



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:

Jamiyanto, berkedudukan di Perum Citra Indah Blok DD No. 22, RT 003/ RW 006, Kel. Teluk Tering, Kec. Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUS CIK, S.H., M.H. beralamat di Ruko Royal Sincom Blok F No. 15, Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Oktober 2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Haryanto, bertempat tinggal di komplek jalan hang lekir dalam IV Blok D4 No 2, Kel. Baloj Permai, Kec. Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wan Darmayana Achmayu, S.H., M.H., Mhd. Fadhli, S.H., M.H., Advokat pada kantor hukum WAN ACHMAYU & REKAN beralamat di Komplek Ruko Nasa Center Blok B No. 3A, Jalan Raja Ali Kelana, Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Desember 2020, sebagai **Tergugat**;

Kantor Notaris Ppat Septa Dorothe Undap, S.H. M.kn, bertempat tinggal di Orchid Park Business Centre Blok A5 Nomor 6, Kelurahan Taman Baloj, Kecamatan Batam Centre, Provinsi Kepulauan Riau, sebagai **Turut Tergugat I**;

Notaris Arianto, S.H., SE, M.Kn yang beralamat di Ruko Tanah Mas Blok C No. 08, Jl. Laksamana Bintang, Kelurahan Sungai Panas, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Memorandum, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 30 November 2020 dalam Register Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yaitu jual beli 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 11 Januari 2017;
2. Bahwa adapun jual beli dimaksud meliputi segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut di atas yang karena sifatnya dan/atau peruntukannya dan/atau tujuannya dan/atau menurut Undang-Undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, terutama sebuah bangunan yang dilengkapi dengan aliran listrik dan air selanjutnya semua yang diuraikan diatas sebagai objek jual beli dan peralihan hak dimaksud yang kemudian dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 315/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Septa Dorothe Undap, S.H., M.kn (Turut Tergugat1);
3. Bahwa Penggugat telah memperoleh izin pemindahan Hak dari Badan Pengusahaan Batam tanggal 05 September 2017 Nomor 07004/IPH/09/2017 atas pembelian 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, tersebut dan kemudian peralihan hak ke Penggugat pun telah tercatat dalam register Badan Pertanahan Nasional Batam;
4. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2017 Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;
5. Bahwa dengan dibayar lunasnya pembelian 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 952/Baloi Permai atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 70/BLP/2000 seluas 72 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah 05.07.12.06.3.00952 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 21.71.010.006.016.0099-0 terletak di:
 - Provinsi : Kepulauan Riau;
 - Kota : Batam;

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kecamatan : Batam Kota;

- Kelurahan : Baloi Permai;

Yang dimana letak objek Aquo dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah;
- Sebelah Selatan : Rumah;
- Sebelah Barat : Rumah;
- Sebelah Timur : Jalan aspal;

maka secara hukum Penggugat adalah pemilik atas 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tersebut;

6. Bahwa untuk kepastian hukum Penggugat atas kepemilikan 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dimaksud, Penggugat dan Tergugat telah membuat Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak dengan nomor 1058, tertanggal 12 Januari 2017 dan Tergugat telah membuat Akta Kuasa Untuk Menjual dengan Nomor 1059 yang di buat dihadapan Notaris Arianto, S.H.,SE, M,Kn (Turut Tergugat 2) yang mana memberikan Kuasa Menjual kepada Penggugat, terhadap 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;

7. Bahwa pada tanggal 6 Oktober 2017 Penggugat membuat Akta Jual Beli dengan Nomor: 315/2017 yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Septa Dorothe, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat 1) berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 12 Januari 2017 Nomor : 1059 yang di buat dan ditanda tangani di hadapan Notaris Dian Arianto, S.H.,SE, M,Kn (Turut Tergugat 2);

8. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dengan Nomor: 315/2017 yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Septa Dorothe, S.H., M.Kn (Turut Tergugat 1) dan telah di daftarkan Peralihan Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat pada tanggal 05 Febuari 2018, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 952/Baloi Permai atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 70/BLP/2000 seluas 72 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah 05.07.12.06.3.00952 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 21.71.010.006.016.0099-0 terletak di:

- Provinsi : Kepulauan Riau;
- Kota : Batam;
- Kecamatan : Batam Kota;
- Kelurahan : Baloi Permai;

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Aquo dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah;
- Sebelah Selatan : Rumah
- SebelahBarat : Rumah;
- SebelahTimur : Jalan aspal;

9. Bahwa setelah lebih dari 3 (tiga) tahun terlaksananya jual beli 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dimaksud Penggugat tidak dapat memiliki dan/atau menguasainya oleh karena tanpa hak dan melawan hukum Tergugat menguasai dan menduduki 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, sehingga atas tindakan Tergugat tersebut Penggugat telah melakukan penyelesaiannya dan bahkan sudah beberapa kali upaya hukum dengan mengirimkan surat somasi melalui Kuasa Hukum dengan surat somasi Pertama Nomor : 1289/A&P/IV/2018, surat somasi terakhir dengan Nomor : 1290/S/III/A&P/VI/2018, dan surat penegasan somasi terakhir pada tanggal 09 Juni 2020 dengan Nomor 1549/PSIII/A&P/VI/2020, namun Tergugat tidak pernah beritikad baik dan bahkan tidak mengindahkan setiap surat yang dilayangkan kepadanya, sehingga Penggugat mengambil inisiatif yaitu mengambil langkah hukum melalui gugatan ini;

10. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh Undang-undang, hal tersebut pun sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomo 7 Tahun 2012 dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudiandiketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”;
- “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”;

11. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat yang nyata-nyata telah melanggar hak subjektif Penggugat yang dengan secara tidak sah dan melawan hukum dengan cara menguasai dan mengklaim atas kepemilikan 1(satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang Penggugat peroleh dengan sah menurut hukum,**sehingga perbuatan Tergugat telah merugikan kepentingan**

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung, maka untuk itu Penggugat mohonkan kepada Majelis

Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum perdata. "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

12. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik secara Immateril maupun materil yaitu sebagai berikut :

12.1. Kerugian Immateril;

Akibat dari perbuatan dari Tergugat Penggugat harus berkonsultasi hukum dengan menghabiskan dana sebesar Rp 200.000.000,-;

