



**PUTUSAN**  
**Nomor 200/Pdt.G/2015/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:

**Purwanto**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Komplek Maitri Garden II Blok A Nomor : 16, RT.004/RW.001, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota - Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Firdaus, S.H., dan 2. Elisuwita, S.H. Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum FIRDAUS BACHTIAR & PARTNERS beralamat di Komplek Nagoya City Center Blok D, No. 3, Nagoya - Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa No : 024/SK-PDT/FBP/IX/2015 tertanggal 3 September 2015, sebagaimana telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah register Nomor : 459/SK.Pdt/2015/PN Btm. tanggal 17 September 2015, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

1. **Peterlim**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Komplek Center Point Blok E Nomor 20, RT.001/RW.001, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohanes Hariyanto, S.H. Advokat/Pengacara dan Paralegal pada EDY HARTONO & WARODAT Law Firm, beralamat di Jalan Gajah Mada Komplek Tiban Centre Blok C No. 4 Kota Batam, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Oktober 2015, sebagaimana telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah register Nomor : 518/SK.Pdt/2015/PN Btm. tanggal 20 Oktober 2015, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. **Rismanto**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Banyak Niaga Kaler No. 8 Kota Baru Parahyangan, Padalarang, Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
3. **Khoiron Syahid, S.H., M.Kn.**, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Batam, beralamat di Jalan Sriwijaya

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/PN Btm.



Komplek Regency Park I Nomor 10, Pelita – Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Sayuti, S.H. dan 2. Yusuf Norrisaudin, S.H. Advokat-advokat pada Kantor Advokat/ Pengacara YS & PARTNERS, yang beralamat di Komplek Dermaga Sukajadi Blok RJ No. 12 Sukajadi - Kota Batam, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Oktober 2015, sebagaimana telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah register Nomor : 522/SK.Pdt/2015/PN Btm. tanggal 21 Oktober 2015, 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 17 September 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah Register Nomor 200/Pdt.G/2015/PN Btm. pada tanggal 17 September 2015, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam, berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6253 dengan luas bangunan/tanah 95/80 M2 ;
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Penggugat dari PT. Uway Makmur sebagai penjual/pengembang dan telah dilunasi oleh Penggugat sehingga tanah dan bangunan ruko yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam sah secara hukum milik Penggugat ;
3. Bahwa pada bulan Februari tahun 2014 Turut Tergugat I datang kepada Penggugat dan meminta Penggugat untuk meminjamkan sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) No. 6253 Ruko milik Penggugat yang terletak di di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam tersebut ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa karena Turut Tergugat I adalah teman baik dari Penggugat sehingga Penggugat meminjamkan sertifikat miliknya tersebut hanya untuk diperlihatkan kepada orang lain oleh Turut Tergugat I ;
5. Bahwa sekira bulan Maret 2014 Penggugat ditelepon oleh Turut Tergugat I untuk datang bersama isteri ke kantor Turut Tergugat II ( Khoiron Syahid,SH,MKn, Notaris /PPAT di Batam ) karena Ruko milik Penggugat yang sertifikat yang ada pada Turut Tergugat I ada yang berminat untuk membelinya ;
6. Bahwa atas penjualan ruko tersebut Penggugat akan melepas/ menjual kepada pembeli dengan harga Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi Penggugat belum mengetahui dan belum berjumpa dengan calon Pembeli tersebut ;
7. Bahwa kemudian Penggugat datang ke kantor Turut Tergugat II untuk menandatangani perjanjian jual beli ruko milik Penggugat dengan Tergugat dengan harga Rp. 750.000.000,- ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi pihak Pembeli yang ternyata adalah Tergugat dan Penggugat tidak bertemu dengan Tergugat di kantor Turut Tergugat II ;
8. Bahwa Penggugat bertanya kepada Turut Tergugat I tentang keberadaan Tergugat yang akan membeli Ruko milik Penggggat tersebut dan Turut Tergugat I meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat akan datang ke kantor Turut Tergugat II dan menyelesaikan jual beli dan pembayaran pembelian ruko tersebut dan menyuruh Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut ;
9. Bahwa pada saat Penggugat menandatangani perjanjian jual beli tersebut di kantor Turut Tergugat II tersebut diatas tidak secara bersama-sama dihadapan Turut Tergugat II dengan Tergugat, karena rasa percaya dan awam hukum maka Penggugat menandatangani perjanjian jual beli tersebut dengan angka jual beli sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tanpa adanya pembahasan masalah pajak dan waktu pembayaran kepada Penggugat dan juga Penggugat juga belum dijumpai denngan Tergugat ;
10. Bahwa setelah penandatanganan perjanjian jual beli di kantor Turut Tergugat II tersebut Penggugat belum mendapatkan pembayaran atas penjualan Ruko miliknya tersebut karena Tergugat sebagai pembeli belum pernah melakukan pembayaran terhadap Penggugat dan juga Penggugat belum juga dapat bertemu dengan Tergugat ;

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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)



11. Bahwa Penggugat juga merasa kaget karena didalam akta jual beli ternyata harga jual beli telah berubah menjadi Rp. 250.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan dengan kejadian tersebut ;
12. Bahwa Penggugat berusaha untuk menjumpai dan menagih Tergugat untuk segera membayar uang jual beli ruko milik Penggugat yang sudah terlanjur ditandatangani oleh Penggugat akan tetapi sampai pada saat ini masih belum juga dilakukan pembayaran oleh Tergugat ;
13. Bahwa perbuatan saudara Tergugat tidak melakukan pembayaran jual beli ruko tersebut kepada Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat ;
14. Bahwa Jual Beli 1 (satu) unit Ruko milik Penggugat yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam , berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6253 dengan luas bangunan/tanah 95/80 M2 dengan Tergugat tidak dapat dilanjutkan karena sampai pada saat gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Batam Tergugat belum juga melakukan pembayan sehingga jual beli tersebut harus dibatalkan ;
15. Bahwa Akta Jual Beli No. 661/2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah cacat hukum karena dibuat dan ditandatangani tidak secara bersama-sama dihadapan Turut Tergugat II dan juga Jual beli tersebut belum ada pembayaran sama sekali, maka oleh sebab itu Akta Jual Beli No. 661/2014 tertanggal 21 bulan Agustus adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
16. Bahwa Akta Jual Beli No. 661/2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah dan batal demi hukum, maka 1 (satu) unit Ruko milik Penggugat yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam , berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6253 dengan luas bangunan/tanah 95/80 M2 secara hukum masih milik Penggugat ;
17. Bahwa atas pebuatan Tergugat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sangat merugikan baik secara material maupun immaterial, yaitu :
  - a. Kerugian Material.
    - Harga Jual Beli yang tidak dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akibat yang dilakukan Para Tergugat sehingga Penggugat menggunakan jasa Pengacara untuk membela kepentingan hukum Penggugat dengan biaya Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa jumlah total kerugian material Penggugat adalah sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah ) yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai, sekaligus dan seketika dengan tanggung renteng ;

b. Kerugian Immaterial.

Kerugian immaterial kepada Penggugat yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika ;

18. Bahwa untuk menjamin terlaksananya keputusan dalam perkara aquo yang sudah berkekuatan hukum tetap, karenanya layak menurut hukum Tergugat , Tergugat dihukum untuk membayar uang *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah) tiap harinya atas keterlambatan Tergugat dalam mentaati putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa untuk mencegah agar jangan sampai Tergugat selama proses perkara ini berlangsung mengalihkan kepada pihak lain untuk menghindari tuntutan perkara aquo, maka beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar berkenan meletakkan **sita jaminan** terhadap objek dalam perkara aquo yaitu 1 (satu) unit ruko di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam , berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6253 dengan luas bangunan/tanah 95/80 M2 ;

20. Bahwa untuk mencegah agar jangan sampai Tergugat selama proses perkara ini berlangsung mengalihkan kepada pihak lain untuk menghindari tuntutan perkara aquo, maka beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar berkenan meletakkan **sita jaminan** terhadap harta benda milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak yang akan Penggugat tentukan kemudian;

Halaman 5 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





21. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti dan dalil - dalil yang kuat dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka adalah beralasan hukum kiranya apabila Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding dan Kasasi (*Uit voorbaar bij vooraad*).

Berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wan Prestasi;
3. Menyatakan akta jual Beli No. 661/2014 tertanggal 21 Agustus yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6253 kepada Penggugat dengan seketika ;
5. Menyatakan 1 (satu) unit Ruko (Rumah Toko) terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam adalah milik Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu :
  - a. Kerugian Material.
    - Harga Jual Beli yang tidak dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
    - Akibat yang dilakukan Para Tergugat sehingga Penggugat menggunakan jasa Pengacara untuk membela kepentingan hukum Penggugat dengan biaya Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah) ;
    - Bahwa jumlah total kerugian material Penggugat adalah sebesar Rp. 900.000.0000,- (Sembilan ratus juta rupiah ) yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai, sekaligus dan seketika dengan tanggung renteng ;
  - b. Kerugian Immaterial.



