



PUTUSAN

Nomor 211 /Pdt.G/2018/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 :

REYNE LUSIANA BARORING, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, pekerjaan Pekerjaan Swasta. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Adam A. Kola, SH., Rudin Mbulu, SH., Advokat pada Kantor Hukum **Adam & Rekan** yang beralamat di Komplek Bida Garden Bogenville IV No 12A, Kelurahan Belian Kec Batam Kota Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 648/SK/2018/PN. Btm tanggal 13 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

TUAN AGUS RINALDI, bertempat tinggal di Bengkong Indah III, Jl, Pajajaran Blok A NO, 08 Bengkong, Kota Batam, pekerjaan Swasta. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Sahat Hutauruk, S.H. dan Edward Sihotang, S.H., Advokat-advokat dari Kantor Advokat – Legal Consultant “Sahat M. Hutauruk & Associates beralamat di Perumahan Tamansari Blok F No. 94 Tiban, Sekupang, Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 September 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 774/SK/2018/PN. Btm tanggal 19 September 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Hal. 1 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



dan

DEWI ANG, bertempat tinggal di Perum Griya Batu Aji Asri RT 003 RW 018, Kel. Sungai Langkai, Kec. Sagulung, Kota Batam, pekerjaan Wiraswasta. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Firdaus, 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 Khusus tertanggal 7 November 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 919/SK/2018/ PN. Btm tanggal 19 September 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Intervensi;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 13 Agustus 2018 dalam Register Nomor 211/Pdt.G/2018/PN. BTM, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 23 November 2015, Penggugat dengan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa 1 (satu) Unit Rumah Type 195 di Komplek Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, selama \pm 6(enambulan) yang dimulai dari tanggal 23 November 2015 sampai dengan 23 Mei 2016, dengan biaya sewa sebesar RP.2.000.000,00.- (DuaJuta Rupiah) setiap bulannya, serta uang sewa rumah dimaksud telah dilunasi oleh Penggugat dan atau telah diterima oleh Tergugat selama 6 (Enam) bulan uang sebesar Rp.12.000.000,00.- (Dua Belas Juta Rupiah).

Hal. 2 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



2. Bahwa sebelum berakhirnya masa sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, padatanggal 19 Desember 2015, Tergugat yang hampir setiap hari bersama istri mudahnya berada di Rumah yang sedang disewa Penggugat, meminta tolong kepada Penggugat, bahwa Tergugat mengalami kesulitan finansial, dan mengutarakan niatnya bahwa Tergugat mau menjual 1 (satu) Unit rumahnya Type 195 yang sedang disewa oleh Penggugat di Komplek Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, Luas Lahan, 152 m2, SHGB NO. 2229.

3. Bahwa oleh karena Penggugat juga belum mempunyai Rumah sendiri, dan hampir setiap hari berada bersama keluarga Penggugat, maka tawaran dari Tergugat dimaksud Penggugat menerima dengan baik dan pada tanggal 19 desember 2015, terjadilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan antara penggugat dengan tergugat dengan nilai jual sebesar Rp.1.050.000.000,00,- (Satu Milyar Lima PuluhJ uta Rupiah), dan pada saat itu juga Penggugat Menyerahkan uang tanda jadi dan atau uamg Muka sebesar Rp.100.000.000,00,- (Seratus Juta Rupiah) Kepada tergugat.

4. Bahwa disamping itu Penggugat juga telah menyerahkan uang sewa Ruko sebesar Rp.17.000.000,00,- (tujuhBelasJuta Rupiah) Kepadat ergugat, namun setelah ditanya terus menerus oleh Penggugat tentang uang sewa Rukodimaksud, maka pada tanggal 11 Februari 2016, Tergugat dengan semena-mena mengalihkan uang sewa Ruko dimaksud untuk dijadikan uang sewa Rumah yang sedang ditempati oleh Penggugat, dengan tenggang waktu mulai dari tanggal 23 mei 2016 sampai dengan 23 desember 2016. Dan atau selama 7 (tujuh) bulan.

5. Bahwa akibat dari ulah Tergugat dimaksud, yang awalnya Penggugat berniat baik dan tolong menolong, maka sudah mulai menaruh kecurigaan terhadap cara-cara yang dilakukannya, sehingga Penggugat berniat untuk mencaritahu sendiri tentang keberadaan rumah dan tingkah laku Tergugat.

6. Bahwa setelah Penggugat mencaritahu tentang keberadaan Rumah dan tingkahlaku Tergugat, maka ternyata Tergugat sedang mengagunkan

Hal. 3 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Rumah dimaksud pada Bank Mandiri Batam dengan nilai Tebusan sebesar ± Rp.530.000.000,00.- (Lima Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah),

7. Bahwa oleh karena Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, maka tidak keberatan dan berniat serta sanggup untuk melunasi tunggakan, dengan menemui pihak Manajemen Bank mandiri Batam, serta meminta bukti-bukti mengenai hutang tergugat dimaksud, namun sayangnya Tergugat sering mengelak dan sering banyak alasan ketika penggugat mengajak Tergugat untuk melunasi tunggakan pada Bank Mandiri dimaksud.

8. Bahwa tiba-tiba tanpa sepengetahuan Penggugat, ternyata secara diam-diam Rumah yang telah Terjadi Kesepakatan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat yang berlokasi di Komplek Perumahan Anggrek Loka Type 195 Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, dengan Luas Lahan, 152 m2, SHGB NO. 2229/Kelurahan Taman Baloi, telah dijual lagi oleh Tergugat kepada Pihak Ketiga, tertanggal selasa 26 April 2016, atas nama DEWI ANG, berdasarkan Akta Jual Beli NO: 888/2016, keterangan dan atau informasi dimaksud disampaikan oleh Notaris" ANDREAS TIMOTHY, SH,M.Kn, yang telah bertemu dengan penggugat secara langsung serta melalui Surat Keterangan Nomor : 16/DSP/AT.N/IV/2016.

9. Bahwa semenjak tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat menjual lagi rumah dimaksud kepada pihak ketiga, maka mulai saat itu rumah penggugat hampir setiap hari didatangi oleh orang-orang yang penggugat sendiri tidak mengenalnya, dan selalu mengaku sebagai seorang petugas kepolisian, dan mengintimidasi Penggugat agar keluar dan tidak boleh menempati rumah itu lagi.

