 5% dari harga Nilai Perolehan

Objek Pajak (NPOP) atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum pada Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun terakhir.

- Bahwa benar Penggugat telah membayar lunas atas harga tanah dan bangunan tersebut, sebagaimana disebut dalam Pasal 1 PPJB yang menyebutkan:

Jual beli atas sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan dan turutan-turutan yang terdapat diatas tanah tersebut, menurut keterangan para pihak dilakukan dengan total harga sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), yang jumlah uang mana menurut keterangan PIHAK PERTAMA telah diterima seluruhnya dengan cukup dari PIHAK KEDUA pada saat penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan sejumlah uang tersebut PIHAK PERTAMA memberikan tanda penerimaannya kepada PIHAK KEDUA berupa kwitansi atau tanda penerimaannya berupa akta ini.

- Bahwa benar, Pasal 4 PPJB merupakan bentuk jaminan dari

Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat, disebutkan:

- a. Tanah dan Bangunan tersebut adalah hak Tergugat I dan Tergugat II dan hanya Tergugat I dan Tergugat II yang berhak penuh untuk memindahtangankannya;
- b. Tanah dan bangunan tersebut tidak dikenakan sesuatu sitaan, atau menjadi tanggungan untuk sesuatu perhutangan dan tidak dibebani oleh ikatan-ikatan lain berupa apapun juga.
- c. Baik sekarang maupun dikemudian hari Penggugat tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya;
- d. Tergugat I dan Tergugat II membebaskan Penggugat dari tuntutan dari pihak lain;

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



- Bahwa benar Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II belum dilakukan karena Penggugat belum mendapatkan Ijin Peralihan Hak ("IPH") dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam ("BP Batam"). Dimana Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam yang ditetapkan pada tanggal 23 Januari 2017 mengatur: *"Tarif Layanan Ijin Peralihan Hak yang diajukan terhitung mulai tanggal 18 2016 dikenakan sesuai peraturan ini"* Ketentuan mengenai tarif baru ditetapkan pada tanggal 23 Januari 2017, maka permohonan sehubungan dengan penggunaan tarif UWTO (termasuk pengurusan IPH karena tarif IPH adalah 2,5% dari Tarif UWTO) baru dapat diproses setelah tanggal 23 Januari 2017.
- Bahwa benar sebagai pelaksanaan dari PPJB tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah pula menyerahkan kepada Penggugat kunci rumah dan juga telah menitipkan kepada Turut Tergugat I seluruh dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan untuk dilakukan proses Roya karena sertifikat tersebut sedang menjadi agunan dengan hak tanggungan pada Bank Mandiri serta selanjutnya proses balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat setelah Penggugat memperoleh IPH dari BP Batam;
- Bahwa benar pada tanggal 19 Desember 2016, Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam telah melakukan Roya atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012;
- Bahwa benar pada tanggal 27 Februari 2017, BP Batam telah memberikan persetujuan peralihan hak atas tanah sebagaimana



disebutkan dalam Surat nomor 00880/IPH/2/2017 yang didalamnya meminta kepada Tergugat II untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

3. Membuat Akta Jual Beli (untuk tanah yang bersertipikat)/Akta Peralihan Hak (untuk yang belum bersertipikat) di PPAT/Notaris setempat selambat-lambatnya tanggal 27 Mei 2017;
4. Mengajukan pengurusan Balik Nama Gambar Penetapan Lokasi, surat perjanjian serta Rekomendasi Balik nama Sertipikat di Kantor Pengelolaan Lahan c.q Locket PTSP BP Batam, Gedung Sumatera Expo Centre Lt. 3 Batam Centre selambat-lambatnya tanggal 06 Juni 2017;
 - Oleh karena sebelum ditandatanganinya PPJB telah dilengkapi seluruh dokumen yang diperlukan, Penggugat telah membayar lunas atas harga tanah dan bangunan tersebut dan juga telah dibayarkan kewajiban-kewajiban menurut peraturan yang berlaku serta telah mendapat ijin peralihan hak ("IPH") dari BP Batam selaku pemegang hak pengelolaan, maka patut Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;
5. Oleh karena seluruh tindakan Turut Tergugat I telah dilakukan menurut kewenangan yang ada padanya sesuai prosedur yang diatur dalam UU Notaris dan KUH Perdata serta tidak ada dari isi dari Akta PPJB tersebut bertentangan dengan Undang-Undang atau dibantah oleh pihak yang menandatangani maka Akta PPJB tersebut merupakan Akta Otentik Yang Sah dan Mengikat bagi pihak-pihak yang menandatanganinya.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat I mohon agar kiranya Majelis Hakim Yang Mulia dalam putusannya berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan mengikat Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam ("**PPJB**");

Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I, Penggugat mengajukan replik tertanggal 20 September 2017;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat III, Turut Tergugat I dan TurutTergugat II mengajukan Duplik tertanggal 4 Oktober2017;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat III telah mengajukan eksepsi pada pokoknya menyatakan seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat adalah kabur, dengan alasan bahwa :
 - Dalam perkara ini Tergugat III tidak pernah mengenal, bertemu, dan berhubungan dengan Penggugat sehingga error in persona dan salah alamat;
 - Dalil Penggugat sebagai Pemilik sah dari sebidang tanah bangunan bangunan di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43 A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam. Dimana Badan Pertanahan Nasional (BPN), Tanah dan Bangunan

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Nomor HGB: 00750 tersebut sampai saat ini terdaftar secara sah atas nama Tergugat II (Imaldi);

2. Gugatan tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata, dengan alasan antara Penggugat dan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum;
3. Petitum gugatan Penggugat tidak jelas, dengan alasan secara hukum tidak ada hubungan antara Penggugat dengan Tergugat III, sehingga tidak jelas perbuatan melawan hukum apa yang dimaksud Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Penggugat telah memberikan tanggapan pada pokoknya sebagaimana diuraikan dalam replik Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat III angka 1 mengenai gugatan *kabur karena error in persona*, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan memperhatikan kedudukan Tergugat III dalam gugatan, Risalah Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.Btm tanggal 7 Juni 2017 yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam bernama Thomson Araz Munando, S.H. telah diterima dan ditandatangani sendiri oleh Tergugat III, dan hal-hal yang disampaikan oleh para pihak dalam jawab-jawab di persidangan, maka kehadiran Tergugat III di persidangan secara formil telah sah menurut hukum dan dengan Penggugat menempatkan Cynthia Halim, Warga Negara Indonesia, beralamat di Perumahan Royal Grande RG 1 A Nomor 12 Kel. Teluk Tering, Kec. Batam Kota – Kota Batam, sebagai Tergugat III dan telah dibenarkan mengenai alamat namun membantah bahwa Tergugat III tidak mengenal Penggugat, hal itu tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi *error in persona*, karena yang dimaksud dengan Cynthia Halim (Tergugat III) bukanlah orang lain, dengan demikian eksepsi Tergugat III sepanjang mengenai alamat Tergugat haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat III tentang gugatan salah alamat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan memperhatikan dalil posita gugatan angka 14 dan 15 serta Replik Penggugat yang menyatakan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan seluas 264 M2 yang terletak di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Bata sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HAK Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012 Penggugat oleh karena jual beli berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 dan telah dibayar lunas, namun dalam perkara lain yakni perkara Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.BTM, Tergugat III telah mengajukan sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam sehingga diletakkan sita jaminan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 294/BA.Pdt.G/2016/PN.Btm tanggal 18 April 2017, dengan demikian gugatan Penggugat cukup alasan dan tidak salah alamat, maka eksepsi Tergugat III angka 1 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi-eksepsi Tergugat III lainnya telah masuk materi pokok perkara, maka untuk menguji kebenaran ada tidaknya hubungan hukum Penggugat dan Tergugat III serta kejelasan mengenai gugatan Penggugat sebagaimana disengketakan antara Penggugat dan Tergugat akan dibuktikan bersama dalam pembuktian pokok perkara, untuk itu eksepsi demikian tidaklah beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak pula ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sehubungan dengan perkara Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.Btm