Kerugian immaterial kepada Penggugat yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika ;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (***dwangsoom***) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (***Inkrach van Gewijsde***) ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, upaya banding, kasasi atau peninjauan kembali (***Uit Voerbaar Bij Voorrad***) ;
10. Menghukum Tergugat , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

**Atau**

Apabila Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo et Bono***)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Januari 2016, dan tanggal 18 Februari 2016 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 oleh karena kedua belah pihak telah hadir di persidangan, selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Egi Novita, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator sesuai Penetapan Majelis Hakim Nomor : 200/Pdt.G/2015/PN Btm. tanggal 17 Maret 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 25 April 2016, Mediator memberitahukan bahwa proses mediasi tersebut gagal, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan perkara dilanjutkan, yang akan dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

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

## A. JAWABAN DALAM KONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil PENGGUGAT sehingga tegas menyatakan sebagai hal-hal yang tidak benar, terkecuali hanya terhadap peristiwa yang dibenarkan oleh TERGUGAT dalam jawaban ini;
2. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT yang menyebut bahwa PENGGUGAT hanya meminjamkan Sertipikat HGB nomor 6253 Ruko milik PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I untuk “diperlihatkan kepada orang lain”, sebab pada kenyataannya PENGGUGAT saat itu mengakui menyerahkan fotocopy sertipikat HGB tersebut kepada TURUT TERGUGAT I untuk mencari pembeli guna melunasi hutang-hutang PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I;
3. Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT I sambil membawa foto copy sertipikat tersebut mendatangi TERGUGAT untuk menawarkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Kota Batam tersebut dengan harga Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), oleh karena TERGUGAT merasa cocok maka harga tersebut selanjutnya disepakati oleh TERGUGAT;
4. Bahwa pada kenyataannya jual beli ruko tersebut tidak hanya terjadi berdasarkan satu peristiwa penandatanganan **Akta Jual Beli (AJB)** nomor **661/2014** tanggal 21 Agustus 2014 saja, melainkan didahului oleh penandatanganan **Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB)** berdasarkan Akta nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang masing-masing hadir dan bertemu secara langsung dihadapan TURUT TERGUGAT II, sehingga terdapat rentang waktu selama 5 (lima) bulan sejak penandatanganan PIJB hingga AJB;
5. Bahwa PIJB ditandatangani pada tanggal 18 Maret 2014 dihadapan TURUT TERGUGAT II dihadiri oleh TERGUGAT serta PENGGUGAT bersama istrinya LINAWATI sambil menyerahkan SERTIPIKAT Hak

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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

Guna Bangunan (HGB) No. 6253, dimana didalam Pasal 2 PIJB tersebut secara tegas telah menyebutkan bahwa :

*Harga penjualan tanah dan bangunan tersebut diatas disepakati sebesar -----Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) jumlah uang mana----- telah dibayar lunas Pihak Kedua (TERGUGAT) kepada Pihak Pertama----- (PENGGUGAT). Sehingga pada waktu pelaksanaan jual beli tanah tersebut---kelak, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 berikut ini. Pihak Kedua----- (TERGUGAT) tidak berkewajiban membayar sesuatu apapun juga lagi kepada Pihak Pertama meskipun pada waktu itu harga tanah tersebut telah berubah--- (naik) dari harga yang sekarang;-----*

6. Bahwa setelah Akta PIJB tersebut ditandatangani PENGGUGAT dan istrinya LINAWATI pada tanggal 18 Maret 2014 dihadapan TURUT TERGUGAT II yang didalamnya tegas menyebut pernyataan telah menerima pembayaran lunas, selanjutnya pada saat hendak melakukan jual beli secara resmi PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk mencantumkan harga transaksi didalam Akta Jual Beli lebih rendah dari semestinya yang telah dibayar lunas oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam PIJB, adapun kesepakatan menurunkan nilai transaksi tersebut adalah bertujuan untuk mengurangi kewajiban pajak penjual dan pembeli;

7. Bahwa selanjutnya pada tanggal tanggal 21 Agustus 2014 PENGGUGAT yang didampingi oleh istrinya LINAWATI sepakat untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan TURUT TERGUGAT II dengan harga yang tercatat disepakati lebih rendah, dimana didalam Akta Jual Beli (AJB) nomor 661/2014 tersebut ditegaskan dalam keterangan para pihak bahwa :

- a. *Jual beli ini dilaksanakan dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus juta rupiah);-----*
- b. *Pihak Pertama (PENGGUGAT) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua (TERGUGAT) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi);----*

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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)



8. Bahwa dalam praktik pelaksanaan tandatangan Akta Jual beli (AJB) tersebut, PENGUGAT beserta istrinya yang hadir terlebih dahulu di Kantor TURUT TERGUGAT II mengaku memiliki acara ditempat lain sehingga tidak dapat menunggu TERGUGAT yang pada saat itu masih dalam perjalanan menuju kantor TURUT TERGUGAT II, oleh karenanya dengan ijin dan persetujuan dari TERGUGAT melalui komunikasi telephone maka TURUT TERGUGAT II membacakan serta mempersilahkan PENGUGAT dan istrinya LINAWATI untuk menandatangani terlebih dahulu Akta Jual Beli (AJB) nomor 661 / 2014, selanjutnya PENGUGAT dan istrinya meninggalkan kantor TURUT TERGUGAT II, dan tidak berselang lama TERGUGAT datang lalu menandatangani AJB yang sebelumnya telah ditandatangani oleh PENGUGAT dan istrinya dihadapan TURUT TERGUGAT II;
  9. Bahwa dengan demikian dalil PENGUGAT yang menyebut tidak bertemu dengan TERGUGAT secara langsung pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) nomor 661 / 2014, tidak serta merta menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah atau batal demi hukum sebagaimana dalil PENGUGAT, karena pada kenyataannya penandatanganan AJB tersebut adalah sebagai tindak lanjut dari penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB) Akta nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II dimana pada saat itu dilakukan secara langsung bertatap muka antara TERGUGAT dengan PENGUGAT dan istrinya;
  10. Bahwa selain itu terkait syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 BW tidak satupun mengatur tentang adanya kewajiban antara para pihak yang membuat perjanjian untuk saling bertemu dan bertatap muka langsung, sehingga sebagaimana lazimnya transaksi modern yang menggunakan multimedia online saat ini maka perjanjian AJB tersebut telah menjadi sah cukup dengan terpenuhinya syarat kecakapan bertindak para pihak, adanya kesepakatan, objek tertentu dan kausa halal;
- Dengan demikian maka penandatanganan akta yang tidak dilaksanakan secara bersamaan adalah bukan sebagai alasan yang dapat membatalkan perjanjian maupun menyebabkan batal demi hukum, apalagi jika penyebab tidak ditandatangani-nya akta secara bersamaan tersebut adalah karena PENGUGAT tidak bersedia



menunggu TERGUGAT yang masih dalam perjalanan dan memilih untuk menandatangani akta lebih dahulu;

11. Berdasarkan segala hal yang akan dibuktikan di persidangan maka mohon Majelis Hakim memeriksa perkara berkenan memperhatikan jawaban serta bukti dan saksi yang akan dihadirkan TERGUGAT, sehingga selanjutnya berkenan memutuskan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

**B. GUGATAN REKONVENSI**

1. Bahwa TERGUGAT dalam konvensi selanjutnya mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI, sedangkan PENGGUGAT dalam konvensi selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI; sedangkan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dalam konvensi mohon disebut sebagai TURUT TERGUGAT I REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT II REKONVENSI;
2. Bahwa segala hal yang disampaikan PENGGUGAT REKONVENSI dalam jawabannya dalam konvensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalil dalam gugatan rekonsensi ini;
3. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI pada kenyataannya telah membayar lunas seluruh kewajiban selaku pembeli kepada TERGUGAT REKONVENSI sebagaimana dibuktikan tercantum dalam Perjanjian Ikatan Jual beli (PIJB) nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli (AJB) nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014; Sehingga dengan adanya perjanjian pengalihan hak tersebut maka 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Kota Batam sebagai objek jual beli telah sah menjadi milik PENGGUGAT REKONVENSI;

Akan tetapi TERGUGAT REKONVENSI pada saat itu meminta waktu untuk mengosongkan dan menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 sebagai objek perjanjian jual beli hingga awal Januari 2015 dengan alasan masih mencari lokasi lain untuk kelangsungan kegiatan dagang TERGUGAT REKONVENSI;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa ternyata hingga menginjak bulan Februari 2015 TERGUGAT REKONVENSI tidak kunjung menyerahkan ruko tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSI, walaupun PENGGUGAT REKONVENSI telah meminta dan menyampaikan teguran secara langsung maupun melalui pihak ketiga agar segera mengosongkan dan menyerahkan Ruko tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSI;
5. Bahwa dengan telah dilaksanakannya penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual beli (PIJB) nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli (AJB) nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 berikut penyerahan dana oleh PENGGUGAT REKONVENSI yang telah diakui diterima TERGUGAT REKONVENSI, dengan demikian maka TERGUGAT REKONVENSI selaku penjual wajib menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam kepada PENGGUGAT REKONVENSI; dengan tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut menyebabkan TERGUGAT REKONVENSI telah ingkar / WANPRESTASI;
6. Bahwa akibat dari perbuatan ingkar janji dari TERGUGAT REKONVENSI atas kewajibannya menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam kepada PENGGUGAT REKONVENSI telah menyebabkan kerugian yang diderita baik secara material dan moral sebagai berikut :
  - a. Kerugian material berupa tidak dapat dimanfaatkannya objek ruko yang telah dibeli, sehingga apabila manfaat ruko tersebut diperhitungkan sebagai sewa adalah sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan terhitung sejak Februari 2015 hingga tanggal putusan berkekuatan hukum tetap;
  - b. Kerugian Moriel berupa tekanan perasaan akibat pembelian ruko yang ternyata belum dapat dimanfaatkan sehingga menyebabkan pertengkaran dalam rumah tangga PENGGUGAT REKONVENSI, serta perasaan gelisah sakit hati yang menggerogoti fisik dan menjadi pikiran, tidak ternilai dengan harta; Namun demi memudahkan gugatan maka kiranya patut dan wajar jika kerugian immaterial tersebut diperhitungkan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Halaman 12 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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)