10. Bahwa perlakuan teror dari Tergugat termasuk Pihak Ketiga yang tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, tidak hanya terjadi di rumah Penggugat akan tetapi teror tersebut juga berlanjut sampai ke tempat Kerja Penggugat, dan membuat Penggugat tidak nyaman serta selalu diperingati oleh Pimpinan Penggugat agar masalah diluar kantor

Hal. 4 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



jangsan sampai menjadi persoalan kantor, sehingga pada akhirnya Penggugat dipaksa untuk mengundurkan diri secara suka rela.

11. Bahwa tidak hanya teror dan atau perlakuan intimidasi yang berasal dari preman dan mengaku-ngaku aparat, yang diterima oleh Penggugat, akan tetapi Tergugat juga menuduh Penggugat telah melakukan Tindak Pidana pemalsuan Dokumen sesuai laporan Polisi Nomor : LP-B/339/X/2017/KEPRI/SPK-Polsek Batam Kota, tertanggal 16 Oktober 2017, serta Pihak ketiga yang tidak ada hubungan hukum dengan penggugatpun ikut-ikutan melaporkan penggugat kepada Kepolisian Sektor Batam Kota atas dugaan tindak Pidana "memasuki Rumah tanpa Ijin", sesuai laporan Polisi Nomor : LP/350/V/2017/KEPRI/SPK-Polsek Batam Kota, tertanggal 11 Mei 2017.

12. Bahwa Penggugat telah beberapa kali dimintai keterangan oleh Penyidik Sektor Batam kota dan juga Penggugat juga telah menyerahkan Bukti-bukti asli Perikatan Perjanjian Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat serta Bukti Kuitansi tanda Penerimaan uang oleh Tergugat kepada Penyidik Polsek Batam Kota.

13. Bahwa untuk menjaga-jaga keselamatan jiwa, harta dan keluarga Penggugat, maka Penggugat juga dengan sangat terpaksa menggunakan tenaga keamanan agar dapat mengimbangi Perlakuan Tergugat dan atau Pihak Ketiga lainnya yang dirasakan oleh Penggugat sangat tidak manusiawi dan sewenang-wenang.

14. Bahwa disamping itu perbuatan tergugat sangat tidak terpuji dan memalukan serta menyakitkan, yakni membuat surat tertulis kepada Penggugat dengan mengatakan bahwa tergugat tidak pernah menerima uang dari Penggugat dan meminta Penggugat untuk segera mengosongkan rumah itu melalui surat tertanggal 27 Juli 2016 dan tanggal 13 September 2016 dan Penggugat tidak mengetahui motif apa dibalik suratnya itu.

15. Bahwa ternyata pada akhirnya Penggugat baru sadar dan baru mengetahui dari orang-orang dekat Penggugat, Bahwa Tergugat ternyata memang Telah pernah dipenjara dan dinyatakan bersalah oleh Pengadilan negeri Kelas 1A Batam terhadap Tindak Pidana Penipuan.

Hal. 5 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



16. Bahwa akibat dari perbuatan tergugat yang tidak pernah memenuhi isi Perjanjian Jual Beli Rumah, sebagaimana yang diperjanjikan maka, penggugat mengalami kerugian, yang apabila dihitung sebesar :

- a. Kerugian berupa Penyetoran uang muka Pembelian Rumah Oleh Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00.- (Seratus Juta Rupiah) serta Rp.17.000.000,00.- (Tujuh Belas Juta Rupiah) Uang sewa Ruko yang belum dikembalikan oleh Tergugat.
- b. Penggugat juga telah disuruh mengundurkan diri pada salah satu Bank Swasta di Batam sejak, bulan juli 2017, dan setiap bulannya penggugat menerima gaji sebesar Rp.7.000.000,00.- (Tujuh Juta Rupiah), sehingga kerugian yang diderita oleh Penggugat karena masalah tersebut sebesar Rp.7.000.000,00.- (Tujuh Juta Rupiah) X 13 Bulan sebesar Rp.91.000.000,00.- (Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah).
- c. Biaya Transportasi dan akomodasi serta biaya keamanan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat selama 2 tahun 2 bulan dan atau selama 26 bulan sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh Juta rupiah)/bulan X 26 bulan = Rp.260.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Juta rupiah).

17. Bahwa jelaslah dengan tidak dipenuhinya kewajiban tergugat kepada penggugat sebagaimana kesepakatan, yakni sebagaimana tercantum dalam gugatan point 3 tersebut di atas, maka nyata-nyata dan atau telah terbukti secara sah, tergugat telah melakukan Inkar Janji/Wanprestasi terhadap penggugat dengan segala akibat hukumnya.

18. Bahwa dengan telah terbukti secara sah dan nyata-nyata Tergugat melakukan Wanprestasi dan atau Inkar janji terhadap Penggugat maka, dengan sendirinya Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 19 Desember 2015, terhadap 1 (satu) Unit Rumah Type 195 di Komplek Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, Luas Lahan, 152 m², SHGB NO. 2229, adalah sah menurut hukum, sekaligus berwenang untuk menentukan status hukum terhadap obyek sengketa dimaksud.

Hal. 6 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



19. Bahwa oleh karena Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 19 Desember 2015, terhadap 1 (satu) Unit Rumah Type 195 di Komplek Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, Luas Lahan, 152 m2, SHGB NO. 2229, adalah sah menurut hukum, maka segala dan atau seluruh Perikatan Jual Beli, dan atau tindakan hukum lainnya dengan maksud untuk mengalihkan obyek sengketa yakni 1 (satu) unit Rumah Type 195 di Komplek Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, Luas Lahan, 152 m2, SHGB NO. 2229. Kepada Pihak Ketiga, termasuk Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Dewi Ang No : 888/2016, beserta turunannya, Menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

20. Bahwa yang paling mengecewakan penggugat adalah justru perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang dilakukan tergugat menyangkut kredibilitas Penggugat sebagai seorang Karyawan Perbankan, yang nota bene selalu berurusan dengan pengusaha.

21. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat yang dikemukakan di atas, membuat masa depan Karir Penggugat hancur, menderita tekanan batin dan bahkan akan berakibat fatal, yaitu Penggugat dikucilkan dari teman-teman seprofesi, maka wajarlah apabila Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat dan apabila dinilai dengan uang kerugian tersebut sebagai berikut :

- a. **Kerugian berupa Penyetoran uang muka Pembelian Rumah Oleh Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00.- (Seratus Juta Rupiah) serta Rp.17.000.000,00.- (Tujuh Belas Juta Rupiah) Uang sewa Ruko yang belum dikembalikan oleh Tergugat.**
- b. **Penggugat juga telah disuruh mengundurkan diri salah satu Bank Swasta di Batam sejak, bulan juli 2017, dan setiap bulannya penggugat menerima gaji sebesar Rp.7.000.000,00.- (Tujuh Juta Rupiah), sehingga kerugian yang diderita oleh Penggugat karena masalah tersebut sebesar Rp.7.000.000,00.- (Tujuh Juta Rupiah) X 13 Bulan sebesar Rp.91.000.000,00.- (Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah).**

Hal. 7 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



c. Biaya Transportasi dan akomodasi serta biaya keamanan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat selama 2 tahun 2 bulan dan atau selama 26 bulan sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh Juta rupiah)/bulan X 26 bulansebesar = Rp.260.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Juta rupiah).

d. Kerugian Moril/Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,00,- (satu milyar rupiah) oleh karena hilangnya kepercayaan Rekan Kerja dan atasan yang berurusan dengan penggugat.

22. Bahwa agar supaya gugatan Penggugat ini mendapat jaminan , maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Batam, berkenan meletakkan sita jaminan atas satu unit Rumah Type 195 di Komplek Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan taman baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, LuasLahan, 152 m2, SHGB NO. 2229.

23. Bahwa penggugat berkali-kali berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, namun tetap tidak membawa hasil.

24. Bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang nyata dan kuat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali.

25. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang sah dan berharga menurut hukum, serta tidak dapat disangkal lagi kebenarannya maka wajarlah apabila gugatan Penggugat ini mohon dikabulkan seluruhnya.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Batam/Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, berkenan untuk memeriksa serta mengadili dan selanjutnya memutuskan :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;

Hal. 8 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi atau Ingkarjanji Terhadap Penggugat sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli dibawah tangan tertanggal 19 Desember 2015, dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan bahwa Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 19 Desember 2015, terhadap 1 (satu) Unit Rumah Type 195 di Komplek Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, LuasLahan, 152 m2, SHGB NO. 2229, adalah sah menurut hukum, sekaligus penggugat berwenang untuk menentukan status hukum terhadap obyek sengketa dimaksud.
5. Menyatakan bahwa Peralihan Hak berbentuk apapun termasuk Jual beli antara Tergugat dengan Pihak Ketiga, termasuk Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Dewi Ang No : 888/2016, beserta turunanya, Menjadi tidak sah dan batal demi hukum.
6. MenghukumTergugatuntuk membayargantikerugian baik materil maupun moril sebesar :
 - a. **Kerugian berupa Penyetoran uang muka Pembelian Rumah Oleh Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00.- (Seratus Juta Rupiah) serta Rp.17.000.000,00.- (Tujuh Belas Juta Rupiah) Uang sewa Ruko yang belum dikembalikan oleh Tergugat.**
 - b. **Penggugat juga telah disuruh mengundurkan diri pada salag satu bank swasta di Batam sejak, bulan juli 2017, dan setiap bulannya penggugat menerima gaji sebesar Rp.7.000.000,00.- (Tujuh Juta Rupiah), sehingga kerugian yang diderita oleh Penggugat karena masalah tersebut sebesar Rp.7.000.000,00.- (Tujuh Juta Rupiah) X 13 Bulan sebesar Rp.91.000.000,00.- (Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah).**
 - c. **Biaya Transportasi dan akomodasi serta biaya keamanan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat selama 2 tahun 2 bulan dan atau selama 26 bulan sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh Juta**

Hal. 9 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



rupiah)/bulan X 26 bulan = Rp.260.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Juta rupiah).

d. Kerugian Moril/Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,00,- (satu milyar rupiah) oleh karena hilangnya kepercayaan teman-teman seprofesi berurusan dengan penggugat.

Dengan demikian total kerugian Penggugat akibat perbutan wanprestasi dan atau Inkar janji yang dilakukan Tergugat sebesar, Kerugian Materi sebesar Rp.468.000.000,00,-(Empat ratus Enam Puluh Delapan Juta Rupiah) dan kerugian Moril/Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,00,- (Satu milyar rupiah). Sehingga total kerugian Penggugat sebesar Rp.1.468.000.000,00,- (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Delapan Juta Rupiah).

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang adil sesuai perasaan hukum masyarakat.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat menghadap Kuasanya tersebut;

- Untuk Penggugat datang menghadap kuasanya yaitu Rudin Mbulu, S.H. Advokat & Konsultan Hukum beralamat di Komplek Perum Bida Garden 1 Bogenvolle IV, No. 12 A, Kel. Belian Kec. Batam Kota Kota Batam;
- Untuk Tergugat datang menghadap kuasanya yaitu Sahat Hutaaruk, S.H., Advokat dari Kantor Advokat – Legal Consultant “Sahat M. Hutaaruk & Associates”, beralamat di Perumahan Tamansari Blok F No : 94 Tiban, Sekupang, Kota Batam;

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 MANGAPUL MANALU, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Hal. 10 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



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:

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan yang menguatkan dalil Tergugat;
2. Bahwa benar Penggugat menyewa rumah Tergugat yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam **selama 6 (enam) bulan terhitung sejak 23 Nopember 2015 sampai dengan 23 Mei 2016 dengan harga sewa Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah) per bulan**, sebagaimana diuraikan Penggugat pada angka 1 dalam surat gugatannya;
3. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 2 dan 3 dalam surat gugatannya**, karena Tergugat **tidak pernah menjual** rumah milik Tergugat yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat dan Tergugat **tidak pernah menanda-tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah dan tidak pernah menerima uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dari Penggugat**;