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Cynthia Halim (Tergugat III dalam perkara *aquo*/dahulu Penggugat) dengan Imaldi (Tergugat II dalam perkara *aquo*/dahulu Tergugat, yang merupakan suami Yanti Agustina (Tergugat I dalam perkara *aquo*) yang telah meletakkan Sita Jaminan atas tanah seluas 264 M2 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012 milik Penggugat sebagaimana Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 yang dilakukan dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam, disebabkan tindakan Tergugat III yang mengaitkan tanah dan bangunan milik Penggugat dalam perkara gugatannya dan meminta peletakkan sita jaminan padahal ia telah mengetahui pasti jika tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat atau setidaknya bukan lagi milik Tergugat II sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati sepenuhnya tanah dan bangunan miliknya, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum ;

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

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri berdasarkan Kutipan Akta nikah Nomor 170/21/VIII/2002 tanggal 16 Agustus 2002 yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Lubuk Baja selaku pemilik sekaligus pihak Penjual Tanah Dan Bangunan kepada Penggugat;
2. Bahwa dalam perkara perdata sebelumnya Nomor 294/Pdt.G/2017/PN.Btm antara Cynthia Halim (Tergugat III) dengan Imaldi (Tergugat II), sesuai Berita Acara Nomor 294/BA.Pdt.G/2016/PN.Btm, Tergugat III telah mengajukan peletakkan sita jaminan atas tanah dan

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang berada di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam, dan selanjutnya atas permohonan tersebut, Pengadilan Negeri Batam telah meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai hak kepemilikan atas tanah seluas 264 M2 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012 dan apakah perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati sepenuhnya tanah dan bangunan yang dibelinya dan telah dibayar lunas sebagaimana Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 yang dilakukan dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam merupakan perbuatan melawan hukum? ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hak kepemilikan atas tanah seluas 264 M2 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012;

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

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-5 dan saksi-saksi yaitu saksi Denny Tondano, saksi Mas Maulana dan saksi Royanda Siahaan;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat terdiri sebagai berikut:

1. Fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016, selanjutnya diberi **tanda P-1**;
 2. Fotocopy print out dari Surat Edaran Nomor.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sebagai Pedoman pelaksanaan Tugas Bagi pengadilan, selanjutnya diberi **tanda P-2**;
 3. Fotocopy print out dari Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2017, selanjutnya diberi **tanda P-3**;
 4. a. Fotocopy Aplikasi setoran Bank Mandiri tanggal 30 November 2016 dan Aplikasi setoran Bank Mandiri tanggal 01 Desember 2016, selanjutnya diberi **tanda P- 4.a**;
 - b. Fotocopy Aplikasi Setoran Bank Mandiri tanggal 13 Desember 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda P- 4.b**;
 - c. Fotocopy Kwitansi pembayaran, selanjutnya diberi **tanda P- 4.c**;
 5. Fotocopy Surat tanggal 21 Maret 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda P-5**;
- Fotokopi surat-surat bukti tersebut kesemuanya telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata fotokopi surat bukti P-1, P-4 dan P-5, sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P-2 dan P-3 adalah hasil print out;

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat III juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

1. saksi Denny Tondano;
2. saksi Mas Maulana;
3. saksi Royanda Siahaan;

Menimbang, bahwa berdasar bukti surat P-1 sampai dengan P-5 dan keterangan saksi Denny Tondano, saksi Mas Maulana dan saksi Royanda Siahaan yang saling berkaitan satu dengan lainnya pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa antara Tergugat I (kuasa dari Tergugat II) dengan Penggugat telah melakukan pengikatan jual beli atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 750/Muka Kuning, seluas 264 M2 (dua ratus enam puluh empat meter persegi), berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal dan turut-turutan yang terdapat diatasnya, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sungai Beduk, Kelurahan Muka Kuning, setempat dikenal dengan Komplek Villa Panbil Blok N NOMOR : 43A, dengan total harga sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas dengan memberi tanda terima kwitansi atau akta, sebagaimana Salinan Akta Pengikatan Jual Beli NOMOR 14 tanggal 13 Desember 2016, selanjutnya terhadap hal tersebut telah diajukan permohonan Izin Peralihan Hak (IPH) kepada Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP. Batam) yang diterima pada tanggal 20 Desember 2016, tetapi IPH-nya baru terbit pada tanggal 20 Februari 2017, disebabkan ada pergantian pimpinan, dan terdapat perubahan tarif UWTO (termasuk pengurusan IPH karena tarif IPH adalah 2,5 % dari tarif UWTO) baru dapat diproses setelah tanggal 23 Januari 2017, sebagaimana Surat Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah dari Badan Pengusahaan Kawasan