7. Bahwa agar TERGUGAT REKONVENSI dapat segera melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap nantinya, maka kiranya wajar dan patut apabila TERGUGAT REKONVENSI dihukum untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT REKONVENSI melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
8. Bahwa agar gugatan rekonvensi yang bertolak dari itikad baik serta dilandasi oleh alasan hukum yang dibenarkan tidak menjadi *illusoir*, maka mohon diletakkan sita jaminan atas harta milik TERGUGAT REKONVENSI yang jenis dan jumlahnya akan kami mohonkan dalam pemeriksaan persidangan;
9. Bahwa oleh karena dalil dalam gugatan rekonvensi ini didasari dengan alasan serta bukti yang autentik, maka mohon Majelis Hakim menyatakan putusan perkara dapat dilaksanakan secara serta merta;

**C. DALAM PETITUM**

Bahwa berdasarkan segala hal yang kami uraikan baik dalam jawaban maupun rekonvensi maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memeriksa perkara tersebut dan pada akhirnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**MENGADILI**

**DALAM KONVENSI**

- *Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT dalam konvensi untuk seluruhnya;*

**DALAM REKONVENSI**

- *Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;*
- *Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik TERGUGAT REKONVENSI yang jenis dan jumlahnya akan disampaikan di dalam persidangan;*
- *Menyatakan jual beli dan pengalihan hak atas 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam antara PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual beli (PIJB) nomor 55 tertanggal*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli (AJB) nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 adalah sah dan mengikat;

- Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI selaku penjual telah WANPRESTASI atas kewajibannya menyerahkan objek perjanjian jual beli serta pengalihan hak berupa 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam kepada PENGGUGAT REKONVENSI;
- Menghukum TERGUGAT REKONVENSI menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam kepada PENGGUGAT REKONVENSI dalam keadaan kosong tanpa beban biaya tagihan apapun kepada PENGGUGAT REKONVENSI secara seketika dan tanpa syarat;
- Menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar ganti kerugian material atas keterlambatannya melaksanakan kewajiban menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan terhitung sejak Februari 2015 hingga putusan berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSI secara tunai dan seketika;
- Menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Menyatakan putusan dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya hukum dari TERGUGAT REKONVENSI;

## **DALAM KONVENSI & REKONVENSI**

- Menghukum PENGGUGAT dalam konvensi / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara;

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

## **DALAM EKSEPSI**

Halaman 14 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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)



**Gugatan Penggugat kabur, kacau dan tidak jelas (*Obscuur libels*)**

Bahwa gugatan Penggugat Kabur, kacau dan tidak jelas, yang mana di dalam gugatan Penggugat dari poin 1 sampai poin 21 tidak ada satupun yang berkenaan dengan wanprestasi atau ingkar janji, yang mana dalam “**perjanjian ikatan jual beli**” maupun di dalam “**akta jual beli**” tidak ada satupun poin yang menyebutkan bahwa para pihak akan membayar dan atau menerima pembayaran pada tanggal tertentu, yang akhirnya melewati batas waktu yang sudah di perjanjikan (karena para pihak menyatakan telah dibayar lunas), sehingga bisa di kategorikan ingkar janji (wanprestasi), sebagaimana di sebutkan dalam KUH Perdata Pasal 1238:

**“... bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan.”**

Bahwa oleh karena di dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satupun yang menyebutkan adanya peristiwa ingkar janji maka sangat jelas dan tidak terbantahkan bahwa gugatan tersebut bukan merupakan perbuatan ingkar janji, oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yth, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat di terima (***Niet Onverkelijk Verklaard***).

Bahwa dari uraian di atas sangat jelas dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga gugatan tersebut kacau, kabur dan tidak jelas, karena gugatan harus berdasarkan data, fakta dan dasar hukum yang jelas.

Sebagaimana di sebutkan dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 121 K/ Pdt/19983. Juncto

Putusan Mahkamah Agung No. 250 K/Pdt/ 1984 J/o Putusan Mahkamah Agung No. 1145 K/ Pdt/1984 .Juncto yang menyatakan:

**“TERHADAP DASAR HUKUM GUGATAN BERBEDA DENGAN PERISTIWA YANG TERJADI”**

Putusan Mahkamah Agung No. 1149/K/Sip/1075, tertanggal 17 April 1975, Juncto Putusan Mahkamah Agung No. 565/K/Sip/1973 tertanggal 21 Agustus 1973 juncto Putusan Mahkamah Agung No. 1149/K/Sip/1979 tertanggal 7 April 1979 yang menyatakan:

**“BAHWA TERHADAP OBJEK GUGATAN YANG TIDAK JELAS MAKA GUGATAN TIDAK DAPAT DI TERIMA”.**



**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi TurutTergugat II;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang di kemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui dan terbukti kebenarannya;
2. Bahwa dalil posita Penggugat pada No. 1 sampai dengan 4 dan No. 12 sampai dengan 14, tidak ada hubungan dan relevansi dengan Turut Tergugat II, oleh karena itu Turut Tergugat II tidak perlu menanggapi terhadap posita tersebut;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan pada poin 5 dan 8, memang pada tanggal 18 Maret 2014 antara Penggugat dan istri Penggugat datang ke kantor Turut Tergugat II beserta Tergugat, sedangkan mengenai keberadaan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tidak pernah kenal, tidak pernah berhubungan dan juga tidak pernah bertemu.
4. Bahwa terhadap Turut Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 7 dan 9. Sebelum penandatanganan perikatan jual beli, yang meminta Turut Tergugat II untuk membuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan menentukan hari penandatanganan adalah pihak Tergugat dengan menyertakan dokumen-dokumen objek yang diperjual belikan. Pada hari yang ditentukan, yaitu Tanggal 18 Maret 2014 Penggugat beserta istri Penggugat dan Tergugat datang ke kantor Turut Tergugat II untuk menandatangani **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli**. Turut Tergugat II mendapatkan keterangan dari Penggugat bahwa pembayaran telah dilakukan dan lunas. Atas permintaan Penggugat yang telah membaca dan menyatakan telah mengerti isi dari draft perjanjian ikatan jual beli kemudian minta segera menandatangani **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 55 Tertanggal 18 Maret 2014** karena harus segera pergi untuk suatu urusan. Karena yang memberikan keterangan bahwa pembayaran telah dilakukan dan lunas adalah pihak penjual (Penggugat) beserta istrinya maka tidak ada alasan bagi Turut Tergugat II untuk tidak mempercayainya. Pengaturan mengenai pajak sebagaimana disebutkan oleh Penggugat pada dalil gugatan No. 9 telah diatur dalam Pasal 8 **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 55 Tertanggal 18 Maret 2014** yaitu pada intinya pajak ditanggung oleh pembeli (Tergugat) sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tidak ada



pembahasan tentang pajak adalah mengada-ada dan tidak berdasar karena Penggugat telah minta untuk membaca sendiri dan menyatakan telah mengerti isi dari Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 10, tidak ada relevansinya kondisi belum adanya pembayaran kepada Penggugat dengan Turut Tergugat II karena saat Penggugat datang dan menghadap Turut Tergugat II, Turut Tergugat II mendapatkan keterangan dari Penggugat sendiri bahwa pembayaran telah dilakukan dan lunas sehingga Turut Tergugat II menuangkan hal tersebut dalam **AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI** No. 55, tertanggal 18 Maret 2014.

6. Bahwa berkenaan dengan dalil gugatan pada poin 11, terkait dengan kesepakatan atau keterangan harga dari para pihak saat membuat **Akta Jual Beli No. 661/ 2014 Tertanggal 21 Agustus 2014**, Turut Tergugat II saat itu dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) tidak mempunyai kapasitas dalam menentukan harga, oleh karena itu berkenaan dengan harga adalah kesepakatan antara Pihak penjual (Penggugat) dengan Pembeli (Tergugat) dan Turut Tergugat II tidak berhak turut campur menentukannya dan apabila kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli) telah sepakat dengan ketentuan-ketentuan yang telah dibuatnya maka Turut Tergugat II dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) mempunyai tugas sebagaimana disebutkan dalam **yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 702K/SIP/1973 "hanya mencatat dan menuliskan apa-apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak, tidak ada kewajiban untuk menyelidiki kebenaran materiil"**.

Akta Jual Beli No. 661/ 2014 Tertanggal 21 Agustus 2014 sesungguhnya dapat dibuat atau diproses oleh Turut Tergugat II tanpa harus minta tanda tangan atau persetujuan dari pihak penjual (Penggugat) beserta istri Penggugat karena dalam **Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 55 Tertanggal 18 Maret 2014** telah terdapat kuasa dari pihak Penggugat (Penjual) kepada Tergugat (Pembeli) untuk melakukan tindakan-tindakan berupa apapun juga tanpa pengecualian atas tanah dan bangunan sebagai obyek jual beli tersebut, yaitu disebutkan dalam Pasal 6 huruf (c).