12.2. Kerugian Materil :

a. Rumah bisa disewakan atau dijual nilainya bisa dikalkulasikan Rp450.000.000,-;

b. Menggunakan jasa hukum yaitu sebesar Rp100.000.000,-, sehingga kerugian yang di alami oleh Penggugat sebesar Rp100.000.000,-;

total kerugian Rp 850.000.000,-;

13. Bahwa agar gugatan ini tidak *Illusor*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan kepada pihak lain, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dan Pengosongan terhadap 1 unit bangunan sebagai berikut:

- Perumahan Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Balo Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam
- Dengan batasan objek sebagaiberikut:
 - Sebelah Utara : Rumah;
 - Sebelah Selatan : Rumah;
 - Sebelah Barat : Rumah;
 - Sebelah Timur : Jalan aspal;

14. Bahwa oleh karena Tergugat menguasai objek aquo secara tanpa hak dan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk meninggalkan dan mengosongkan objek aquo jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;

15. Bahwa mengingat gugatan dan bukti-bukti yang Penggugat ajukan dalam sengketa ini mempunyai kekuatan hukum dan sah adanya, maka sangat beralasan kiranya putusan sengketa ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iutvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Dalam Tindakan Pendahuluan Provisi :

Bahwa mengingat gugatan dan bukti-bukti yang Penggugat ajukan dalam sengketa ini mempunyai kekuatan hukum dan sah adanya, untuk itu dimohonkan pada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sela agar memerintahkan Tergugat, supaya mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat memohon agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam untuk memeriksa perkara ini, dan kemudian berkenan kiranya untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Tindakan Pendahuluan/Provisi :

1. Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat supaya mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa, sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli terhadap 1(satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 315/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn;
3. Menyatakan sah secara hukum alas hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 952 atas nama Penggugat selaku pemilik 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam Dengan batasan objek sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah;
 - Sebelah Selatan: Rumah;
 - Sebelah Barat : Rumah;
 - Sebelah Timur : Jalan aspal;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Dinas Pengadilan);

5. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan oleh Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana termuat dalam posita point 12 dalam gugatan ini dengan jumlah keseluruhan Rp 850.000.000,-;
 7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap: 1 unit bangunan di Perumahan Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Dengan batasan objek sebagaiberikut:
 - Sebelah Utara : Rumah;
 - Sebelah Selatan : Rumah;
 - Sebelah Barat : Rumah;
 - Sebelah Timur : Jalan aspal;
 8. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib ;
 9. Menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
 10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
 11. Membebankan biaya perkara ini kepada **Tergugat dan Para Turut Tergugat** ;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam 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 hadir kuasanya dan demikian juga Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada awal persidangan pernah hadir dan setelah mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan sampai dengan putusan ini diucapkan mereka tidak pernah hadir ke persidangan;

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

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Januari 2021,

upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM KONVENSI;

1. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan-nya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa awalnya, TERGUGAT adalah Pemilik Sah dari suatu objek tanah berikut bangunan di atasnya dengan rincian sebagai berikut :
1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, demikian berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952/Baloi Permai pernah tercatat atas nama TERGUGAT (HARYANTO), (selanjutnya disebut dengan "**Rumah Hang Lekir**");*
3. Bahwa **hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah utang piutang**, hal mana sebagai bentuk jaminan pembayaran TERGUGAT terhadap utang piutang tersebut PENGGUGAT meminta dan mengarahkan TERGUGAT untuk menandatangani suatu Perjanjian dalam bentuk Akta Notariil yaitu Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak Nomor 1058 tanggal 12 Januari 2017 - (selanjutnya disebut "**Akta PJB 1058**"); dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 1059 tanggal 12 Januari 2017 - (selanjutnya disebut "**Akta Kuasa 1059**"), kedua Akta ini diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT 2.
4. Patut TERGUGAT sampaikan disini, TERGUGAT sejatinya tidak pernah melakukan jual-beli atau mengalihkan Rumah Hang Lekir dalam bentuk apapun kepada siapapun;
Hal ini ditandai dengan TERGUGAT tidak pernah mengajukan Izin Peralihan Hak pada Badan Pengusahaan Batam untuk mendapat izin mengalihkan Rumah Hang Lekir kepada PENGGUGAT;
Selanjutnya TERGUGAT juga tidak pernah melakukan pembayaran BPHTB terhadap penjualan objek sengketa - Rumah Hang Lekir;
Lebih tegas lagi, TERGUGAT tidak pernah menanda-tangani Akta Jual Beli Nomor: 315/2017 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT 1. Dengan demikian TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memerintahkan TURUT TERGUGAT 1 menghadirkan **minuta AJB 315/2017** dimuka persidangan untuk diperiksa dihadapan hukum;

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/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.5 berdasarkan pp 4 diatas, mohon menjadi perhatian dan pertimbangan Majelis Hakim nantinya terhadap bukti-bukti yang akan dikemukakan dimuka persidangan baik oleh TERGUGAT, PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT 1, dan TURUT TERGUGAT 2; khususnya terhadap hal-hal berikut ini :

- a. Harga objek sengketa yang tertera pada Akta PJB 1058 yang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), adalah tidak setara dengan nilai pasaran untuk Tanah dan Bagunan;
- B. TERGUGAT tidak pernah menanda-tangani Akta Jual Beli Nomor: 315/2017 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT 1;
- C. TERGUGAT tidak pernah menanda-tangani permohonan Izin Peralihan Hak pada BP Batam;
- D. TERGUGAT tidak pernah melakukan pembayaran BPHTB untuk peralihan hak kepemilikan terhadap Rumah Hang Lekir.