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

Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 00880/IPH/2/2017
tanggal 27 Februari 2017;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri nomor 43 Tahun 1977 tentang pengelolaan dan penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, selanjutnya diberi tanda **T.III-1**;
2. Fotocopy Undang-undang nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agrarian Presiden Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda **T.III-2**;
3. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Presiden Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda **T.III-3**;
4. Fotocopy Surat Edaran Nomor 4 tahun 2016 (SEMA NO.4) tentang Pemberlakuan rumusan Hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, selanjutnya diberi tanda **T.III-4**;
5. Fotocopy Blokir SHGB nomor 00750-Muka kuning di BPN atas nama Tergugat III sebagai Pemohon Blokir atas nama Cynthia Halim, selanjutnya diberi tanda **T.III-5**;
6. Fotocopy surat dari Pengadilan Negeri Batam Kelas IA, untuk Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Batam nomor : W4.U8/715/HT.04.10/III/2017 Perihal Sita Jaminan Perkara nomor : 294/Pdt.G/2016/PN.BTM, selanjutnya diberi tanda **T.III-6**;
7. Photo kondisi Rumah VILLA Panbil Blok N nomor 43 A, Kelurahan Muka Kuning dan Mobil Tergugat dalam Perkara Nomor 23/Pdt.G/ 2017/PN.BTM yaitu Imaldi sejak Juli 2016, selanjutnya diberi tanda **T.III-7**;

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



8. Photo nota tagihan yang ditempelkan pada rumah di Villa Panbil Blok N nomor 43 A, Kelurahan Muka Kuning, yang menunjukkan bahwa objek sudah bersengketa sejak 1 Juli 2016, selanjutnya diberi tanda **T.III-8**;

9. Fotocopy Salinan Putusan Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.BTM, antara Cythia Halim melawan Imaldi Dkk, tertanggal 4 April 2017, selanjutnya diberi tanda **T.III-9**;

10. Fotocopy surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan dari Polresta Bareleng kepada Cynthia Halim, tertanggal 2 November 2016, selanjutnya diberi tanda **T.III-10**;

Fotokopi surat-surat bukti tersebut kesemuanya telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata fotokopi surat bukti T. III-1 sampai dengan T. III-4 sesuai dengan print out, T.III-5, T.III-6, T.III-9, dan T.III-10 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti T. III-7 dan T. III-8 adalah berupa foto yang diprint;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat III juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

1. Saksi Dion Arista;
2. Saksi Helri Raiymond Faryo;

Menimbang, bahwa berdasar bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-10 dan keterangan saksi Dion Arista dan saksi Helri Raiymond Faryo yang saling berkaitan satu dengan lainnya pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.Btm antara Cynthia Halim (Penggugat) melawan Imaldi, Dkk (Tergugat) dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 294/BA.PDT.G/SJ/2016/PN.BTM tanggal 17 Maret 2017 telah diletakkan Sita Jaminan terhadap Villa Panbil Blok N No. 43.A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan Nomor HGB : 00750, Muka Kuning, 1 (satu) unit rumah, selanjutnya dalam amar putusan angka 3 dinyatakan sah dan berharga