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya no. 15 dan 16, Turut Tergugat II dengan tegas menolaknya dan menganggap dalil yang disampaikan Penggugat tersebut adalah mengada-ada. Syarat sah nya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang."*

Syarat subyektif sebagaimana disebutkan dalam point no. 1 dan no. 2 juga syarat obyektif sebagaimana disebutkan dalam poin no. 3 dan no. 4 Pasal 1320 KUHPdata tersebut diatas telah dipenuhi unsur-unsurnya pada Akta Jual Beli No. 661/ 2014, yaitu pada keterangan mengenai identitas para pihak beserta tanggal lahirnya yang merupakan bukti bahwa penjual (Penggugat) dan Pembeli (Tergugat) sebagai pihak yang mengikatkan diri, telah dituangkan diawal Akta sedangkan Syarat obyektif telah dituliskan di badan Akta dan syarat adanya dua orang saksi juga telah dipenuhi, selain itu juga telah terdapat kuasa dari Penggugat (Penjual) kepada Tergugat (pembeli) untuk melakukan segala tindakan atas tanah dan bangunan yang bersifat pemilikan, tanpa sesuatu pengecualian berupa apapun juga sebagaimana disebutkan dalam **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 55 Tertanggal 18 Maret 2014**, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa **Akta Jual beli No. 661/ 2014 Tertanggal 21 Agustus 2014** tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum adalah mengada-ada dan tanpa dasar yang jelas.

8. Bahwa terhadap dalil No. 17 gugatan dari Penggugat, Turut Tergugat II menolak dengan tegas permintaan Penggugat agar Turut Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian materiil yang diminta Penggugat karena Turut Tergugat II telah menjalankan tugas dan kewajiban sebagaimana mestinya dan tidak tahu menahu tentang adanya perjanjian-perjanjian lain (jika ada) selain yang telah dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 55 Tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli No. 661/ 2014 Tertanggal 21 Agustus 2014.

## **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 18 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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)





2. Menyatakan bahwa Turut Tergugat II dikeluarkan dari Perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).

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 KONVENSI**

##### **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya pihak Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur, kacau dan tidak jelas (*obscur libels*) sehingga sepatutnya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan alasan bahwa dalil gugatan Penggugat tidak ada satupun yang berkenaan dengan wanprestasi atau ingkar janji, oleh karena dalam “perjanjian ikatan jual beli” maupun di dalam “akta jual beli” tidak ada satupun poin yang menyebutkan bahwa para pihak akan membayar dan atau menerima pembayaran pada tanggal tertentu, yang akhirnya melewati batas waktu yang sudah diperjanjikan (karena para pihak menyatakan telah dibayar lunas), sehingga bisa dikategorikan ingkar janji (wanprestasi), sebagaimana disebutkan dalam KUH Perdata Pasal 1238, dengan demikian Penggugat mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, pihak Penggugat memberikan tanggapan (replik) pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil eksepsi Turut Tergugat II dengan mengemukakan alasan bahwa gugatan Penggugat telah jelas dan terang menguraikan peristiwa hukum dan dasar hukum gugatan *a quo*, yakni perbuatan wanprestasi sebagaimana didalilkan dalam poin 13 yaitu perbuatan Tergugat tidak melakukan pembayaran jual beli ruko tersebut kepada Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi;



Menimbang, bahwa apakah eksepsi di atas beralasan atau didukung oleh alat bukti yang cukup, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Turut Tergugat II yang mendalilkan gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan kabur atau tidak jelasnya obyek gugatan Penggugat, maka materi eksepsi tersebut merupakan eksepsi lain dari eksepsi hakim tak berwenang (kompetensi relatif dan kompetensi absolut) yang berdasarkan pada Pasal 162 RBg terhadap eksepsi yang demikian haruslah dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Turut Tergugat II, yang menyatakan gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan kabur dengan alasan bahwa dalam “perjanjian ikatan jual beli” maupun di dalam “akta jual beli” tidak ada satupun poin yang menyebutkan bahwa para pihak akan membayar dan atau menerima pembayaran pada tanggal tertentu, yang akhirnya melewati batas waktu yang sudah diperjanjikan (karena para pihak menyatakan telah dibayar lunas), Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara, yang untuk menguji kebenaran ada tidaknya hubungan hukum Penggugat dan Turut Tergugat II serta kejelasan mengenai obyek sengketa akan dibuktikan bersama dalam pembuktian pokok perkara, untuk itu eksepsi demikian tidaklah cukup alasan sehingga harus ditolak ;

**Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran kepada Penggugat atas jual beli 1 (satu) unit ruko yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6253 dengan luas bangunan/tanah 95/80 M2 sesuai Akta Jual Beli No. 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II), dan untuk itu pula Penggugat mohon agar Akta Jual Beli tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum (cacat hukum) karena dibuat dan tidak ditandatangani secara bersama-sama, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut merupakan wanprestasi sehingga harus dihukum untuk membayar kerugian materiil yang diperhitungkan sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);

Halaman 20 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/PN Btm.



Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Turut Tergugat I yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan;

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

- a. Bahwa Penggugat adalah pemilik 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B No. 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 6253/belian Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 17516 dengan luas kurang lebih 80 M2 Surat Ukur tanggal 28 April 2010 Nomor 01309/2010, tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Penggugat dari PT. Uway Makmur sebagai penjual/pengembang dan telah dilunasi oleh Penggugat;
- b. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB) atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 16342/Belian, Nomor Surat Ukur : 01309/2010 tanggal 28-04-2012 (duapuluh delapan April duaribu sepuluh), seluas 80 m2 (delapanpuluh meter persegi), yang terletak di yang terletak di Komplek Ruko City Garfden Blok B Nomor : 5 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, atas nama pemegang hak Purwanto, berdasarkan akta NOMOR : 55 tertanggal 18 Maret 2014 di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Batam, dengan harga penjualan tanah dan bangunan disepakati sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- c. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat selanjutnya juga telah mengikatkan diri dalam Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 16342/Belian, Nomor Surat Ukur : 01309/2010 tanggal 28-04-2012 (duapuluh delapan April duaribu sepuluh), seluas 80 m2 (delapanpuluh meter persegi), yang terletak di yang terletak di Komplek Ruko City Garfden Blok B Nomor : 5 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, atas nama pemegang hak Purwanto, berdasarkan akta Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam, dengan harga penjualan tanah dan bangunan sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

- d. Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 baik Penggugat maupun Tergugat tidak bersama-sama menghadap langsung dengan Turut Tergugat II sebagai Notaris/PPAT;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai : apakah jual beli atas sebidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan Nomor : 16342/Belian, Nomor Surat Ukur : 01309/2010 tanggal 28-04-2012 (duapuluh delapan April duaribu sepuluh), seluas 80 m<sup>2</sup> (delapanpuluh meter persegi), yang terletak di yang terletak di Komplek Ruko City Garfden Blok B Nomor : 5 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, atas nama pemegang hak Purwanto, berdasarkan akta Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu sah atau tidaknya jual beli atas sebidang tanah dan bangunan;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-22 sebagai berikut :

1. Foto copy Pengikatan Jual Beli antara PT. Uway Makmur dengan Purwanto 1 (satu) unit Ruko City Garden Blok B No. 5, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Kwitansi-kwitansi pembayaran booking fee dan uang muka atas pembelian 1 (satu) unit Ruko City Garden Blok B No. 5, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto copy Persetujuan Pemberian Kredit dari Bank BTN kepada Purwanto atas pembelian 1 (satu) unit Ruko City Garden Blok B No. 5, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Foto copy Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Purwanto No. 00027-01-04-000879-1 tertanggal 15 Juni 2010 atas pembelian 1 (satu) unit Ruko City Garden Blok B No. 5 diberi tanda bukti P-4 ;

Halaman 22 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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

5. Foto copy Akta Jual Beli No. 256/2010 tanggal 15 Juni 2010 atas pembelian 1 (satu) unit Ruko City Garden Blok B No. 5, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Foto copy Surat Perjanjian untuk pengambilan Giro tertanggal 03 April 2014, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Bilyet Giro No. BR 584401 s.d BR 584414 serta no. BM 324572 s.d BM 324573, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Tanda Terima Jaminan tertanggal 09 Oktober 2014 Dana sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy Kwitansi Setoran Tunai diserahkan ke Bapak Yana Heriana diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy Pengiriman Dokumen Sertifikat HGB No. 16342 , diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy Keterangan Barang Masuk, diberi tanda P-11;
12. Foto copy Setoran Pelunasan, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Laporan Transaksi, diberi tanda P-13;
14. Foto copy Akta Jual Beli No. 661/2014 yang diterbitkan oleh PPAT Khairon Syahid, S.H, M.Kn atas jual beli pembelian HGB No. 16342/Belian, diberi tanda P-14;
15. Foto copy Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 55 tertanggal 18 Maret 2014, diberi tanda bukti P-15;
16. Foto copy Slip Pembayaran Air dan Listrik atas ruko Sengkuang yang masih dibayar pengguna sampai sekarang, diberi tanda bukti P-16;
17. Foto copy Pembayaran PBB atas ruko yang dalam sengketa dan masih dibayar oleh Penggugat, diberi tanda bukti P-17;
18. Foto copy Kesepakatan Jual Beli Ruko Grand Niaga Mas Blok A No. 001 Kel. Belian Batam Kota yang dibeli tahun 2012 oleh Penggugat diberi tanda bukti P-18;
19. Foto copy Cicilan Ruko Grand Niaga Mas Blok A No. 001 Kel. Belian Batam Kota setelah akad kredit tahun 2014 di Bank Internasional (BII) di Batam, diberi tanda bukti P-19;
20. Foto copy Sertifikat Ruko Grand Niaga Mas Blok A No. 001 Kel. Belian Batam Kota atas nama Penggugat diberi tanda bukti P-20;
21. Foto copy Akta Jual beli No : 98/2014, diberi tanda bukti P-21;
22. Foto copy Perjanjian Kredit dengan PT. Bank Internasional Indonesia, diberi tanda bukti P-22;

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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

Manimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali P-5, P-7, P-13, P-14, P-15, dan P-19 sampai dengan P-22 dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup dengan demikian sah secara formal dapat digunakan dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah didengar keterangan saksi-saksi yakni : 1. Iman Siddik, 2. Parminto, 3. Restu Jokowi, dan 4. Sugiono di bawah sumpah menurut cara agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi Iman Siddik.