6. Bahwa TERGUGAT sampai saat ini masih berdiam dan menduduki Rumah Hang Lekir, hal ini menunjukkan bahwasanya TERGUGAT memang pada hakekatnya tidak pernah menjual objek sengketa - Rumah Hang Lekir kepada siapapun khususnya PENGGUGAT;

7. Bahwa TERGUGAT membantah dalil PENGGUGAT yang mengatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Melainkan sebaliknya, perbuatan melawan hukum yang sebenarnya terjadi adalah dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

Perbuatan tersebut adalah, PENGGUGAT memanfaatkan keadaan (dengan Akta Kuasa 1059) melaksanakan jual beli (AJB 315/2017) untuk objek sengketa - Rumah Hang Lekir, dari dan kepada diri PENGGUGAT sendiri;

Perbuatan melakukan suatu tindakan berdasarkan kuasa ini, selain melanggar hak TERGUGAT (sebagai pemilik sah Rumah Hang Lekir) PENGGUGAT juga melanggar hukum karena tidak melaporkan perbuatannya dalam AJB 315/2017 kepada pemberi kuasa (TERGUGAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 1802 KUHPerduta;

8. Bahwa TERGUGAT membantah dalil PENGGUGAT mengenai nilai kerugiannya total sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Sebab dalil PENGGUGAT ini tidak memiliki bukti dan dasar penghitungan yang jelas (serta salah dalam kalkulasi);

Selain itu, suatu fakta yang tak terbantahkan adalah harga jual beli objek sengketa - Rumah Hang Lekir yang tertera pada Akta PJB 1058 adalah sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

Dengan demikian, cukup untuk diasumsikan gugatan PENGGUGAT ini berlebihan dan sangat mengada-ada;

9. Sebagai tambahan informasi kepada Majelis Hakim yang Mulia, bahwasanya PENGGUGAT pernah memaksa TERGUGAT untuk keluar dari

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/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
Rumah Hang Lekir dengan menggunakan jasa dari sekelompok orang yang mengancam akan melakukan tindak kekerasan apabila TERGUGAT tidak meninggalkan Rumah Hang Lekir;

Hal ini kemudian dilaporkan oleh TERGUGAT kepada Kepolisian Republik Indonesia Daerah Kepulauan Riau dengan Laporan Polisi Nomor : LP-B/82/VII/2020/SPKT-KEPRI Tertanggal 03 Juli 2020 dan laporan tersebut telah memasuki proses Penyidikan oleh Direktorat Kriminal Umum pada Kepolisian Republik Indonesia Daerah Kepulauan Riau;

10. Adapun terhadap perbuatan PENGGUGAT yang melakukan AJB 315/2017 dalam mengalihkan Sertifikat Rumah Hang Lekir tanpa sepengetahuan TERGUGAT yang diduga merupakan perbuatan pidana, maka dalam hal ini TERGUGAT juga telah melakukan pelaporan terhadap PENGGUGAT di Kepolisian Republik Indonesia Daerah Kepulauan Riau dengan Laporan Polisi Nomor : LP-B/82/VII/2020/SPKT-KEPRI Tertanggal 03 Juli 2020 dan saat ini dalam proses Penyelidikan oleh Direktorat Kriminal Umum pada Kepolisian Republik Indonesia Daerah Kepulauan Riau berdasarkan Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan / Pengaduan yang dikeluarkan oleh Direktorat Kriminal Umum pada Kepolisian Republik Indonesia Daerah Kepulauan Riau Tertanggal 7 Januari 2021;

Gugatan Provisi;

11. Bahwa *Tergugat* membantah seluruh dalil *Penggugat* mengenai gugatan provisi yang diajukannya, lebih tegas lagi dengan *Tergugat* menyatakan tidak pernah melangsungkan jual beli riil terhadap objek yang menjadi sengketa;

Maka hal ini perlu menjadi perhatian utama bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, untuk mempertimbangkan sengketa dalam gugatan *aquo*. Dimana terdapat pemanfaatan keadaan oleh *Penggugat* (berdasarkan Akta Kuasa 1059) dalam memiliki objek sengketa secara melawan hukum;

Hal ini perlu dibuktikan terlebih dahulu demi keadilan hukum, sehingga gugatan provisi PENGGUGAT sepatutnya menurut hukum untuk tidak dikabulkan;

DALAM REKONVENSIS;

12. Bahwa TERGUGAT pada bagian Konvensi selanjutnya pada bagian ini akan disebut PENGGUGAT REKONVENSIS/TERGUGAT KONVENSIS; demikian pula PENGGUGAT pada bagian Konvensi selanjutnya pada bagian ini akan disebut TERGUGAT REKONVENSIS/PENGGUGAT KONVENSIS.

13. Bahwa Apa yang telah PENGGUGAT REKONVENSIS sampaikan pada bagian Konvensi, adalah menjadi satu kesatuan dengan bagian ReKonvensi ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, TERGUGAT adalah Pemilik Sah dari suatu objek tanah berikut bangunan di atasnya dengan rincian sebagai berikut :

1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, demikian berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952/Baloi Permai pernah tercatat atas nama TERGUGAT (HARYANTO), (selanjutnya disebut dengan "**Rumah Hang Lekir**")*;

15. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ memiliki utang piutang dengan TERGUGAT REKONVENSİ, namun sebagai bentuk jaminan pembayaran terhadap utang piutang tersebut TERGUGAT REKONVENSİ mengarahkan PENGGUGAT REKONVENSİ untuk menandatangani suatu Perjanjian dalam bentuk Akta Notariil yaitu Akta PJB 1058 dan Akta Kuasa 1059 yang keduanya diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT 2;

16. Selanjutnya pada tanggal 6 Oktober 2017 TERGUGAT REKONVENSİ dengan difasilitasi oleh TURUT TERGUGAT 1 dalam kewenangannya sebagai PPAT, telah melangsungkan Jual Beli (riil) terhadap objek Rumah Hang Lekir. Penjualan tersebut dilakukan TERGUGAT REKONVENSİ (dengan menggunakan Kuasa Menjual) kepada dirinya, dengan uang hasil penjualannya tidak diserahkan kepada PENGGUGAT REKONVENSİ;

Jual beli riil ini kemudian dituangkan kedalam Akta Jual Beli Nomor 315/207 Tertanggal 06 Oktober 2017 dibuat oleh Tergugat II (selanjutnya disebut "**AJB 315/207**")

17. Baik nilai tertera pada Akta PJB 1058 dan AJB, adalah sama yaitu senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) jelas tidak sebanding dengan nilai aktual dari objek Tanah & Bangunan, serta hasil dari penjualan tersebut juga tidak diserahkan kepada PENGGUGAT REKONVENSİ. Sehingga PENGGUGAT REKONVENSİ jelas sebagai pihak yang menanggung kerugian dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSİ;

Perbuatan Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi Adalah Perbuatan Melawan Hukum;

18. Bahwa perlu menjadi ingatan PENGGUGAT REKONVENSİ memiliki utang-piutang kepada TERGUGAT REKONVENSİ, dan TERGUGAT REKONVENSİ menginginkan jaminan pembayaran yang kemudian mengarahkan Penggugat untuk menanda-tangani Akta PJB 1058 dan Akta Kuasa 1059;