sita jaminan, hal tersebut berkaitan adanya sengketa hutang piutang antara Cynthia Halim dengan Imaldi, dimana Cynthia Halim pernah memberikan pinjaman modal usaha kepada Imaldi sebesar Rp 1.045.000.000,- (satu milyar empat puluh lima juta rupiah) namun hingga sekarang hutang tersebut belum dibayar;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Turut Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- 1.a. Foto Copy dari Foto Copy Kutipan Akta Nikah Nomor 170/2/VIII/2002, selanjutnya diberi tanda **TT.I-1 a**;
- b. Foto Copy dari Foto Copy Kartu Keluarga Nomor.2171102601081559, selanjutnya diberi tanda **TT.I-1 b**;
- c. Foto Copy dari Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Imaldi, selanjutnya diberi tanda **TT.I-1 c**;
- d. Foto Copy dari Foto Copy NPWP 47.911.574.3-215.000 An. Imaldi, selanjutnya diberi tanda **TT.I-1 d**;
- e. Foto Copy dari Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Yanti Agustina, selanjutnya diberi tanda **TT.I-1 e**;
- f. Foto Copy dari Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Beny Japit, selanjutnya diberi tanda **TT.I-1 f**;
2. Foto copy Akta Persetujuan dan Kuasa Untuk menjual tanggal 02 Nopember 2016 Nomor 01, selanjutnya pada diberi tanda. **TT.I-2** ;
- 3.a. Foto copy Gambar Penetapan Lokasi tertanggal 14 maret 2014 , selanjutnya diberi tanda. **TT.I-3.a** ;
- b. Foto copy Sertifikat Hak Guna bangunan No. 750, selanjutnya pada diberi tanda. **TT.I-3.b** ;
4. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 13 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda **TT.I-4** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Surat PT. Bank Mandiri tertanggal 02 Desember 2016, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda **TT.I-5** ;
- 6.a. Foto Copy Surat BP Batam Nomor 00880/IPH/2/2017 tertanggal 27 Februari 2017, selanjutnya diberi tanda **TT.I-6 a**;
- . b. Foto Copy Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan No. 812/FBAP/PL/02/2017 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi **tanda TT.I-6 b**;
- c. Foto Copy Formulir Multi Pembayaran Mandiri tertanggal 27 Februari 2017, selanjutnya diberi tanda **TT.I-6 c**;
- . d. Foto Copy Surat BP Batam Nomor B/0266/A3.4/A3.44/1/2017 tanggal 19 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda **TT.I-6 d**;
- 7.a. Foto Copy Amplikasi Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 November 2016 dan tanggal 01 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda **TT.I-7 a**;
- b. Foto Copy Aplikasi Setoran Bank Mandiri tanggal 13 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda **TT.I-7 b**;
- c. Foto Copy Kwitansi Pembayaran, selanjutnya diberi tanda **TT.I-7 c**;

Fotokopi surat-surat bukti tersebut kesemuanya telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata fotokopi surat bukti TT. I-1 a s/d f, TT.I-2 tidak dapat diperlihatkan aslinya, sedangkan surat bukti TT. I-3 sampai dengan TT.I-7c sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa berdasar bukti surat TT.I-1a sampai dengan TT.I-7c yang saling berkaitan satu dengan lainnya pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016, dan Akta Persetujuan dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 01 tanggal 02 Nopember 2016 maka antara Tergugat I (kuasa dari Tergugat II) dengan

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah melakukan pengikatan jual beli atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 750/Muka Kuning, seluas 264 M2 (dua ratus enam puluh empat meter persegi), berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal dan turut-turutan yang terdapat di atasnya, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sungai Beduk, Kelurahan Muka Kuning, setempat dikenal dengan Komplek Villa Panbil Blok N NOMOR : 43A, dengan total harga sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas dengan memberi tanda terima kwitansi atau akta, dan sebelum dilakukan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, telah ditunjukkan surat pelunasan hutang Tergugat II kepada Bank Mandiri tertanggal 2 Desember 2016, oleh karena sebelumnya tanah dan bangunan tersebut dibebani Hak Tanggungan, dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, namun oleh karena terdapat tarif baru layanan Izin Peralihak Hak berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 tentang Jenis Tarif Layanan pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang ditetapkan pada tanggal 23 Januari 2017 mengatur : "Tarif Layanan Izin Peralihan Hak yang diajukan terhitung mulai tanggal 18 November 2016 dikenakan sesuai peraturan ini", maka permohonan Izin Peralihan Hak atas Tanah (IPH) atas penggunaan lahan dari Imaldi (Tergugat II) kepada Beny Japit (Penggugat) baru dapat diproses setelah tanggal 23 Januari 2017, yakni dengan terbitnya Surat Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 00880/IPH/2/2017 tanggal 27 Februari 2017;

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Turut Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangun No. 750 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.II-1;