- bahwa saksi kenal Penggugat sejak akhir tahun 2009 dan Penggugat memiliki usaha yang bergerak di bidang penjualan gordyn, menjahit dan pasang;
- bahwa Penggugat ada hubungan dagang dengan Rismanto (Turut Tergugat I);
- bahwa Penggugat pernah mengirim Sertifikat Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam melalui Ibu Lina ke Rismanto di Bandung dengan maksud untuk dipinjam;
- bahwa setahu saksi sertifikat ruko tersebut telah berganti atas nama orang lain namun tidak tahu namanya;
- bahwa Penggugat menempati ruko tersebut untuk usaha dan sekarang masih dipakai Penggugat tetapi anak buahnya yang menjaga;

## 2. Saksi Parminto.

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai karyawan bagian administrasi dan Penggugat memiliki usaha yang bergerak di bidang penjualan gordyn, aksesoris, menjahit dan pasang;
- bahwa selain memiliki Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam Penggugat juga memiliki ruko lain yang terletak di Niaga Mas Blok B No. 1 Batam;
- bahwa Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam tersebut sekarang ditempati oleh karyawan Penggugat;
- bahwa saksi tahu Penggugat pernah meminjamkan sertifikat kepada Rismanto (Turut Tergugat I) karena Penggugat sering memesan barang-barang ke Rismanto di Bandung, mungkin sebagai jaminan;
- bahwa setahu saksi tidak ada pihak lain yang mengklaim Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam adalah miliknya, karena selama ini saksi tinggal disitu bersama karyawan lainnya dan saksi sendiri yang

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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)



membayar PBB, air dan listriknya sampai sekarang dan semuanya masih atas nama Penggugat kecuali nama PBB masih atas nama Developer;

- bahwa Penggugat sekarang mengurus Ruko Niaga Mas;
- bahwa setelah saksi selama ini tidak ada masalah dengan ruko itu, tetapi setelah ada perkara ini Penggugat pernah mengatakan kepada saksi bahwa ada masalah dengan ruko tersebut, karena namanya sudah berubah di sertifikat;

### 3. Saksi Restu Jokowi.

- bahwa saksi mengetahui tentang jual beli Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam antara Penggugat dengan Tergugat dan ruko tersebut sudah beralih ke pihak lain, namun secara finansial peralihannya belum karena Penggugat belum menerima uang dari jual beli itu;
- bahwa antara Penggugat dan Rismanto (Turut Tergugat I) merupakan rekanan bisnis gordyn interior dimana Rismanto menyuplai barang ke Penggugat dan Penggugat mempunyai dua tempat usaha yang satu di Grand Niaga Mas dan dan di City Garden;
- bahwa Penggugat pernah ke Notaris dengan maksud menandatangani Akta Jual beli dan Ikatan Jual Beli Ruko di City Garden, tetapi uangnya belum diterimanya ;
- bahwa Penggugat pernah mengatakan mau menjual ruko, lalu saksi bertanya, apakah pajak jual belinya sudah dibayar?“, dijawab oleh Penggugat, “belum karena uangnya belum dikasih ke Penggugat“, lalu saksi tanya lagi, “kenapa dijual?“ Istrinya mengatakan karena harganya Rp. 750.000.000,- ;
- bahwa sekitar bulan Januari 2016, Penggugat ada berkomunikasi dengan Rismanto bahwa Rismanto hendak meminjam uang lalu meminjam sertifikat ruko kepada Penggugat;
- bahwa selanjutnya Penggugat meminjamkan sertifikat kepada Rismanto karena Penggugat mempunyai hutang pembelian barang-barang kepada Rismanto, sekitar Rp 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) jadi saat Rismanto meminjam sertifikat, Penggugat tidak keberatan karena sudah setahun lebih dipinjam barang oleh Rismanto ke Penggugat dan ruko juga masih ditempati Penggugat;
- bahwa sebulan setelah sertifikat dikirim ke Rismanto, Penggugat ke Notaris tetapi Penggugat mengiyakan saja dan pada saat Penggugat melihat harga jualnya Rp 750.000.000,- Penggugat mau tandatangan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa pada saat di Notaris, Penggugat tidak bertemu dengan Piter Lim (Tergugat) karena sudah ditunggu selama 1 jam belum datang, lalu atas penjelasan Notarisnya mengatakan tidak apa-apa karena sudah rekanan;
- bahwa pada bulan Oktober 2014 Rismanto datang ke Ruko Grand Niaga Mas, karena Rismanto butuh dana dan minta tolong Penggugat mencari, padahal posisi keuangan Penggugat masih lebih baik daripada Rismanto, tetapi karena hubungan baik Penggugat mencari uang kepada Rismanto dengan cara rumah Penggugat diagunkan ke BPR lalu pinjamkan uangnya kepada Rismanto dan Rismanto mengatakan uang ini jangan dimasukkan kedalam bisnis dagang, ini kita berdua saja, nanti saya kembalikan ke kamu Rp 400.000.000,- atas pinjaman tersebut yang membayar angsurannya adalah Penggugat hingga sekarang;
- bahwa uang itu belum dikembalikan oleh Rismanto ke Penggugat sampai sekarang;
- bahwa Penggugat pernah menelepon saksi antara bulan April dan Mei dan Penggugat mengeluhkan tentang pajak penjualan ruko yang harus dibayar, sementara Penggugat belum menerima uang penjualan ruko itu;
- bahwa pada saat Akta Jual beli ruko dikirim ke rumah, Penggugat bertanya kepada saksi, "ini kok ada lagi aktanya, dan harganya beda? kemarin Rp 750.000.000,- sekarang menjadi Rp 250.000.000,- selanjutnya Penggugat tetap menandatangani;
- bahwa setahu saksi Rismanto mengatakan tanda tangan saja biar uangnya cepat cair, ternyata Penggugat menagihnya dan pergi ke Bandung tetapi Rismanto tidak bisa dihubungi lagi;
- bahwa masih ada lagi rumah Penggugat diagunkan ke BPR dengan nilai Rp 260.000.000,- belum dibayar oleh Rismanto karena dia yang menggunakan uang itu;
- bahwa setelah dihitung hitung Piutang Rp. 6.678.000.000,- pertanggal 24 Nopember 2014 dan Penggugat sudah membayar sekitar Rp. 7.000.000.000,- dan masih ada kelebihan uang Penggugat sekitar Rp. 361.000.000,-, dan Penggugat pernah menelepon Rismanto menjelaskan akan kelebihan uang tersebut dan Rismanto datang ke Batam dan disitulah Rismanto mengatakan bahwa dia butuh uang dan minta tolong ke Penggugat, lalu Penggugat mengangunkan rumahnya ke BPR dan uangnya diberikan kepada Rismanto dan semua kewajiban Rismanto dipisahkan dari bisnis, dan hutang Rismanto ke Penggugat sekitar Rp

Halaman 26 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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

361.000.000,- hutang Ruko Rp 250.000.000,- dan Rp 400.000.000,- uang rumah yang diagunkan ke BPR;