Sehingga sejatinya **Akta PJB 1058 dan Akta Kuasa 1059 tersebut secara hakekatnya diperuntukkan sebagai suatu jaminan pembayaran utang PENGGUGAT REKONVENSİ kepada TERGUGAT REKONVENSİ;**

Pada Akta PJB 1058 tersebut, menjelaskan nilai Rumah Hang Lekir dimaksud adalah sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERGUGAT REKONVENSİ telah memanfaatkan keadaan dari adanya jaminan pembayaran utang yang dibalut dengan Akta PJB 1058 dan Akta Kuasa 1059, yang selanjutnya timbul keinginan TERGUGAT REKONVENSİ untuk menguasai objek sengketa Rumah Hang Lekir dimaksud;

20. Selanjutnya dengan bermodalkan Akta Kuasa 1059, TERGUGAT REKONVENSİ secara diam-diam (tanpa memberitahukan kepada PENGGUGAT REKONVENSİ) dengan dibantu/difasilitasi oleh TURUT TERGUGAT 1, pada 06 Oktober 2017 melangsungkan jual beli riil yang kemudian dituangkan kepada AJB 315/207;

21. Bahwa pada hakekatnya, TERGUGAT REKONVENSİ sejak memberikan utang-piutang kepada PENGGUGAT REKONVENSİ telah melakukan penggiringan dan memanfaatkan keadaan ini agar PENGGUGAT REKONVENSİ mau menandatangani dan terjadinya Akta PJB 1058 dan Akta Kuasa 1059;

Mohon untuk Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk mempertimbangkan **doktrin yang disampaikan J. Satrio (2001 : 319)**;

“sebenarnya mengambil keuntungan dari keadaan orang lain tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas. Dengan demikian masalahnya bukan “kausa/sebab” yang terlarang, tetapi merupakan cacat dalam kehendak, cara “memaksakan” persetujuan “yang disalahgunakan”;

22. Bahwa dalam pelaksanaan kuasa yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ, seharusnya melakukan pemberitahuan kepada PENGGUGAT REKONVENSİ atas telah dilaksanakannya suatu perbuatan berdasarkan kuasa yang diterimanya tersebut.

Pasal 1802 KUHPerdara (kutipan):

“Penerima kuasa wajib memberi laporan kepada kuasa tentang apa yang telah dilakukan serta memberikan perhitungan tentang segala sesuatu yang diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada pemberi kuasa.”;

23. Adapun TERGUGAT REKONVENSİ tidak pernah melakukan pemberitahuan kepada PENGGUGAT REKONVENSİ terhadap telah dilakukannya AJB 315/207, sampai dengan tibanya sekelompok orang yang datang untuk melakukan pengusiran terhadap PENGGUGAT REKONVENSİ dari rumah yang ditempati oleh PENGGUGAT REKONVENSİ (objek sengketa - Rumah Hang Lekir);

24. Bahwa perihal pengusiran yang dilakukan oleh sekelompok orang tersebut dapat Majelis Hakim ketahui dari beberapa media (baik cetak maupun online) yang akan PENGGUGAT REKONVENSİ sampaikan melalui acara pembuktian;

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.2020.putusan-perdata-TERGUGAT REKONVENSİ dalam melaksanakan AJB 315/207 yang difasilitasi oleh TURUT TERGUGAT 1 tersebut namun tidak memberikan laporan kepada Pemberi Kuasa (PENGGUGAT REKONVENSİ) jelas telah melawan hukum, serta melanggar hak-hak subjektif dari PENGGUGAT REKONVENSİ;

26. Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) ditentukan "PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta;

Adanya Kerugian, Disebabkan Dari Perbuatan Tergugat ReKonvensi;

27. Bahwa sebagaimana telah disampaikan diatas, bahwasanya Akta PJB 1058 mencantumkan nilai jual beli sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

Selanjutnya, nilai pasar dari objek sengketa – Rumah Hang Lekir berdasarkan Penilaian dari KJPP SARWONO, INDRASTUTI & REKAN adalah sebesar Rp. 350.860.000,- (tiga ratus lima puluh juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah);

28. Sehingga apabila TERGUGAT REKONVENSİ melakukan penjualan senilai yang tertera pada akta PJB 1058, maka jelas memberikan kerugian ditubuh PENGGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp. 270.860.000,- (dua ratus tujuh puluh juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan perhitungan nilai pasar dikurangi nilai Akta PJB 1058;

ADANYA KESALAHAN;

29. Bahwa telah dijelaskan pada poin-poin diatas, dimana TERGUGAT REKONVENSİ telah menjual Rumah Hang Lekir dimaksud kepada dirinya sendiri, meskipun diketahuinya objek tersebut seharusnya hanya suatu jaminan utang-piutang PENGGUGAT REKONVENSİ, sehingga perbuatan tersebut memanfaatkan keadaan adalah suatu kesalahan nyata yang dilakukan secara sadar dan melawan ketentuan hukum;

PEMBATALAN AKTA;

30. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSİ dalam melakukan AJB kepada dirinya, pada prinsipnya menurut hukum dapat dilakukan pembatalan dimuka Pengadilan; Pasal 1265 KUHPerdara (kutipan):

"Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan;

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung memiliki pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.”;

31. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ dalam melakukan AJB dengan difasilitasi oleh TURUT TERGUGAT 1 yang melawan hukum sebagaimana dijelaskan poin-poin diatas, maka sesuai Pasal 1335 perjanjian-perjanjian tersebut haruslah tidak memiliki kekuatan hukum;

Pasal 1335 KUHPerdota (*kutipan*):

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”;

32. Terhadap pembatalan perjanjian-perjanjian tersebut yang berdampak kepada pemulihan keadaan seolah-olah tidak ada perjanjian, PENGGUGAT REKONVENSİ bersedia mengembalikan nilai-nilai uang yang telah diterimanya tertera pada Akta PJB 1058 sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

33. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ dalam mengalihkan dan/atau menjual TANAH & BANGUNAN yang bukan haknya serta telah jelas dan nyata dilakukan dengan cara yang melawan hukum, maka sudah sepatutnya bila AJB 315/2017; Akta PJB 1058; dan Akta Kuasa 1059 dapat dibatalkan dan dinyatakan batal demi hukum;

DWANGSOM / UANG PAKSA;