Memang Tergugat pernah menawarkan agar Penggugat membeli rumah Tergugat tersebut namun Penggugat tidak punya uang dan hanya menjanjikan akan membeli rumah Tergugat tersebut, bahkan Penggugat pernah menjanjikan akan membayar uang muka sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan menyuruh Tergugat menanda-tangani kwitansi senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) namun Penggugat tidak pernah menyerahkan uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dimaksud kepada Tergugat dan Tergugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dari Penggugat;

Hal. 11 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



4. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 4 dalam surat gugatannya karena uang sewa ruko dimaksud sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta Rupiah) dimaksud timbul karena ada rencana Penggugat dan Tergugat untuk menangani proyek yang dijanjikan oleh Penggugat sehingga perlu menyewa ruko yang akan dipergunakan sebagai kantor. Namun proyek yang dijanjikan Penggugat tidak jadi diperoleh dan rencana kerja sama menjadi batal dan Penggugat meminta agar uang sewa ruko dikembalikan. Namun selanjutnya Penggugat dan Tergugat sepakat uang sewa ruko tersebut dialihkan menjadi uang perpanjang sewa rumah Tergugat selama 7 (tujuh) bulan yaitu sejak tanggal 23 Mei 2016 sampai dengan 23 Desember 2016. Jadi tidak benar Tergugat semena-mena mengalihkan uang sewa ruko menjadi uang sewa rumah, melainkan atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat;

5. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 5, 6 dan 7 karena justru Tergugat yang sudah mulai tidak percaya kepada Penggugat karena menyuruh Tergugat menanda-tangani kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) namun Penggugat tidak pernah menyerahkan uang kepada Tergugat, sehingga Tergugat ditegur oleh keluarga dan teman Tergugat karena suatu saat Penggugat dapat menyalah-gunakan kwitansi tersebut. Ternyata benar sekarang Penggugat mempergunakan kwitansi tersebut dan mengaku seolah-olah Tergugat pernah menjual rumah Tergugat kepada Penggugat dan Penggugat tidak mau pergi dan mengosongkan rumah Tergugat tersebut pada saat masa sewa rumah berakhir. Atas perbuatan Penggugat tersebut, Tergugat telah melaporkan Penggugat kepada pihak Kepolisian Polsek Batam Kota;

6. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 8 dalam surat gugatannya** karena Tergugat menjual rumah Penggugat di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Ny. Dewi Ang secara resmi dan di kantor Notaris-PPAT ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn., dan kepada Ny. Dewi Ang,

Hal. 12 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Tergugat telah memberitahukan bahwa pada saat jual beli, rumah tersebut masih disewa oleh Penggugat dan Ny. Dewi Ang bersedia menunggu sampai masa sewa rumah tersebut berakhir;

Jual beli rumah dengan Ny. Dewi Ang dilakukan dengan cara melunasi terlebih dahulu kredit Tergugat di Bank Mandiri;

Bahwa Jual Beli rumah Tergugat kepada Ny. Dewi Ang telah disampaikan Tergugat kepada Penggugat dan Tergugat telah meminta agar Penggugat keluar dari rumah tersebut pada saat masa sewa 23 Desember 2016 berakhir;

7. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 9, 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 dalam surat gugatannya** karena status Penggugat hanyalah sebagai penyewa rumah di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang telah dijual Tergugat kepada Ny. Dewi Ang, sehingga wajar dan patut Ny. Dewi Ang selaku pemilik rumah ingin menempati atau menguasai rumah yang telah dibelinya. Namun sampai dengan saat ini, Penggugat tetap menguasai rumah tersebut secara tanpa hak dan tentu saja perbuatan Penggugat telah merugikan Ny. Dewi Ang selaku pemilik yang sah rumah tersebut dan sangat patut Ny. Dewi Ang melaporkan Penggugat kepada pihak Kepolisian;

8. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 16 dalam surat gugatannya** karena Tergugat tidak pernah merugikan Penggugat, justru sebaliknya perbuatan Penggugat secara tanpa hak menempati dan menguasai rumah tersebut merugikan Ny. Dewi Ang selaku Pemilik rumah yang sah (Sertipikat HGB sudah atas nama Ny. Dewi Ang);

Perbuatan Penggugat menempati dan menguasai rumah di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam milik Ny. Dewi Ang juga merugikan Tergugat karena Ny. Dewi Ang menganggap Tergugat menipu Ny. Dewi Ang;

Hal. 13 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Mengenai uraian kerugian yang diajukan Penggugat, Tergugat menolak dengan alasan sebagai berikut :

- a. Kerugian berupa uang muka Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) adalah tidak benar karena Penggugat tidak pernah menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat, sedangkan mengenai uang sewa ruko sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta Rupiah) telah dialihkan menjadi uang perpanjangan sewa rumah selama 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 23 Desember 2017. Oleh karena itu dalil kerugian ini harus ditolak;
 - b. Mengenai kerugian berupa gaji sebesar Rp. 91.000.000,- (sembilan puluh satu juta Rupiah) dimaksud tidak ada hubungannya dengan Tergugat apalagi Tergugat secara tegas mengakui bahwa Penggugat mengundurkan diri dari Bank tempat Penggugat bekerja. Oleh karena itu dalil kerugian ini harus ditolak;
 - c. Mengenai biaya Transportasi dan akomodasi serta biaya keamanan sebesar Rp. 260.000.000,- sama sekali tidak ada hubungan sebab akibat dengan Tergugat. Oleh karena itu dalil kerugian ini harus ditolak;
9. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 17 dan 18 dalam surat gugatannya**, karena Tergugat **tidak pernah** membuat kesepakatan dengan Penggugat untuk menjual rumah di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam. Oleh karena itu, Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi dan sebaliknya Penggugat lah yang melakukan perbuatan jahat menguasai rumah secara tanpa hak; Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Desember 2015 yang dibuat oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak pernah terjadi sehingga tuntutan Penggugat agar Pengikatan Jual Beli tersebut dinyatakan sah, **harus ditolak**;
10. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 19 dalam surat gugatannya**, karena Jual Beli Rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09