#### 4. Saksi Sugiono.

- bahwa setahu saksi Rismanto (Turut Tergugat I) meminjam sertifikat Ruko yang di Komplek City Garden Blok B No. 5 Batam, katanya untuk pinjam uang;
- bahwa antara Penggugat dengan Rismanto ada hubungan bisnis Gordyn;
- bahwa awalnya Penggugat membayar secara tunai kalau belanja barang ke Rismanto, bahkan setahu saksi karena hubungan baik itulah, kadang-kadang Penggugat mengambil barang dari Rismanto dan bayarnya kemudian;
- bahwa Penggugat pernah berhutang kepada Rismanto tetapi sudah lunas;
- bahwa sertifikat ruko di city garden dikirim oleh istri Penggugat ke Rismanto di Bandung;
- bahwa Penggugat pernah ke Notaris untuk penandatanganan perjanjian jual beli dan dalam tenggang waktu sebulan Penggugat menandatangani akta jual belinya;
- bahwa saksi tahu pihak Piter Lim tidak datang ke Notaris, karena saksi bersama Penggugat datang ke Notaris dan saksi bertanya kenapa pembeli tidak ada, dan pihak Notaris mengatakan itu biasa;
- bahwa setahu saksi Penggugat menjual ruko karena Penggugat butuh dana untuk merenovasi ruko yang di Grand Niaga Mas;
- bahwa saksi pernah pergi ke rumahnya Piter Lim tetapi tidak ada, yang ada hanya anak buahnya saja;
- bahwa Penggugat pernah menelepon Rismanto menanyakan kenapa Piter Lim belum menyerahkan uangnya padahal Akte Jual Beli sudah ditandatangani dan setahu saksi Rismanto lepas tangan dengan mengatakan, "Kamu saja ke Piter Lim" dari disitulah kemudian saksi pergi ke rumah Piter Lim untuk meminta uangnya dan Piter Lim tidak ada dan teleponnya tidak aktif;
- bahwa setahu saksi Penggugat menandatangani Akte sebanyak dua kali yaitu Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akte Jual Beli, Akte Jual beli dikirimkan ke toko Penggugat, karena Penggugat tidak ada lalu Akte itu ditinggalkan di toko setelah ditandatangani, pihak Notaris menjemputnya lagi, tetapi Penggugat mengatakan bahwa ada perubahan harga yang

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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)



tadinya Rp 750.000.000,- menjadi Rp 250.000.000,- katanya karena masalah pajak;

- bahwa setau saksi waktu itu Rismanto ada telepon katanya 2 hari baru cair setelah ditandatangani;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas pada pokoknya disimpulkan bahwa antara Penggugat (Penjual) dan Tergugat (Pembeli) sepakat untuk melakukan jual beli (perjanjian ikatan jual beli) atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 16342/Belian Surat Ukur : 01309/2010 tanggal 28-04-2010 seluas 80 m2 yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor : 5 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan harga penjualan tanah dan bangunan tersebut disepakati sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), namun dalam akta jual beli nilai obyek jual beli berubah menjadi Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) , dan setelah jual beli terjadi sampai sekarang Tergugat tidak melakukan pembayaran sesuai harga yang disepakati sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) meski telah dilakukan penagihan-penagihan, oleh karena Tergugat menutup komunikasi, untuk itu Penggugat merasa dirugikan karena sudah terlanjur menandatangani akta jual beli namun belum menerima uang pembayaran, hal ini dilakukan oleh karena hubungan baik dan kepercayaan selama ini dalam hubungan bisnis Penggugat dengan Turut Tergugat I yang merupakan perantara dalam jual beli;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T-1 sampai dengan T-5 sebagai berikut:

1. Foto copy Perjanjian Ikatan Jual beli No. 55 Tanggal 18 Maret 2014, diberi tanda bukti T-1;
2. Foto copy Akta Jual beli No. 661 Tanggal 21 Agustus 2014, diberi tanda bukti T-2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 16342, diberi tanda bukti T-3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan 09569/2014, diberi tanda bukti T-4;
5. Foto copy Laporan Penilaian Ruko/Rukan atas nama Peterlim dari Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan, diberi tanda bukti T-5;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali T-3, dan T-4, hanya ditunjukkan copy legalisirnya dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup dengan demikian sah secara formal dapat digunakan dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 sampai dengan T-5, pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa antara Penggugat (Penjual) dan Tergugat (Pembeli) sepakat untuk melakukan jual beli (perjanjian ikatan jual beli) atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 16342/Belian Surat Ukur : 01309/2010 tanggal 28-04-2010 seluas 80 m2 yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor : 5 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan harga penjualan tanah dan bangunan tersebut disepakati sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), namun dalam akta jual beli nilai obyek jual belinya berubah menjadi Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 16342/Belian tersebut telah beralih pemegang haknya menjadi Peter Lim (Tergugat) karena jual beli tanggal 21-8-2014, dan telah dibebani Hak Tanggungan oleh PT. Bank CIMB Niaga Tbk yang berkedudukan di Jakarta Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 09569/2014 tanggal 17-9-2014;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-2 sebagai berikut:

1. Foto copy Minuta Perjanjian Ikatan Jual beli Nomor : 55 tanggal 18 Maret 2014, diberi tanda bukti TT. II-1;
2. Foto copy Minuta Akta Jual beli No. 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014, diberi tanda bukti TT.II-2;

Manimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan minuta yang dilegalisir dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup dengan demikian sah secara formal dapat digunakan dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II yaitu alat bukti surat TT.II-1 dan TT.II-2, pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa antara Penggugat (Penjual) dan Tergugat (Pembeli) sepakat untuk melakukan jual beli (perjanjian ikatan jual beli) atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 16342/Belian Surat Ukur :

Halaman 29 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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)



01309/2010 tanggal 28-04-2010 seluas 80 m2 yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor : 5 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan harga penjualan tanah dan bangunan tersebut disepakati sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), namun dalam akta jual beli nilai obyek jual belinya berubah menjadi Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan memperhatikan bukti-bukti surat para pihak yang relevan dengan perkara *a quo* di atas, maka T-1 dan T-2 (yang sama dengan P-14, P-15, dan TT.II-1, TT.II-2), T-3 dan T-4 merupakan akta otentik dalam bentuknya akta pejabat (*ambtelijke acte*) maka mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dengan sendirinya, artinya wajib diterima akta tersebut sebagai suatu yang benar (bukti cukup/sempurna), kecuali di persidangan dapat dibuktikan sebaliknya, dan segala bukti lainnya yang merupakan akta di bawah tangan, sepanjang tidak disangkal keaslian tanda tangan atau kebenarannya maka mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik, selanjutnya meski merupakan akta otentik jika bukti surat tersebut di persidangan tidak pernah ditunjukkan surat aslinya, maka merupakan permulaan pembuktian yang tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat yang sah menurut hukum acara perdata, kecuali keterangan tersebut ditambah alat bukti lain, seperti bukti saksi (*vide* Pasal 1889 KUHPerdata, dan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 );

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertimbangan mengenai sahnya perjanjian jual beli sebagaimana dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim perlu lebih dahulu mempertimbangkan mengenai obyek sengketa yakni berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B No. 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam dengan luas bangunan/tanah 95/80 m2 yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6253/Belian atas nama Purwanto (Penggugat) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mencermati secara mendalam substansi gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat sepanjang mengenai obyek sengketa tersebut, yakni sebidang tanah dan bangunan dalam sertifikat hak guna bangunan sebagaimana dimaksud bukti surat T-3 yang diajukan Tergugat, bukti surat tersebut relevan dengan bukti surat P-14 dan P-15 (yang sama dengan T-1, T-2 dan TT-II-1, TT-II-2) serta keterangan saksi Iman Siddik,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Parminto, saksi Restu Jokowi, dan saksi Sugiono, maka menurut Majelis Hakim secara formal dapat dibuktikan bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah benar 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B No. 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam dengan luas bangunan/tanah 95/80 m<sup>2</sup> yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 16342/Belian atas nama Purwanto (Penggugat), sehingga jika tertulis di dalam posita dan petitum gugatan Penggugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6253/Belian atas nama Purwanto maka terjadi kesalahan tulis/pengetikan redaksional sehingga beralasan menurut hukum harus dibaca sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 16342/Belian atas nama Purwanto;

Menimbang, bahwa namun demikian setelah memperhatikan alat bukti surat T-3, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum tentang lahirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.16342/Belian sebagai berikut :

Bahwa dari Surat Ukur Sertifikat HGB No.16342/Belian menunjukkan bahwa Sertifikat HGB tersebut semula merupakan sebagian kavling (pemisahan sebagian dari SU No. 06400/2008) dari Sertifikat HGB 6253/Belian yang diberi tanda 17516 Blok B No. 5 yang semula masih atas nama pemegang hak PT. Uway Makmur dan baru dibaliknamakan atas nama Purwanto setelah terjadi transaksi jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No : 256/2010 tanggal 15 Juni 2010, dengan demikian obyek sengketa dalam gugatan Penggugat cukup jelas dan tidak kabur atau *obscuur libel*;

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 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 KUHPerdara yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang 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

Halaman 31 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/PN Btm.