Fotokopi surat-surat bukti tersebut kesemuanya telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata fotokopi surat bukti TT.II-1, sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasar bukti surat TT.II-1 pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Catatan Pendaftaran Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012, Hak Tanggungan dari PT. Bank Mandiri (Persero) telah dihapus berdasarkan Surat Roya Nomor CSB.CLN/BTM.2468/2016 tanggal 02/12/2016, selanjutnya terdapat permintaan pengecekan sertifikat oleh PPAT Reinward, S.H.tanggal 11/01/2017, Surat Permohonan Pemblokiran tanggal 13/02/2017 dari Cynthia Halim dan Surat dari Pengadilan Negeri Batam tanggal 17-03-2017 perihal Sita Jaminan Perkara Perdata No : 294/Pdt.G/2016/PN.Btm;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, hal tersebut karena belum dapatnya dipenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli secara sah. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUHPerdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa dalam substansinya, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang mempersiapkan atau menguatkan untuk lahirnya perjanjian pokok/utamanya, yang didalamnya berisi janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya yakni perjanjian jual beli itu sendiri, hal ini berarti apabila syarat-syarat telah dipenuhi maka para pihak akan melangsungkan perjanjian jual beli di hadapan Notaris;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Batam, disebutkan bahwa Akta Jual Beli atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 750/Muka Kuning, seluas 264 M2 (dua ratus enam puluh empat meter persegi), berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal dan turut-turutan yang terdapat di atasnya, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sungai Beduk, Kelurahan Muka Kuning, setempat dikenal dengan Komplek Villa Panbil Blok N NOMOR : 43A, belum dapat dilakukan karena Pihak Kedua (Penggugat) belum mendapatkan Ijin Peralihan Hak ("IPH") dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam ("BP Batam"), dan oleh karena terbitnya Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan

Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam yang ditetapkan pada tanggal 23 Januari 2017 mengatur :

"Tarif Layanan Ijin Peralihan Hak yang diajukan terhitung mulai tanggal 18 November 2016 dikenakan sesuai peraturan ini" ; maka seluruh permohonan sehubungan dengan penggunaan tarif UWTO (termasuk pengurusan IPH karena tarif IPH adalah 2,5% dari Tarif UWTO) baru dapat diproses setelah tanggal 23 Januari 2017;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 PPJB yakni :

*"Jual beli atas sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan dan turutan-turutan yang terdapat diatas tanah tersebut, menurut keterangan para pihak dilakukan dengan total harga sebesar **Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah)**, yang jumlah uang mana menurut keterangan PIHAK PERTAMA telah diterima seluruhnya dengan cukup dari PIHAK KEDUA pada saat penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan sejumlah uang tersebut PIHAK PERTAMA memberikan tanda penerimaannya kepada PIHAK KEDUA berupa kwitansi atau tanda penerimaannya berupa akta ini."*

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menjamin kepada Penggugat bahwa tanah dan bangunan obyek jual beli adalah :

- a. Betul hak Tergugat I dan Tergugat II dan hanya Tergugat I dan Tergugat II yang berhak penuh untuk memindahtangkannya;
- b. Tidak dikenakan sesuatu sitaan, atau menjadi tanggungan untuk sesuatu perhutangan dan tidak dibebani oleh ikatan-ikatan lain berupa apapun juga;
- c. Baik sekarang maupun dikemudian hari Penggugat tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya;
- d. Tergugat I dan Tergugat II membebaskan Penggugat mengenai hal-hal tersebut; (*vide* Pasal 4 PPJB)

Menimbang, bahwa jika dikemudian hari ternyata bahwa Tergugat I dan Tergugat II melalaikan kewajibannya untuk membantu pengurusan balik nama

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah tersebut, satu dan lain semata-mata atas pertimbangan Penggugat sendiri maka Penggugat mempunyai Hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan atas tanah tersebut, agar sertifikat atas tanah hak tersebut dapat dibalik nama oleh Instansi yang berwenang (dalam hal ini Turut tergugat II) dan hak atas tanah tersebut dapat dibalik nama atas nama Penggugat (*vide* Pasal 6 PPJB);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga telah memberi kuasa sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya kepada Penggugat dan baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak substitusi, untuk :