Hal. 14 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam **antara Tergugat dengan Ny. Dewi Ang adalah sah dan Sertipikat HGB telah balik nama menjadi atas nama Ny. Dewi Ang.** Oleh karena itu tuntutan Penggugat agar jual beli antara Tergugat dan Ny. Dewi Ang dinyatakan batal adalah **tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;**

11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi maka tuntutan Penggugat pada **angka 20 dan 21 mengenai tuntutan kerugian dan angka 22, 23, 24 mengenai sita jaminan dan putusan serta merta adalah tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;**

12. Bahwa oleh karena seluruh dalil Penggugat tidak berdasarkan hukum dan hanya rekayasa Penggugat belaka maka adil dan patut Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Pemohon Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 7 Nopember 2018 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini, dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Intervensi adalah Pemilik yang sah dan/atau Pemegang Hak atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 888/2016 tanggal 26 April 2016 yang dibuat di hadapan ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn., PPAT di Batam

Hal. 15 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2229/Taman Baloi, tanggal 02 Pebruari 2009;

2. Bahwa di dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat, Akta Jual Beli Nomor : 888/2016 tanggal 26 April 2016 yang dibuat di hadapan ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn., PPAT di Batam dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2229/Taman Baloi, tanggal 02 Pebruari 2009, dituntut agar dibatalkan oleh Pengadilan;

3. Bahwa oleh karena itu, Pemohon Intervensi mempunyai kepentingan hukum untuk turut serta sebagai pihak dalam perkara ini guna mempertahankan dan membela hak-hak dan kepentingan hukum Pemohon Intervensi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Pemohon Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar sudilah kiranya memutuskan dalam suatu putusan sela sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi;
2. Menyatakan Pemohon Intervensi sebagai Interveniens yang mempunyai kepentingan hukumnya sendiri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat/Tergugat I Intervensi memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. Tentang Penggugat Intervensi tidak dapat membedakan antara Permohonan dengan Gugatan dalam mengajukan Gugatan Intervensi :

1. Bahwa Penggugat Intervensi dalam surat Gugatan Intervensi pada hal. 1 bagian syarat formil gugatan (ic. Identitas Penggugat Intervensi) menyebutkan “selanjutnya disebut “PEMOHON INTERVENSI” sehingga menjadi kabur, oleh karena konsekuensi hukum sangat berbeda “ antara Permohonan dan Gugatan.

“Permohonan”Konsekuensi hukumnya adalah :

- a. Masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak saja (for the benefit of one party only);

Hal. 16 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



- b. Permasalahan yang dimohon penyesuaian kepada pengadilan negeri pada prinsipnya tanpa sengketa dengan pihak lain (without dispute or differences with another party);
- c. Tidak ada orang lain atau pihak ketiga yang ditarik sebagai lawan, tetapi bersifat mutlak satu pihak (ex-parte).
- d. Landasan hukum permohonan atau gugatan voluntair merujuk pada ketentuan Pasal 2 dan penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman ("UU 14/1970"). Meskipun UU 14/1970 tersebut telah diganti oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, apa yang digariskan Pasal 2 dan penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU 14/1970 itu, masih dianggap relevan sebagai landasan gugatan voluntair yang merupakan penegasan, di samping kewenangan badan peradilan penyelesaian masalah atau perkara yang bersangkutan dengan yuridiksi contentiosa yaitu perkara sengketa yang bersifat partai (ada pihak penggugat dan tergugat), juga memberi kewenangan penyelesaian masalah atau perkara voluntair.
- e. Proses pemeriksaan permohonan di pengadilan dilakukan secara ex-parte yang bersifat sederhana yaitu hanya mendengarkan keterangan pemohon, memeriksa bukti surat atau saksi yang diajukan pemohon dan tidak ada tahap replik-duplik dan kesimpulan. Setelah permohonan diperiksa, maka pengadilan akan mengeluarkan penetapan atau ketetapan (beschikking ; decree). Bentuk ini membedakan penyelesaian yang dijatuhkan pengadilan dalam gugatan contentiosa, karena dalam gugatan contentiosa yang bersifat partai, penyelesaian yang dijatuhkan berbentuk putusan atau vonis (award).

Sedangkan Gugatan konsekuensi Hukunya adalah :

- a. Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa (disputes, diffirences).
- b. Terjadi sengketa di antara para pihak, minimal di antara 2 (dua) pihak.

Hal. 17 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



c. Bersifat partai (party), dengan komposisi pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat dan pihak yang lainnya berkedudukan sebagai tergugat.

d. Tidak boleh dilakukan secara sepihak (ex-parte), hanya pihak penggugat atau tergugat saja.

e. Pemeriksaan sengketa harus dilakukan secara kontradiktor dari permulaan sidang sampai putusan dijatuhkan, tanpa mengurangi kelelahan mengucapkan putusan tanpa kehadiran salah satu pihak.

f. Bentuk gugatan ada 2 (dua) macam, yaitu gugatan lisan dan gugatan tertulis. Dasar hukum mengenai gugatan diatur dalam Pasal 118 ayat (1) Herziene Inlandsch Reglement ("HIR") juncto Pasal 142 Rectstreglement voor de Buitengewesten ("RBg") untuk gugatan tertulis dan Pasal 120 HIR untuk gugatan lisan. Akan tetapi yang diutamakan adalah gugatan berbentuk tertulis.

2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, karena Penggugat Intervensi tidak bisa membedakan antara Permohonan dengan gugatan serta tidak memenuhi syarat formil yang mensyaratkan seseorang layak dinyatakan sebagai Pemohon Intervensi/Penggugat Intervensi sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundangan-undangan yang berlakudalam perkara a quo, maka dengan demikian Permohonan Intervensi patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

B. Tentang Permohonan Intervensi (Gugatan Penggugat Intervensi) adalah Kabur, Tidak Jelas dan Tidak Tegas (Exceptio Obscur Libel) karena salah dalam menempatkan kedudukan apakah Termohon Intervensi dan atau Tergugat Intervensi pada Permohonan Intervensi (Gugatan Intervensi):

1. Bahwa pada surat Permohonan Intervensi (Gugatan Intervensi) yang diajukan Pemohon Intervensi (Penggugat Intervensi) dalam pemeriksaan perkara a quo, telah salah dalam menempatkan kedudukan dan kapasitas para Termohon Intervensi menurut versi Penggugat Intervensi, sebagaimana yang termuat pada hal. 2, yang menyebutkan sebagai berikut "REYNE LUSIANA BORORING" selanjutnya disebut sebagai "PENGGUGAT"; padahal

Hal. 18 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



kedudukan "REYNE LUSIANA BORORING" berkedudukan penggugat dalam Konvensi bukan kedudukannya sebagai Penggugat dalam Intervensi, seharusnya sebagai Tergugat dalam Intervensi.