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 perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian pada mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang (benda) dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama, sehingga didalamnya diperlukan suatu perbuatan hukum yang timbal balik atau bersegi banyak, sebab diperlukan dua atau lebih pernyataan kehendak yang sama, yaitu kehendak yang satu sama lainnya cocok, salah satu prestasinya mengatur tentang tata cara dan alat pembayaran yang sah, untuk singkatnya dalam perjanjian jual beli barang berhadapan dengan uang;

Menimbang, bahwa terdapat prinsip jual beli tanah menurut masyarakat hukum adat yang sampai sekarang masih berlaku yaitu dilakukan secara terang, tunai dan riil, terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan, riil berarti dengan ditandatanganinya akta jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menunjukkan perbuatan hukum jual beli telah dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian dan mempunyai kekuatan pembuktian yang menentukan Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Penggugat dan Tergugat (Para Pihak) yang saling mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli NOMOR : 55 tertanggal 18 Maret 2014 yang selanjutnya diangkat ke dalam suatu akta notariil yakni Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam secara formil adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa meskipun dalam prosesnya Akta Jual Beli Para Pihak tidak menghadap secara bersama-sama dan langsung kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebabkan karena adanya halangan, namun tetap ditandatangani, hal ini menunjukkan adanya kehendak



yang sama Para Pihak yang tidak menyebabkan batalnya atau batal demi hukum suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara maka setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dengan demikian perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik (lihat Azas *Pacta Sunt Servanda*);

Menimbang, bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dengan sepakat adalah konsensus para pihak didalamnya tidak ada unsur-unsur : *bedrog* (penipuan), *dwang* (paksaan) dan *dwaling* (kesalahan, kesesatan, kekhilafan) dari satu pihak kepada pihak lainnya secara timbal balik sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan cidera janji atau wanprestasi adalah keadaan tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana ditetapkan dalam perikatan/perjanjian karena kesalahan debitur (sengaja/lalai) atau keadaan memaksa (di luar kemampuan debitur), yang bentuknya terdiri :

- Tidak berprestasi sama sekali;
- Berprestasi tapi tidak sebagaimana mestinya/keliru;
- Berprestasi tapi tidak tepat waktu/terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perikatan tidak boleh dilakukan;

Pihak yang merasa dirugikan selanjutnya dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian, untuk itu timbulnya hak menuntut ganti rugi didasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai (somasi);

Menimbang, bahwa terhadap Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 (bukti P-14 yang sama dengan T-2 dan TT.II-2) yang dibuat di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam, dibantah kebenarannya oleh Penggugat dengan alasan terjadinya perubahan harga obyek jual beli dari semula Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) menjadi Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tanpa diketahuinya dan senyatanya belum diterima pembayaran obyek jual beli dari Tergugat kepada Penggugat meski dalam perjanjian telah disebutkan bahwa Pihak Pertama (Penggugat) telah menerima sepenuhnya uang dari Pihak Kedua (Tergugat), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:





Menimbang, bahwa mengenai alasan terjadinya perubahan harga obyek jual beli dari semula Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) menjadi Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), berdasarkan keterangan saksi Restu Jokowi dan saksi Sugiono yang relevan dengan jawaban Tergugat bahwa hal itu dilakukan untuk mengurangi kewajiban pajak penjual dan pembeli, menurut pendapat Majelis Hakim dengan mendasarkan pada Pasal 8 Perjanjian Ikatan Jual Beli NOMOR : 55 tertanggal 18 Maret 2014 yang mengatur bahwa Pajak Penghasilan (PPh) yang menjadi kewajiban Pihak Penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban Pihak Pembeli, ditanggung dan wajib dibayar oleh Pihak Pembeli dan alasan Penggugat mau menandatangani karena bujukan Rismanto (Turut Tergugat I) agar mudahnya urusan jual beli (uangnya cepat cair), menunjukkan terdapat akal-akalan atau tipu muslihat yang dilakukan oleh Pihak Pembeli (Tergugat) untuk melaksanakan kewajibannya, sehingga berakibat mengaburkan harga obyek jual beli yang telah disepakati itu sendiri yakni sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai belum diterimanya pembayaran obyek jual beli dari Tergugat kepada Penggugat meski dalam perjanjian telah disebutkan bahwa Pihak Pertama (Penggugat) telah menerima sepenuhnya uang dari Pihak Kedua (Tergugat), maka menurut pendapat Majelis Hakim menjadi beban pembuktian bagi Tergugat untuk membuktikan sebaliknya hal tersebut;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti-surat yang diajukan oleh Tergugat ternyata tidak ada satupun yang menunjukkan bukti pembayaran atas obyek jual beli kepada Penggugat dan adanya Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 telah dibantah kebenarannya oleh Penggugat sebagai bukti telah adanya pembayaran, dengan demikian Tergugat tidak dapat membuktikan prestasi atau kewajibannya sebagai Pembeli dan oleh karenanya keterangan yang diberikan dalam proses Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam bahwa Pihak Pertama (Penggugat) telah menerima sepenuhnya uang dari Pihak Kedua (Tergugat) adalah tidak benar dan mengandung kesesatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka menurut pendapat Pengadilan Negeri, perbuatan Tergugat yang tidak membayarkan kewajiban pembayaran atas obyek jual beli berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Ruko



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

City Garden Blok B No. 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam dengan luas bangunan/tanah 95/80 m<sup>2</sup> yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 16342/Belian atas nama Purwanto seharga Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan cidera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan telah terjawabnya persoalan pokok dalam perkara ini, maka petitum gugatan pokok Penggugat angka 2 beralasan menurut hukum, sehingga haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum lainnya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam suatu perjanjian terdapat akal-akalan, tipu muslihat dan kesesatan dalam proses Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam yang disadari oleh Penggugat pada saat penandatanganan dan setelah Akta Jual Beli ditandatangani namun Penggugat tetap menandatangani dengan alasan untuk mengurangi kewajiban pajak dan mudahnya urusan jual beli (uangnya cepat cair), dengan demikian perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subyektif perjanjian yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri, dengan demikian perjanjian tersebut beralasan menurut hukum untuk dibatalkan, dan karenanya petitum angka 3 dapatlah dikabulkan dengan sedikit perbaikan dalam amarnya;

Menimbang, bahwa akibat hukum atas Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam dibatalkan maka Tergugat wajib dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 16342/Belian kepada Penggugat dan terhadap obyek jual beli berupa : 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B No. 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam dengan luas bangunan/tanah 95/80 m<sup>2</sup> yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 16342/Belian adalah milik Penggugat (Purwanto);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka petitum angka 4 dan 5 beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap timbulnya kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat maka

Halaman 35 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/PN Btm.



Tergugat haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil atas harga jual beli yang tidak dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan demikian petitum angka 6 dapatlah dikabulkan sepanjang kerugian materiil atas harga jual beli yang tidak dibayarkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 7 relevan dengan dikabulkannya gugatan Penggugat, maka berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 200/Pen.Pdt.G/2015/PN Btm tanggal 17 Januari 2017 dan Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) NOMOR : 200/BA.PDT.G/SJ/2015/PN.BTM tanggal 10 Februari 2017 atas obyek yang disita yakni 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B No. 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam dengan luas bangunan/tanah 95/80 m2 yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 16342/Belian, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 8 relevan dengan petitum angka 4, tentang permintaan untuk menghukum Tergugat membayar *dwangsom* (uang paksa) atas keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan, maka hal tersebut dapat dikabulkan yang nilainya akan ditentukan dalam amar putusan dengan ketentuan pembayaran setiap bulannya karena kelalaiannya dalam melaksanakan putusan ini yang dihitung sejak Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan angka 9 relevan dengan petitum angka 6, yang meminta agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil dan atau kerugian immateriil dan tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi ataupun verset. Bahwa 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 No. 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 semua berkas dalam perkara serta melihat seluruh fakta yang terungkap di persidangan bahwa dalam gugatan perkara ini tidak terdapat urgensi agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang cukup, maka beralasan menurut hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selama jalannya pemeriksaan, ternyata Turut Tergugat I tidak datang untuk membela kepentingannya di persidangan dan Turut Tergugat II tidak berhasil mempertahankan dalil-dalil bantahannya maka beralasan menurut hukum agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk tunduk dan patuh mentaati isi putusan ini ;

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

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang telah dikemukakan dalam konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian rekonvensi ;

Menimbang, bahwa dalam rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas seluruh kewajibannya selaku Pembeli kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB) NOMOR : 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 sehingga dengan adanya perjanjian pengalihan hak tersebut maka obyek jual beli berupa 1 (satu) unit Ruko terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B No. 5 Kota Batam adalah sah milik Penggugat Rekonvensi dan terhadap tidak diserahkannya obyek jual beli tersebut sejak bulan Februari 2015 oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan wanprestasi dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam mengajukan gugatannya, Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan bukti-bukti tersendiri namun menjadi satu bagian dengan pembuktian konvensi, maka oleh karena pokok gugatan rekonvensi tersebut telah cukup dipertimbangkan dalam konvensi dan telah ditentukan hukumnya bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan adanya bukti pembayaran atas obyek jual beli kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta adanya akal-akalan, tipu muslihat dan kesesatan dalam proses Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam yang disadari oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada saat penandatanganan dan setelah Akta Jual Beli ditandatangani namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi tetap menandatangani dengan alasan untuk mengurangi kewajiban pajak dan mudahnya urusan jual beli (uangnya cepat cair) dengan demikian gugatan rekonvensi tersebut beralasan menurut hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dalam rekonvensi ini ditolak, maka gugatan selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruhnya;

## DALAM KONVENSI/DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, dan terhadap gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, oleh karenanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam Musyawarah Majelis Hakim sebelum menjatuhkan putusan terdapat perbedaan pendapat (*Dissenting Opinion*) dari Hakim Anggota II Iman Budi Putra Noor, S.H., M.H. di dalam perkara *a quo*, dengan mengemukakan pendapat dan alasan-alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pokok permasalahan di dalam perkara ini adalah Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wan Prestasi yaitu dengan tidak dilakukan pembayaran jual beli Ruko yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6253 dengan luas bangunan/tanah 95/80 M2 dan apakah Akta Jual Beli No. 661/2014 yang

Halaman 38 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah dan batal demi hukum?