34. Bahwa sebagai bentuk pengikatan dan penekanan agar TERGUGAT REKONVENSİ dan PARA TURUT TERGUGAT segera melaksanakan pembatalan AJB 315/2017; Akta PJB 1058; dan Akta Kuasa 1059; serta bila perlu pemulihan Sertifikat HGB Nomor: 952/Baloi Permai dengan PENGGUGAT REKONVENSİ sebagai pemilik yang sah, merujuk Pasal 606a Rv, maka PENGGUGAT REKONVENSİ merasa perlu untuk Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan atas gugatan perkara *aquo* berkekuatan hukum;

35. Bahwa mengingat gugatan *aquo* Penggugat sekarang ini cukup beralasan secara hukum, maka adalah wajar jika putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorbad*) walau Para Tergugat verzet, banding atau kasasi;

PETITUM;

Berdasarkan penjelasan-penjelasan, uraian-uraian dan dalil-dalil serta fakta hukum yang Penggugat ReKonvensi/Tergugat Konvensi sampaikan, maka sudahlah jelas dan nyata serta tidak terbantahkan bahwa Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

DALAM KONVENSİ;

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dalam provisi, mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

DALAM REKONVENSI;

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan ReKonvensi PENGGUGAT REKONVENSI seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 315/207 tertanggal 06 Oktober 2017 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT 1, antara TERGUGAT REKONVENSI (dengan kuasa menjual) dengan TERGUGAT REKONVENSI;
4. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 1058 tertanggal 12 Januari 2017 yang dibuat oleh antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT REKONVENSI dihadapan TURUT TERGUGAT 2;
5. Membatalkan Akta Kuasa Menjual Nomor: 1059 tertanggal 12 Januari 2017 yang dibuat oleh antara Penggugat ReKonvensi dengan Tergugat ReKonvensi dihadapan Turut Tergugat 2;
6. Menyatakan Objek berupa *1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, demikian berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952/Baloi Permai pernah tercatat atas nama HARYANTO; demikian berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 952/Baloi Permai adalah sah dan berharga milik PENGGUGAT REKONVENSI;
7. Menghukum kepada TERGUGAT REKONVENSI membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan pelaksanaan Putusan ini;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorbad*) walau TERGUGAT REKONVENSI verzet, banding atau kasasi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

1. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;
2. Menghukum kepada Para Pihak untuk tunduk, taat dan patuh terhadap putusan ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Putusan Perdata Gugatan Jual-Beli Antara HARYANTO Sebagai Penjual

dan JAMIYANTO Sebagai Pembeli Tertanggal 11 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda (P-1) ;

2. Fotokopi Kwitansi Tertanggal 12 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda (P-2) ;

3. Fotokopi Perjanjian Jual-Beli dan Pengalihan Hak yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT DIAN ARIANTO, S.H., S.E., M.Kn. Tanggal 12 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda (P-3) ;

4. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 1059 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT DIAN ARIANTO, S.H., S.E., M.Kn. Tanggal 12 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda (P-4) ;

5. Fotokopi Akta Jual-Beli Nomor 315/2017 yang dibuat dihadapan PPAT SEPTA DOROTHE UNDA, S.H., M.Kn. Tertanggal 6 oktober 2017, selanjutnya diberi tanda (P-5) ;

6. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 952, selanjutnya diberi tanda (P-6);

7. Fotokopi surat No. 1289/S/A&P/IV/2018, selanjutnya diberi tanda (P-7) ;

8. Fotokopi surat No. 1549/PSIII/A&P/VI/2020, selanjutnya diberi tanda (P-8) ;

9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan Nomor B/67.d/II/2021/Ditreskrimum tanggal 8 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda (P.9);

Bahwa terhadap bukti surat P-1, P-2, P-5, P-6, berupa fotokopi sesuai dengan asli, sedangkan bukti P-3, P-4, P-7, P-8, P-9, berupa fotokopi dari fotokopi serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat juga telah mengajukan bukti saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi HERMANTO YUANNATA;

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dengan Tergugat melakukan transaksi jual beli rumah obyek sengketa di hadapan Notaris ;
- Sepengetahuan saksi nilai transaksi jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi atas permintaan Penggugat pernah menemui Tergugat untuk negosiasi dan menanyakan kepada Tergugat tentang rumah tersebut dan Tergugat menyatakan tidak akan menyerahkan rumah tersebut dan tidak akan mengembalikan uang Penggugat ;

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa Negosiasi yang saksi lakukan tersebut, meminta agar Tergugat mengosongkan rumah tersebut dan apabila tidak mau mengosongkan rumah tersebut agar mengembalikan uang transaksi kepada Penggugat;

- Bahwa letak atau lokasi rumah tersebut di Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 No.2 Kelurahan Balai Permai Kecamatan Batam Kota;

2. Saksi YOGA ANANDA;

- Bahwa saksi pegawai kantor Notaris Dian Arianto, S.H.,S.E., Mkn.;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli tanah dan pada saat penandatanganan Akta PPJB tersebut kedua belah pihak hadir ;
- Bahwa sebelum akta PPJB dan Kuasa Menjual ditandatangani dibacakan, dan dijelaskan oleh Notaris dan penandatanganannya di Kantor ;
- Bahwa saksi melihat Tergugat dan Penggugat yang tanda tangan di kantor Notaris secara sendiri –sendiri

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 952 Balai Permai, selanjutnya diberi tanda (T1) ;
2. Fotokopi Printnan Percakapan Antara Tergugat dengan saudara Ahong yang bekerja sebagai Marketing Bank Perkreditan Rakyat dan merupakan teman dari Penggugat, selanjutnya diberi tanda (T2) ;
3. Fotokopi Penilaian Properti Rumah Tinggal (1,5 Lantai) Atas Nama Haryanto yang dikeluarkan oleh “Kantor Jasa Penilai Publik Sarwono, Indrastuti & Rekan”, Tertanggal 04 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda (T3) ;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak Nomor : 1058 Tertanggal 12 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Dr. Dian arianto, SH, SE, M. Kn. Notaris di Batam, selanjutnya diberi tanda (T4) ;
5. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 1059 Tertanggal 12 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Dr. Dian arianto, SH, SE, M. Kn. Notaris di Batam, selanjutnya diberi tanda (T5) ;
6. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTPL/82/VII/2020/SPKT-Kepri Tertanggal 30 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kepulauan Riau, selanjutnya diberi tanda (T6) ;
7. Fotokopi Printnan Berita di beberapa Media Online :
 - batamnews.co.id;
 - siorikepri.com;