2. Bahwa kapasitas dan kedudukan Penggugat Intervensi dalam pemeriksaan Register Perkara Nomor :211/Pdt.G/2018/PN-BTM adalah sebagai "Penggugat Intervensi", sedangkan kedudukan Penggugat dalam Konvensi adalah Tergugat dalam Intervensi dan apakah Tergugat Intervensi I atau II atau apa. dan Penggugat dalam Konvensi bukan menjadi Penggugat lagi dalam Gugatan Intervensi melainkan Menjadi Tergugat dalam intervensi sebagaimana yang didalilkan Penggugat Intervensi. Sedangkan kedudukan Para Tergugat Intervensi sebagai "Penggugat" maupun sebagai "Para Tergugat" hanyalah dalam pemeriksaan Perkara Pokok, yaitu atas Gugatan Konvensi yang diajukan Penggugat/Tergugat Intervensi-I;

Hal. 19 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



3. Sehingga dengan demikian, Pemohon Intervensi (Penggugat Intervensi) dalam pemeriksaan perkara a quo, telah salah dalam menempatkan kedudukan dan kapasitas para Tergugat Intervensi; oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat Intervensi-I./Penggugat dalam Konvensi uraikan dalam Eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap telah diuraikan pula dalam uraian Pokok Perkara ini, sehingga tidak perlu untuk dibuang;

Hal. 20 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



2. Bahwa Pemohon/Penggugat Intervensi yang mengaku sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT.002 RW.010 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Batam berdasarkan Akta Jual beli Nomor :888/2016 tanggal 26 April 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH,MKn.PPAT di Batam dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009,adalah pengakuan yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar hukum, karena sepanjang sepengetahuan Tergugat Intervensi,I/Penggugat dalam Konvensi bahwa Penggugat Intervensi (ic.NY DEWI ANG) bukan pemlik Pertama, oleh karena jauh sebelum Pemohon Intervensi/Penggugat Intervensi melakukan Jual Beli Objek sengketa dimaksud Tertanggal 26 April 2016, Tergugat dalam Konvensi atau Tergugat Intervensi II (ic. Agus Renaldi) telah melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan dimaksud dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Intervensi I tertanggal, 19 Desember 2015, Dengan demikian, Penggugat Intervensi tidak mempunyai kapasitas/kedudukan hukum (Legal Standing) sebagai pemilik obyek sengketa dimaksud,karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dalam konvensi, terlebih dahulu dari pada apa yang dilakukan antara Pemohon Intervensi dengan Tergugat dalam Konvensi/Tergugat Intervensi II sehingga dengan sendirinya apa yang dilakukan oleh Pemoho/Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II (Agus Renaldi) adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal;

Hal. 21 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



3. Bahwa pada kenyataannya Tergugat Intervensi-I/Penggugat dalam Konvensi yang telah mengalami kerugian baik materil maupun immaterial karena pada saat ini Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi telah mengalihkan Obyek sengketa dimaksud ke atas nama Pemohon Intervensi/Penggugat Intervensi di atas tanah dan bangunan tanpa ada pembatalan Perjanjian jual beli antara Tergugat Intervensi I/Penggugat dalam Konvensi dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam konvensi (Agus Renaldi).

4. Maka oleh karena itu, Tergugat Intervensi-I/Penggugat dalam Konvensi menolak semuadailil-dalil Gugatan Intervensi dari Pemohon Intervensi dan oleh karenanya patut untuk dikesampingkan ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang Tergugat Intervensi –I, telah uraikan tersebut diatas, dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Batam yang memeriksa dan mengadili gugatan ini kiranya berkenan menolak Gugatan Intervensi Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Intervensi Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

III. DALAM REKONPENSİ:

5. Bahwa Tergugat Intervensi-I,/Penggugat dalam Konvensi dalam Gugatan ini selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Rekonpensi Intervensi**, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi Intervensi, Terhadap Penggugat dalam Intevensi dan untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi Intervensi ;

6. Bahwa segala sesuatu hal yang telah Penggugat Rekonpensi Intervensi uraikan pada uraian dalam eksepsi dan jawaban Gugatan Intervensi tersebut diatas, secara mutatis mutansi dianggap telah pula diuraikan secara lengkap pada uraian dalam Gugatan Rekonpensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan sehingga tidak perlu untuk diulang kembali;

Hal. 22 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



7. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa pada perkara register nomor : 211/Pdt.G/2018/PN-BTM di Pengadilan Negeri Kelas 1A Batam adalah merupakan milik Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi (Agus Renaldi) yang telah melakukan Perikatan Jual beli dengan Penggugat Rekonvensi Intervensi, tertanggal 19 Desember 2015, seharga Rp.1.050.000.000,00.- (satu milyar lima puluh juta rupiah), dan pada saat itu juga Penggugat Rekonvensi Intervensi menyerahkan uang muka sebesar Rp.100.000.000,00.- (seratus juta rupiah), ditambah dengan uang sewa Ruko sebesar Rp.17.000.000,00.- (tujuh belas juta rupiah)

8. Bahwa terhadap Peralihan Hak Kepemilikan dari Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi (Agus Renaldi) Kepada Tergugat Rekonvensi Intervensi/Pemohon/Penggugat Intervensi (Ic. DEWI ANG) adalah tertanggal 26 April 2016, sedangkan Perikatan Jual Beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi Intervensi, /Tergugat dalam Intervensi-I/Penggugat dalam Konvensi (Ic. Reyne Lusiana Bororing) tertanggal 19 Desember 2015 yang telah melakukan Perikatan dengan prosedur yang benar, tidak melanggar etika jual beli dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundangan yang berlaku, sehingga sah dan mengikat menurut hukum.