Menimbang, bahwaberdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi (*breach of contract*) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak (perjanjian) terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan, sedangkan pengertian perjanjian (kontrak) adalah suatu peristiwa dimana seorang atau satu pihak lain atau dimana dua orang atau duanpihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (vide: Pasal 1313 KUHPerdato);

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk wanprestasi bentuk wanprestasi sendiri ada empat macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang diperjanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sahnya suatu perjanjian sendiri diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdato yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidka terlarang;

Menimbang, bahwa Hakim Anggota 2 setelah memperhatikan pokok permasalahan di dalam perkara A Quo dan memperhatikan Bukti-Bukti Surat yang disampaikan oleh Penggugat mulai dari Bukti P1 samapai dengan P-22 Hakim Anggota 2 berpendapat bahwasanya Bukti-Bukti yang diajukan tersebut hanyalah berupa bukti kepemilikan awal Penggugat terhadap obyek sengketa A Quo sebagaimana di dalam Bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, sedangkan terhadap Bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 adalah terkait bukti-bukti adanya hubungan bisnis antara Penggugat dengan Turut Tergugat I yaitu bisnis pembelian kain yang tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan dalam perkara ini, sedangkan Bukti P-14 yang juga sama dengan Bukti T-2 dari Tergugat yaitu berupa Akta Jual Beli Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 dihadapan Notaris & PPAT Khoiron Syahid, SH.,M.Kn justru membuktikan bahwasanya telah terjadi peralihan kepemilikan objek jual beli (objek perkara A



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Quo) yaitu berupa satu unit Ruko di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5 sebagaimana bunyi Pasal 1 Akta Jual Beli tersebut yang mana bila dikaitkan pula dengan Bukti T-1 Tergugat berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 55 tanggal 18 Maret 2014 terungkap fakta hukum bahwasanya antara Tergugat dan Penggugat telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli satu unit Ruko yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B No. 5 dan di dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut dimana di dalam Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut telah disebutkan bahwa harga penjualan tanah dan bangunan tersebut diatas disepakati sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus limapuluh juta rupiah) jumlah uang mana telah dibayar lunas Pihak Kedua (Tergugat) kepada pihak Pihak Pertama (Penggugat) sehingga pada waktu pelaksanaan jual beli tanah tersebut kelak (vide: Bukti T-2/Bukti P-14) sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 berikut ini Pihak Kedua tidak berkewajiban membayar sesuatu apapun juga lagi kepada Pihak Pertama meskipun pada waktu itu harga tanah tersebut telah berubah (naik) dari harga yang sekarang;

Menimbang, bahwa bila memperhatikan isi perjanjian di atas sebagaimana diuraikan di dalam pertimbangan tersebut di atas Hakim Anggota 2 berpendapat bahwasanya pihak Penggugat telah memenuhi segala kewajibannya seperti yang terurai di dalam isi perjanjian tersebut karena telah dengan tegas disebutkan bahwa harga penjualan tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa di dalam perkara ini telah dibayar lunas Tergugat kepada Penggugat dan pada waktu pelaksanaan jual beli pihak Tergugat tidak berkewajiban membayar sesuatu apapun juga lagi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Hakim Anggota 2 juga memperhatikan Bukti Surat Turut Tergugat II berupa Bukti TT.II-1 yaitu berupa Minuta Akta Perjanjian Jual Beli No. 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Bukti TT.II-2 berupa Minuta Akta Jual Beli No. 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2016 yang mana dari Bukti-Bukti tersebut terungkap fakta bahwasanya Penggugat dan Tergugat telah membubuhkan paraf pada tiap halaman dari Akta Perikatan Jual Beli No. 55 dan menandatangani dan Penggugat dan tergugat telah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II dan memberikan keterangan telah terjadi perubahan harga dan pada halaman 3 huruf (b) menyatakan bahwa Pihak Pertama/Penjual/Penggugat mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut (telah terjadi pembayaran) dan mengaku bahwa Akta Jual Beli tersebut sekaligus sebagai tanda penerimaan (kuitansi) yang sah sehingga dengan demikian Hakim Anggota 2 berpendapat bahwasanya pihak Tergugat tidak lagi mempunyai kewajiban (prestasi) terhadap Penggugat untuk melakukan

Halaman 40 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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)



pembayaran terhadap pihak Penggugat sebagaimana yang di dalilkan di dalam Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Hakim Anggota 2 berpendapat bahwasanya Tergugat tidaklah terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat sehingga dengan demikian terhadap petitum Penggugat pada poin 2 haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum Penggugat pada poin 3 Hakim Anggota 2 berpendapat oleh karena Akta Jual Beli No. 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 bila dikaitkan dengan Bukti TT.II-2 dan merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdata maka seluruh syarat-syarat perjanjian tersebut telah dipenuhi oleh kedua belah pihak dan dengan dibubuhkannya tandatangan kedua pihak baik Penggugat maupun Tergugat merupakan tanda bahwasanya mereka secara formil telah sepakat untuk mengikat diri pada perjanjian tersebut sehingga dengan demikian terhadap poin petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah sah maka terhadap petitum Penggugat pada poin 4 juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum gugatan Penggugat pada poin 5 dan 6 Hakim Anggota 2 berpendapat oleh karena perbuatan wanprestasi pada diri Tergugat tidaklah terbukti maka terhadap petitum tersebut juga sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum gugatan Penggugat pada poin 7 Hakim Anggota 2 akan mempertimbang sebagai berikut :

- Bahwa pada prinsipnya Hakim Anggota 2 sebagaimana uraian pertimbangan sebelumnya di atas berpendapat bahwasanya alasan gugatan dari Penggugat tidaklah berdasar sebagaimana di dalam Berita Acara Persidangan, sehingga pada prinsipnya peletakan sita sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat yang telah dilakukan sebelumnya adalah tidak urgen di dalam perkara A Quo dikarenakan peletakan sita bertujuan agar ketika pelaksanaan eksekusi bagi pihak yang dikabulkan gugatannya tidaklah sia-sia sedangkan Hakim Anggota 2 berpendapat bahwasanya dari Bukti-Bukti yang dihadirkan oleh Penggugat tidaklah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;
- Bahwa berdasarkan Bukti dari Tergugat yaitu Bukti T-4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan 09569/2014 dan Bukti T-5 berupa Akta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan dari Tergugat kepada PT. Bank CIMB Niaga, terungkap fakta bahwasanya saat ini objek sengketa tersebut telah menjadi jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk sehingga dengan demikian bila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, sehingga dengan demikian menurut pendapat Hakim Anggota 2 apabila sita jaminan diletakkan pada objek yang telah dibebankan hak tanggungan merupakan tindakan yang sia-sia dan seandainya pun terhadap pihak yang memohonkan peletakan sita terhadap objek yang telah dibebani hak tanggungan maka yang dapat diletakkan oleh pengadilan adalah Sita Penyesuaian (vergelijkende beslag) sebagaimana diatur di dalam Pasal 463 Rv (vide: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1829 K/Pdt/1992 tanggal 2 Juni 1994) dan juga ditegaskan di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985 yang menegaskan barang yang telah dijadikan jaminan kredit kepada Bank (dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia) tidak dapat dikenakan sita jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Hakim Anggota 2 berpendapat terhadap petitum Penggugat pada poin 7 harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada poin 8, poin 9 dan poin 10 oleh karena perbuatan wanprestasi pada Penggugat tidak terbukti maka terhadap petitum tersebut juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh poin gugatan Penggugat ditolak, maka Hakim Anggota 2 berpendapat sudah patut dan semestinya terhadap gugatan Penggugat untuk dinyatakan "Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya" ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi, Hakim Anggota 2 berpendapat oleh karena gugatan Penggugat Konvensi telah ditolak seluruhnya, maka terhadap Gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang pada intinya materi yang digugat adalah sama dengan materi gugatan Konvensi, maka

Halaman 42 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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

terhadap Gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap hasil musyawarah Majelis Hakim tersebut, telah diputuskan sebagaimana tersebut dalam amar putusan;

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

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dibatalkan;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 16342/Belian kepada Penggugat;
5. Menyatakan 1 (satu) unit Ruko (Rumah Toko) terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam adalah milik Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar harga jual beli yang tidak dibayar oleh Tergugat yakni senilai Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan sejak Tergugat tidak secara sukarela memenuhi putusan ini;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh mentaati isi putusan;
10. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/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

## DALAM KONVENSI/DALAM REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang dihitung sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.016.000,- (tiga juta enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa, tanggal 6 Februari 2017, oleh kami, Tiwik, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Endi Nurindra Putra, S.H., M.H. dan Iman Budi Putra Noor, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 200/Pdt.G/2015/PN Btm. tanggal 10 Juni 2016 tentang perubahan atas Penetapan Nomor 200/Pdt.G/2015/PN Btm. tanggal 22 Desember 2015 dan Penetapan Nomor 200/Pdt.G/2015/PN Btm. tanggal 21 September 2015, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 13 Februari 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syufwan DM, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Endi Nurindra Putra, S.H., M.H.

Tiwik, S.H., M.Hum.

Iman Budi Putra Noor, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Syufwan DM, S.H., M.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. ATK	Rp 50.000,00
3. Sita Jaminan	Rp 1.750.000,00
4. Risalah Panggilan	Rp 1.160.000,00
5. PNBP Panggilan	Rp 15.000,00
6. Materai	Rp 6.000,00
7. Redaksi	Rp 5.000,00

**Jumlah Keseluruhan Rp 3.016.000,00**

**(tiga juta enam belas ribu rupiah).**

Halaman 44 dari 44 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/PN Btm.