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id;

- batamtoday.com;
- tribunbatam.id;

Terkait Peristiwa Penegakan Hukum kepada Penggugat dan orang-orang suruhan Penggugat atas Dugaan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan orang-orang suruhan Penggugat, selanjutnya diberi tanda (T7) ;

8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan / Pengaduan Nomor : B/03/II/2021/Ditreskrimum yang dikeluarkan oleh Direktorat Reserse Kriminal umum Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kepulauan Riau Tertanggal 07 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda (T8);

9. Flasdisk yang berisikan Video-video tentang dugaan pelanggaran hukum oleh orang-orang suruhan Penggugat terhadap Tergugat, selanjutnya diberi tanda (T9);

Bahwa terhadap bukti surat T-1, T-4, T-5 berupa fotokopi dari fotokopi, kemudian bukti T-2, T-7 berupa fotokopi dari scan, sedangkan T-3, T-6, T-8 berupa fotokopi sesuai dengan asli dan ditambah bukti T-9 berupa flashdisk, serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat juga telah mengajukan bukti saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SYAHRUDI;

- Bahwa saksi Teman sekampung dengan Tergugat;
- Bahwa saksi pernah jaga rumah Tergugat yang dalam tahap renovasi;
- Bahwa saksi dapat cerita dari Tergugat terkait pinjaman uang yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat pernah berjumpa dengan Pengacara Penggugat;
- Bhow saksi mengetahui nilai jumlah transaksi hutang Tergugat sebesar Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa proses pembayaran hutang tersebut disertai bunga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya akta perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi hanya mengetahui informasi dari Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi Penggugat dengan Tergugat apakah untuk beli rumah ataupun pinjaman dan rumah sebagai jaminan;

2. Saksi SULIS SETIA NINGSIH;

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi merupakan Istri dari saksi Syahrudi;
- Bahwa saksi hanya melihat Penggugat datang bersama Teman namun tidak diketahui tujuan dari Penggugat;
 - Bahwa saksi hanya mendengar dari keterangan Tergugat adanya hutang piutang dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apa – apa dan hanya mendengarkan cerita dari Tergugat;
 - Bahwa saksi dan suaminya pernah menjaga rumah Tergugat pada saat renovasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat atas rumah obyek sengketa, dimana dalam pemeriksaan setempat tersebut pihak Penggugat menunjukkan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang oleh Tergugat obyek sengketa tersebut telah dibenarkan. Bahwa selain itu Tergugat mengakui bahwa rumah tersebut sampai sekarang masih dalam penguasaannya;

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 PROVISI;

Menimbang, bahwa dalam gugatan provisinya Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela agar memerintahkan Tergugat, supaya mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sesuai praktek peradilan, tuntutan provisi merupakan tindakan-tindakan yang diluar pokok perkara yang sifatnya perlu dan mendesak dapat dilaksanakan untuk kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir diucapkan yang apabila tidak dilaksanakan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar, maka menurut Majelis Hakim oleh karena tuntutan provisi Penggugat tersebut sudah menyangkut suatu hal yang memasuki pokok perkara dan tidak terdapat adanya sesuatu hal yang bersifat mendesak yang perlu terlebih dahulu untuk dilaksanakan, maka tuntutan provisi dari Penggugat tersebut tidak cukup beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan dengan cara mengingkuasai dan mengklaim atas kepemilikan 1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan rumah di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952, Desa/Kel Baloi Permai** yang Penggugat peroleh dengan sah menurut hukum, sehingga perbuatan Tergugat telah merugikan kepentingan hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa **benar** Tergugat menguasai atas 1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan rumah di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952, Desa/Kel. Baloi Permai;**

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

1. Apakah benar 1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952, Desa/Kel. Baloi Permai tersebut** Penggugat peroleh dengan sah menurut hukum?;
2. Apakah benar Tergugat nyata-nyata telah melanggar hak subjektif Penggugat yang dengan secara tidak sah dan melawan hukum dengan cara menguasai dan mengklaim atas kepemilikan 1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952, Desa/Kel. Baloi Permai tersebut?;**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 sebagaimana diuraikan di atas, dan Saksi-Saksi yaitu 1. YOGA ANANDA, dan 2. HERMANTO YUANNATA, yang keterangannya pada pokoknya sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-5 tentang Copy Akta Jual-Beli Nomor 315/2017 yang dibuat dihadapan PPAT SEPTA DOROTHE UNDA, S.H., M.Kn. tertanggal 6 oktober 2017 yang telah disesuaikan dengan aslinya serta bermaterai cukup diperoleh fakta bahwa benar telah terjadi jual beli obyek sengketa berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2,

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 952/Baloi Permai, Batam, dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan**

Nomor: 952/Baloi Permai;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 tentang Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 952, yang mengacu pada bukti P-5 tentang Copy Akta Jual-Beli Nomor 315/2017 yang dibuat dihadapan PPAT SEPTA DOROTHE UNDA, S.H., M.Kn. tertanggal 6 oktober 2017, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta bermaterai cukup diperoleh fakta bahwa benar nama yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya atas tanah/rumah tersebut adalah Penggugat (JAMIYANTO);

Menimbang, bahwa Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah menyatakan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa dilihat dari cara peralihannya tanah/rumah obyek sengketa telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan cara jual beli dihadapan PPAT SEPTA DOROTHE UNDA, S.H., M.Kn. pada tanggal 6 Oktober 2017 (vide bukti P-5 tentang Copy Akta Jual-Beli Nomor 315/2017);

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut ternyata tanah/rumah obyek sengketa aquo peralihan haknya telah dilakukan dengan cara jual beli antara Penggugat (sebagai Pembeli) dan Tergugat (sebagai penjual) melalui dan didasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah/rumah obyek sengketa telah dilakukan menurut serta sesuai dengan apa yang dimaksud ketentuan Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, maka menurut Majelis bahwa peralihan hak atas tanah/rumah obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa akan tetapi menurut Tergugat jual beli tanah/rumah obyek sengketa tersebut diawali adanya **hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT berupa utang piutang**, hal mana sebagai bentuk jaminan pembayaran TERGUGAT terhadap utang piutang tersebut PENGGUGAT meminta dan mengarahkan TERGUGAT untuk menandatangani suatu Perjanjian dalam bentuk Akta Notariil yaitu Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak Nomor 1058 tanggal 12 Januari 2017 - (selanjutnya disebut "**Akta PJB 1058**"); dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 1059 tanggal 12 Januari 2017 - (selanjutnya disebut "**Akta Kuasa 1059**"), kedua Akta ini diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT 2;