9. Bahwa pada kenyataannya dan atau bukti yang tidak bisa terbantahkan adalah obyek sengketa yakni tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT.002 RW.010 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, sedang ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi Intervensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat dalam konvensi (ic. Reyne Lusiana Bororing)

Hal. 23 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



10. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat Rekonvensi Intervensi (NY Dewi Ang) yang mengalihkan tanah dan bangunan (objek perkara) tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi Intervensi (IC. Reyne Lusiana Bororing), yang terlebih dahulu melakukan perikatan jual beli tertanggal 19 Desember 2015, dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi (Ic. Agus Renaldi) adalah merupakan suatu tindakan/perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad) maka patut dan beralasan hukum Pengadilan Negeri Kelas 1A Batam menghukum Tergugat Rekonvensi Intervensi dan/atau siapa saja yang mendapat hak dan/atau perintah untuk segera menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi Intervensi. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009, seketika dalam keadaan baik dan sempurna;

11. Bahwa tidak hanya Peralihan Hak yang bertentangan dengan peraturan Perundangan yang berlaku yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi Intervensi, lakukan, akan tetapi hampir setiap 1 (satu) minggu satu kali Tergugat Rekonvensi Intervensi (NY. Dewi Ang) mengirim orang-orang dan atau suruhan Tergugat Rekonvensi Intervensi, ke rumah tempat tinggal Penggugat Rekonvensi Intervensi (Reyne Lusiana Bororing), dengan menteror, dan melakukan eksekusi sendiri layaknya Pejabat Pengadilan, sejak dari bulan april 2016, sampai dengan tanggal 07 agustus 2018.

12. Bahwa Puncaknya pada tanggal 07 Agustus 2018, Tergugat Rekonvensi Intervensi melakukan eksekusi sendiri didampingi oleh Petuags Babinsa setempat, Kausa Hukumnya, serta orang-orang yang sama sekali Penggugat Rekonvensi Intervensi tidak mengenalinya, dengan mengatakn bahwa keluar dari rumah ini, saya mau gembok, dan rumah ini saya sudah beli.

Hal. 24 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



13. Bahwa akibat ulah Tergugat Rekonvensi Intervensi yang mengirim preman dan atau orang-orang yang tidak dikenal oleh Penggugat Rekonvensi dimaksud, maka dengan sangat terpaksa Penggugat Rekonvensi Intervensi mengeluarkan biaya akomodasi dan keamanan sebesar Rp.10.000.000,00.- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya selama 29 bulan. Sejak bulan April 2016 sampai dengan Gugatan di daftarkan ke Pengadilan Negeri Kelas 1 A Batam.

14. Bahwa semenjak diteror dan diintimidasi oleh orang yang tidak dikenal Penggugat Rekonvensi Intervensi, maka Penggugat Rekonvensi Intervensi juga diminta untuk mundur dari tempat kerja, oleh karena keseringan tidak masuk kerja sebagaimana biasanya, yang mempunyai penghasilan Rp.7.000.000,00.- (Tujuh juta rupiah)/perbulan.

15. Bahwa akibat Tergugat Rekonvensi Intervensi mengalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman BaloI tanggal 02 Pebruari 2009 ke atas nama Tergugat Rekonvensi Intervensi (NY. DEWI ANG) tanpa melalui prosedur hukum yang sah dan benar, serta melakukan eksekusi tanpa melalui prosedur hukum dengan mengirim preman yang mengaku aparat, maka telah mengakibatkan kerugian secara materil dan immaterial yang besar bagi Penggugat Rekonvensi Intervensi berupa hilangnya rasa nyaman dalam menikmati hak miliknya yang sah menurut hukum dan tidak bisa menguasai secara fisik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman BaloI tanggal 02 Pebruari 2009, jika dihitung maka dapat diperhitungkan sebagai berikut :

- I. Kerugian Materil sebesar : Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
 1. Kerugian Penyetoran Uang Muka sebesar Rp.100.000.000,00.- (Seratus Juta Rupiah). Serta uang sewa Ruko Sebesr Rp.17.000.000,00.- (Tujuh belas juta Rupiah).
 2. Akibat dari Ulah Tergugat Rekonvensi Intervensi yang selalu datang ke rumah membawa Preman dan aparat setiap waktu, maka sejak bulan Juli 2017 Penggugat Rekonvensi Intervensi sampai berhenti bekerja pada salah satu Bank swasta dengan total

Hal. 25 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



penerimaan sebesar Rp. 7.000.000,00.- (tujuh juta rupiah) setiap bulan x 17 bulan sebesar Rp.119.000.000,00.- (seratus Sembilan belas juta rupiah).

3. Biaya Transportasi dan akomodasi serta biaya keamanan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi Intervensi selama 29 bulan sebesar Rp.10.000.000,00.- (sepuluh juta rupiah)/bulan x 29 bulan = Rp.290.000.000,00.- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah).

J. Kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi Intervensi sebesar Rp.1.526.000.000,00.- (satu milyar lima ratus dua puluh enam juta rupiah).

16. Bahwa kemudian, Penggugat Rekonvensi Intervensi bukanlah orang yang mahir/professional dalam menjalankan proses berperkara di Pengadilan, sehingga oleh karenanya Penggugat Rekonvensi Intervensi terpaksa menggunakan jasa Advokat untuk mewakili kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi Intervensi dalam mengajukan Gugatan Rekonvensi ini terhadap Tergugat Rekonvensi Intervensi, yang dalam pemeriksaan perkara ini secara nyata Penggugat Rekonvensi Intervensi telah menghunjuk Adam A Kola,SH, Rudin Mbulu,SH, masing-masing Advokat Kantor ADAM & REKAN. Dimana atas penunjukan tersebut, Penggugat Rekonvensi Intervensi telah menyanggupi untuk membayar jasa honorarium Advokat yang dihunjuk, yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Oleh karenanya, patut pula bilamana Tergugat Rekonvensi Intervensi dihukum untuk membayar biaya jasa Advokat yang telah Penggugat Rekonvensi Intervensi tunjuk tersebut.