- Apabila perlu memindahkan / mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat;
- Mewakili atau menunjuk Pihak Lain guna mewakili Tergugat I dan Tergugat II dalam kedudukan selaku Penjual untuk melakukan Jual beli dengan aturan-aturan seperti tersebut diatas kepada Penggugat;
- Mewakili Tergugat I dan Tergugat II dalam segala hal dan tindakan berkenaan dengan tanah hak tersebut agar hak atas tanah hak tersebut dapat dibalik nama atas nama Penggugat;
- Untuk keperluan tersebut dikuasakan dimana perlu memberikan keterangan-keterangan, membuat, meminta dibuatkan dan menandatangani segala surat dan akte, umumnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan;
- Jika untuk sesuatu tindakan diperlukan kuasa khusus atau yang lebih tegas, maka kuasa yang sedemikian itu dianggap kata demi kata telah tercantum dalam akte ini; (*vide* Pasal 7 PPJB)

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016, Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, kriteria pembeli yang beritikad

Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

Halaman 39 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, angka IX Sub Kamar Perdata Umum, menyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);

Menimbang, bahwa sebelum ditandatanganinya PPJB telah dilengkapi seluruh dokumen yang diperlukan, telah dibayarkan kewajiban-kewajiban menurut peraturan yang berlaku serta telah mendapat Izin Peralihan Hak ("IPH") dari BP Batam selaku pemegang hak pengelolaan;

Menimbang, bahwa sebagai pelaksanaan PPJB tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan kepada Penggugat kunci rumah dan telah menitipkan di Notaris Reinward, Sarjana Hukum, seluruh dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan untuk dilakukan proses Roya karena sertifikat tersebut masih dibebani hak tanggungan pada Bank Mandiri dan untuk proses balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat, setelah Penggugat memperoleh IPH dari BP Batam;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT.I-3b yang sama dengan bukti TT.II-1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada tanggal 19 Desember 2016, Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam telah melakukan Roya atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT.I-6a pada pokoknya menyatakan bahwa Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) telah memberikan persetujuan peralihan hak atas tanah, yang didalamnya meminta kepada Tergugat II untuk melaksanakan ketentuan sebagai berikut :

1. Membuat Akta Jual Beli (untuk tanah yang bersertipikat)/Akta Peralihan Hak (untuk yang belum bersertipikat) di PPAT/Notaris setempat selambat-lambatnya tanggal 27 Mei 2017;
2. Mengajukan pengurusan Balik Nama Gambar Penetapan Lokasi, surat perjanjian serta Rekomendasi Balik nama Sertipikat di Kantor Pengelolaan Lahan c.q Locket PTSP BP Batam, Gedung Sumatera Expo Centre Lt. 3 Batam Centre selambat-lambatnya tanggal 06 Juni 2017;

Menimbang, bahwa proses pembuatan akta jual beli dan pengurusan balik nama sertifikat merupakan prosedur teknis administrasi yang harus dijalankan setelah adanya perjanjian pengikatan jual beli yang sah, namun terhambat oleh karena adanya peraturan perundang-undangan yang berlaku dan saat ini sedang menjadi obyek sita jaminan dalam perkara Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.Btm ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka menurut pendapat Majelis Hakim, adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan di hadapan pejabat publik Notaris, yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang atas obyek jual beli dengan harga yang layak dari Pembeli kepada Penjual, telah memperhatikan dokumen-dokumen mengenai kepemilikan, keadaan dan status tanah tersebut serta telah mendapat Izin Peralihan Hak (IPH) dari instansi yang berwenang, maka cukup beralasan menurut hukum menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sekaligus menjadi Pemilik yang sah atas tanah seluas 264 M2 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal

Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012,
yang masih terdaftar atas nama Imaldi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang memperkosa suatu hak hukum orang lain atau bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) atau dengan suatu keputusan dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain (lihat : WIRJONO PROJODIKORO, Perbuatan Melanggar Hukum, 2000, Mandar Madju, Bandung, hal. 8);

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Jadi, unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari :

1. Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat. (*Lihat: Putusan Lindenbaum-Cohen HR 1919*);
2. Perbuatan sebagaimana dimaksud di atas mengandung kesalahan;
3. Mengakibatkan kerugian, dan;
4. Terdapat hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas yang menyatakan bahwa Tergugat III telah mengaitkan dan menjadikan tanah dan bangunan milik Penggugat dalam perkara gugatannya terhadap Tergugat II (suami Tergugat I) yakni dalam perkara Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.Btm sehingga diletakkan sita jaminan padahal telah diketahuinya bahwa tanah dan bangunan dimaksud telah menjadi milik Penggugat oleh karena jual beli, maka

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



menurut pendapat Majelis Hakim, perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melawan hukum, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar kerugian materiil akan hilangnya tanah dan bangunan milik Penggugat senilai harga jual beli rumah yakni sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 2, 3, 4, dan 6 beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah jelas dan terjawab mengenai masalah pokok dalam perkara ini, selanjutnya Majelis dalam mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat lainnya adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5, yang menuntut agar sita jaminan atau sita persamaan diangkat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena obyek yang disita adalah milik pihak ketiga maka beralasan menurut hukum agar sita jaminan atau sita persamaan atas tanah seluas 264 M2 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012 yang terdaftar atas nama Imaldi, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 294/Pen.Pdt.G/2016/PN.Btm tanggal 8 Maret 2017 untuk diangkat, dengan demikian petitum angka 5 tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7 gugatan Penggugat tentang permintaan agar menghukum Tergugat I, Tergugat II dan



Tergugat III dihukum untuk membayar kerugian immateriil, Majelis Hakim berpendapat oleh karena kerugian tersebut tidak cukup bukti maka beralasan menurut hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan angka 8 yang meminta agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi ataupun verzet, maka sesuai dengan Pasal 191 R.Bg tentang syarat-syarat untuk dapat melaksanakan hal tersebut adalah harus dapat memenuhi salah satu syarat dibawah ini :

1. adanya otentik atau akta dibawah tangan yang menurut undang-undang yang mempunyai kekuatan bukti ;
2. adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti ;
3. adanya gugatan provisionil yang dikabulkan ;
4. mengenai sengketa tentang kepemilikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 pada poin kedua, menyatakan bahwa tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta, selain keadaan yang sudah diatur Pasal 18 Ayat (1) dan 191 Ayat (1) RBg, keadaan tertentu yang dimaksud adalah gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah, juga gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik. Demikian pula dikabulkannya gugatan provisi serta pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati gugatan Penggugat dan ternyata tidak memenuhi salah satu syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta, dengan demikian petitum Penggugat tersebut



tidak terdapat urgensinya dan tidak cukup alasan, oleh karenanya patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah pihak yang turut berkepentingan atas terlaksananya isi putusan, maka patut dan beralasan agar dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan, dengan demikian petitum angka 9 beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berada di pihak yang kalah, oleh karenanya mereka harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Mengingat, Pasal-Pasal dalam R.Bg, RV, Pasal 1365 KUH Perdata dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik;
3. Menyatakan sah dan mengikat Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Sita Jaminan atau Sita Persamaan atas tanah seluas 264 M2 berserta bangunan di atasnya, yang terletak di **Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A**, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012, yang terdaftar atas nama Imaldi berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 294/Pen.Pdt.G/2016/PN.BTM tanggal 8 Maret 2017 diangkat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.691.000,- (tiga juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Rabu, tanggal 29 November 2017, oleh kami, EGI NOVITA, S.H., sebagai Hakim Ketua, RENNI PITUA AMBARITA, S.H., M.H. dan ENDI NURINDRA PUTRA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 132/Pdt. G/2017/PN. BTM tanggal 31 Mei 2017, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 6 Desember 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu SITI FATIMAH, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

RENNI PITUA AMBARITA, S.H., M.H.

EGI NOVITA, S.H.

ENDI NURINDRA PUTRA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SITI FATIMAH, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	70.000,-
3. Risalah Panggilan	Rp.	3.575.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp.	5.000,-
5. Materai	Rp.	6.000,-
6. Redaksi	Rp.	<u>5.000,-</u>
Jumlah	Rp.	3.691.000,-

(tiga juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Halaman 47 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.BTM