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung sebagai tidak pernah melakukan jual-beli atau mengalihkan

Rumah Hang Lekir dalam bentuk apapun kepada siapapun;

Menimbang, bahwa dari sangkalan Tergugat tersebut apabila ditelaah perjanjian jual beli tanah/rumah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut merupakan jual beli tanah/rumah yang diawali dengan perjanjian pengikatan jual beli dengan memberikan kuasa untuk menjual sebagai jaminan hutang;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dan dibuat tersebut sebagaimana mentaati suatu undang-undang (asas *pacta sunt servanda*);

Bahwa pada dasarnya asas *pacta sunt servanda* berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan antar individu yang mengandung makna: perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi. Asas *pacta sunt servanda* juga bisa dikatakan sebagai suatu yang sakral atau suatu perjanjian yang titik fokusnya dari hukum perjanjian adalah kebebasan berkontrak atau yang dikenal dengan prinsip otonomi;

Oleh karena itu, akibat dari asas *pacta sunt servanda* adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa sedangkan surat kuasa untuk menjual adalah pilihan dari proses penyelesaian urusan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang berkaitan dengan adanya perjanjian penjaminan hutang antara pihak yang satu dengan yang lain. Surat kuasa untuk menjual diharapkan mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum yang timbul karena terdapat hubungan hukum antara pemberi dan penerima kuasa;

Akibat hukum dari proses surat kuasa menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk pelimpahan kuasanya;

Menimbang, bahwa selain itu setiap perjanjian agar dapat dijadikan dasar sebagai sesuatu yang harus ditaati oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian seperti halnya undang-undang, maka perjanjian tersebut harus memenuhi unsur-unsur sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Meimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdata yang menentukan bahwa agar perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak maka harus memenuhi 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yakni:

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/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. Mereka sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;

2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal;

Menimbang, bahwa sepanjang pengamatan Majelis Hakim diperoleh fakta bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut;

Menimbang, bahwa fakta yang sedemikian diperoleh setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat yakni buti surat T-1 sampai dengan T-9 dan saksi-saksi;

Bahwa pada saat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 1058 tertanggal 12 Januari 2017 yang dibuat oleh para pihak dihadapan Turut Tergugat 2, sebagai awal dibuatnya Akta Kuasa Menjual Nomor: 1059 tertanggal 12 Januari 2017 dan kemudian dibuat Akta Jual Beli Nomor: 315/207 tertanggal 06 Oktober 2017 yang dibuat oleh Turut Tergugat 1, tidak terdapat bukti yang dapat membuktikan bahwa Tergugat dalam kondisi tidak mampu baik fisik maupun psikis, atau belum cukup umur/dewasa untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian), yang dalam ilmu pengetahuan hukum disebut syarat Subyektif, yakni suatu syarat yang dapat menghalangi bahwa perikatan itu untuk dapat dilakukan;

Bahwa bukti surat yang diajukan oleh Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut yakni bukti T-1 tentang Sertipikat Tanda Bukti Hak, T-2 tentang Print Out percakapan WhatsApp, T-3 tentang Penilaian properti rumah, T-4 tentang Akta Perjanjian Jual beli, T-5 tentang Akta Kuasa Untuk Menjual, bukti T-6, tentang Laporan Polisi, T-7, tentang berita oleh media, T-8, tentang Pemberitahuan perkembangan laporan Polisi, T-9 tentang rekaman video dugaan pelanggaran hukum oleh orang-orang suruhan Penggugat, yang kesemuanya tidak dapat dinilai dan dijadikan dasar bahwa pada saat dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Tergugat dalam keadaan-keadaan tidak cakap maupun tidak ada sepakat sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara di atas. Selain itu terhadap obyek perjanjian juga sudah jelas suatu hal tertentu yaitu *1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952/Baloi Permai*, dan atas suatu sebab (*causa*) yang halal (bukan transaksi dalam Perjudian, Penyelundupan, peredaran gelap Narkotika dan lain sebagainya) ;

Dalam keadaan yang sedemikian itu pada diri Tergugat (cakap dan dewasa) tersebut tentunya Tergugat menyadari akan segala akibat hukum yang akan terjadi terhadap perjanjian yang dibuat atas *1 (satu) bidang tanah seluas 72 m²*

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung (No. 347/Pdt.G/2020/PN Btm) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952/Baloi Permai yang sekarang menjadi** obyek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa demikian saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu saksi 1. SYAHRUDI dan 2. Saksi Sulis Setia Ningsih yang keduanya suami istri yang sering tinggal dan menjaga saat rumah direnovasi. Saksi tidak mengetahui berkaitan utang piutang Tergugat dengan Penggugat dan yang menjadi jaminan rumah terperkara. Saksi mengetahui setelah ada cerita dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut dalil Tergugat dalam menyangkal dalil gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim tidak cukup beralasan dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang diajukan, oleh karena itu sangkalan Tergugat tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, akan tetapi apakah seluruh tuntutan dapat dikabulkan atau tidak, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 agar menyatakan sah jual beli terhadap 1(satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 315/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn, oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa ternyata benar jual beli tanah/obyek sengketa dalam perkara aquo telah dilakukan secara sah dan menurut hukum maka tuntutan angka 2 surat gugatan tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 agar menyatakan sah secara hukum alas hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 952 atas nama Penggugat selaku pemilik 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam Dengan batasan objek sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah;
- Sebelah Selatan : Rumah;
- Sebelah Barat : Rumah;
- Sebelah Timur : Jalan aspal;

Oleh karena jual beli tanah/rumah obyek sengketa tersebut telah dilakukan secara sah menurut hukum maka alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 952 atas nama Penggugat yang telah diterbitkan atas dasar

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang sah, maka petitum angka 3 Penggugat tersebut

patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 agar menyatakan perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*), oleh karena tanah/obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat tersebut secara sah hak kepemilikannya telah dialihkan/dijual kepada Penggugat maka perbuatan Tergugat yang tetap menguasai secara tidak sah tanah/rumah obyek sengketa dalam perkara aquo tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum (*Onrechtmatige daad*), sehingga petitum angka 4 tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 agar menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan oleh Penggugat, oleh karena terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formil seperti telah ditemplei materai sesuai ketentuan perundang-undangan, sedangkan saksi telah memberikan keterangan dibawah sumpah maka secara formil bukti-bukti tersebut adalah sah, maka dari itu petitum angka 5 ini harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 agar menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana termuat dalam posita point 12 dalam gugatan ini dengan jumlah keseluruhan Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) oleh karena tuntutan tersebut tidak dirinci dan hanya merupakan suatu perkiraan serta tidak didukung dengan alat bukti maka petitum angka 6 tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 agar menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:1 unit bangunan di Perumahan Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Dengan batasan objek sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah;
- Sebelah Selatan: Rumah;
- Sebelah Barat : Rumah;
- Sebelah Timur : Jalan aspal;

Oleh karena terhadap tanah/rumah tersebut tidak dilakukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*), maka petitum angka 7 tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 agar menghukum Tergugat untuk mengosongkan 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib, oleh karena 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai,

Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung kota Batam tersebut dikuasai Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum maka petitum angka 8 tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 agar menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap, oleh karena tuntutan tersebut merupakan pengosongan sesuatu barang tetap berupa 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dan bukan merupakan pembayaran sejumlah uang maka didasarkan ketentuan Pasal 606a, 606b RV (*Reglement Op De Rechtsvordering*) dan jumlah mana yang dituntut menurut Majelis Hakim masih dalam jumlah/nilai yang wajar, maka menurut hukum petitum angka 9 tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet, Majelis Hakim berpendapat, meskipun Pasal 191 (1) RBG/ 180 HIR menghendaki untuk dapat dikabulkannya tuntutan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), namun untuk pelaksanaan eksekusi putusan serta merta wajib memperhatikan SEMA Nomor: 3 Tahun 2000 dan Sema Nomor : 4 Tahun 2001 yang mengatur bahwa dalam pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor : 3 Tahun 2000 yang menyebutkan "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Selain itu memandang pula apabila putusan serta merta tersebut dikabulkan lebih banyak mudaratnya daripada manfaatnya, maka petitum angka 10 tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11 agar membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat, oleh karena dalam perkara ini terdapat gugatan Rekonvensi maka biaya tersebut akan dipertimbangkan dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan meolak guagatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI;

Menimbang, bahwa maksud serta tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensinya Penggugat Rekonvensi pada pokoknya menuntut agar :

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id: 315/207 tertanggal 06 Oktober 2017 yang dibuat

oleh TURUT TERGUGAT 1, antara TERGUGAT REKONVENSI (dengan kuasa menjual) dengan TERGUGAT REKONVENSI;

2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 1058 tertanggal 12 Januari 2017 yang dibuat oleh antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT REKONVENSI dihadapan TURUT TERGUGAT 2;

3. Akta Kuasa Menjual Nomor: 1059 tertanggal 12 Januari 2017 yang dibuat oleh antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT REKONVENSI dihadapan TURUT TERGUGAT 2;

Dibatalkan; dan

4. Objek berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952/Baloi Permai pernah tercatat atas nama HARYANTO dinyatakan sah dan berharga milik PENGGUGAT REKONVENSI;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Rekonvensi di atas, ternyata apa yang didalilkan serta dituntut dalam gugatannya tersebut adalah tentang hal-hal yang sebenarnya telah di sampaikan dalam surat jawabannya dalam menyangkal dalil gugatan Penggugat Konvensi, dan terhadap hal tersebut substansi dari gugatan Majelis Hakim telah membahas dan mempertimbangkannya secara lengkap dengan pendapat yang pada pokoknya adalah bahwa :

1. Akta Jual Beli Nomor: 315/207 tertanggal 06 Oktober 2017 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT 1, antara TERGUGAT REKONVENSI (dengan kuasa menjual) dengan TERGUGAT REKONVENSI;

2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 1058 tertanggal 12 Januari 2017 yang dibuat oleh antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT REKONVENSI dihadapan TURUT TERGUGAT 2;

3. Akta Kuasa Menjual Nomor: 1059 tertanggal 12 Januari 2017 yang dibuat oleh antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT REKONVENSI dihadapan TURUT TERGUGAT 2;

Adalah sah menurut hukum

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut substansinya sama dengan apa yang sebenarnya digugat dan dijawab dalam gugatan Konvensi, maka apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi harus dianggap sebagai pertimbangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan didalam mempertimbangkan gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam mempertimbangkan gugatan Konvensi Majelis Hakim telah berpendapat bahwa akta-akta tersebut telah dibuat

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/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 dengan cara satu klik ketentuan peraturan perundang-undangan dan dinyatakan sah menurut hukum dan selain itu pula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya terhadap gugatan Konvensi maka didalam rekonvensi ini harus juga dinilai bahwa Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya terhadap gugatan Rekonvensi ini, maka tuntutan Penggugat Rekonvensi agar akta-akta tersebut dinyatakan batal tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi yang menuntut agar objek gugatan berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Hang Lekir Balam IV Blok D4 No. 2, Baloi Permai, Batam kota, Batam, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 952/Baloi Permai dinyatakan sah dan berharga milik Penggugat Rekonvensi juga tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut gugatan Penggugat Rekonvensi patut untuk ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian dan Tergugat Konvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI;

DALAM PROVISI;

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli terhadap 1(satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 315/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn.;
3. Menyatakan sah menurut hukum alas hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 952 atas nama Penggugat selaku pemilik 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dengan batasan objek sebagai berikut:

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan: Rumah;
- Sebelah Barat : Rumah;
- Sebelah Timur : Jalan aspal;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Komplek Jalan Hang Lekir Dalam IV Blok D4 Nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI;

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.280.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa, tanggal 13 April 2021, oleh kami, Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Taufik A.H Nainggolan, S.H. dan Egi Novita, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm tanggal 30 November 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim dibantu Bacok, Panitera Pengganti dan telah dikirim melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Taufik A.H Nainggolan, S.H.

Dwi Nuramanu, S.H.. M.Hum

Egi Novita, S.H.

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putus

Panitera Pengganti,

Bacok

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp70.000,00;
3.....R	:	Rp810.000,00;
isalah Panggilan	:	
4.....P	:	Rp50.000,00;
NBP Panggilan.....	:	
5.....P	:	Rp300.000,00;
emeriksaan setempat	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai.....	:	
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.280.000,00;

(satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah)

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)