17. Bahwa sangat patut dan beralasan juga apabila Tergugat Rekonvensi Intervensi dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonvensi Intervensi seketika/sejak putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila Tergugat

Hal. 26 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Rekonpensi Intervensi lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara a quo ;

18. Bahwa Penggugat Rekonpensi Intervensi merasa khawatir akan tidak baik Tergugat Rekonpensi Intervensi bilamana nantinya dihukum untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo, yang diduga akan mengalihkan atau mengilangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009 oleh Tergugat Rekonpensi Intervensi sebelum perkara ini diputus oleh Pengadilan, yang akan mengakibatkan terhalangnya Penggugat Rekonpensi Intervensi memperoleh tuntutananya dalam Gugatan Rekonpensi ini, maka Penggugat Rekonpensi Intervensi memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Batam melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Revindikasi (Revindication Beslagh) terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009, serta melakukan sita Jaminan (Consevoir beslagh) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonpensi Intervensi yaitu berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya milik Tergugat Rekonpensi Intervensi (ic.Ny Dewi Ang) yang terletak di Perum Griya Batuaji Asri RT/RW, 003/018, Kel Sungai Langkat, Kec Sagulung Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau.

19. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi ini diajukan Penggugat Rekonpensi Intervensi berdasarkan pada alasan yang cukup, maka sudah selayaknya menurut hukum bilamana putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu dengan Serta Merta (uit voorbaar bijvorraad) meskipun ada perlawanan (verzet), Banding maupun Kasasi

20. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini diajukan adalah akibat diawali adanya Gugatan Intervensi dari Tergugat Rekonpensi Intervensi/Penggugat Intervensi dalam Gugatan Intervensi dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang Penggugat Rekonpensi Intervensi (Penggugat dalam Konvensi) telah sebutkan diatas, dimohon

Hal. 27 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan untuk mengambil suatu putusan hukum, yang amarnya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

DALAM INTERVENSI :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Intervensi I (Penggugat dalam konvensi) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;

III. DALAM REKONPENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi Intervensi(Penggugat dalam konvensi) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perikatan Jual beli antara Penggugat Rekonvensi Intervensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat dalam Konvensi (Reyner Lusiana Bororing) pada tanggal 19 Desember 2015 dengan Tergugat Intervensi II/tergugat dalam Konvensi, (Agus Renaldi) adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan Akta Jual beli Nomor :888/2016 tanggal 26 April 2016 yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi Intervensi/Pemohon Intervensi/Penggugat Intervensi (Ny. Dewi Ang) dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH,MKn.PPAT di Batam berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Februari 2009, atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT.002 RW.010 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, tertanggal 26 April 2016 dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi (Agus Renaldi) adalah tidak sah dan batal demi hukum beserta turunannya.

Hal. 28 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



4. Menyatakan perbuatan/tindakan Tergugat Rekonpensi Intervensi (NY DEWI ANG) mengalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009, Tanah dan bangunan (objek perkara) tanpa sepengetahuan Pembeli yang terdahulu/Penggugat Rekonvensi Intervensi serta mengirim preman ke rumah obyek sengketa dan orang-orang yang mengaku aparat adalah merupakan suatu tindakan/perbuatan melawan hukum (onrecht Matigedaad)
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi Intervensi dan / atau siapa saja yang mendapat hak dan/ atau perintah untuk mengalihkan objek sengketa, agar segera menyerahkannya kepada pembeli pertama yang sah yaitu Penggugat Rekonpensi Intervensi (ic. REYNE LUSIANA BORORING) seketika dalam keadaan baik dan sempurna ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi Intervensi yang menguasai Sertifikat tanah milik Penggugat Rekonpensi Intervensi tanpa ijin dan hak yang sah membayar kerugian yang diperhitungkan :
 1. Kerugian Materi.
 1. Kerugian Penyetoran Uang Muka sebesar Rp.100.000.000,00.- (Seratus Juta Rupiah). Serta uang sewa Ruko sebesar Rp.17.000.000,00.- (Tuju belas juta Rupiah).
 2. Akibat dari Ulah Tergugat Rekonvensi Intervensi yang selalu datang ke rumah membawa Preman dan aparat setiap waktu, maka sejak bulan Juli 2017 Penggugat Rekonvensi Intervensi sampai berhenti bekerja pada salah satu Bank swasta dengan total penerimaan sebesar Rp. 7.000.000,00.- (tujuh juta rupiah) setiap bulan x 17 bulan sebesar Rp.119.000.000,00.- (seratus Sembilan belas juta rupiah).
 3. Biaya Transportasi dan akomodasi serta biaya keamanan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi Intervensi selama 29 bulan sebesar Rp.10.000.000,00.- (sepuluh juta rupiah)/bulan x 29 bulan = Rp.290.000.000,00.- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah).
 2. Kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Hal. 29 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi Intervensi sebesar Rp.1.526.000.000,00.- (satu milyar lima ratus dua puluh enam juta rupiah).

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi Intervensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonvensi Intervensi seketika/sejak putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila Tergugat Rekonvensi Intervensi lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara a quo ;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi Intervensi untuk membayar biaya jasa Advokat yang telah Penggugat Rekonvensi Intervensi tunjuk tersebut yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

9. Menyatakan Sita Revindiksi (Revindication Beslag) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009, Serta Sita Jaminan (conservatoir Beslag) berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya milik Tergugat Rekonvensi Intervensi (ic.Ny Dewi Ang) yang terletak di Perum Griya Batuaji Asri RT/RW, 003/018, Kel Sungai Langkat, Kec Sagulung Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, yang diletakkan dalam pemeriksaan perkara a quo adalah sah dan berharga.

10. Menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu dengan Serta Merta (uit voorbaar bijvoorraad) walaupun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi ;

ATAU, bilamana yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Batam, berpendapat lain, mohon kiranya diputus dengan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang ditengah-tengah masyarakat.

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Tergugat/Tergugat II Intervensi memberikan tanggapan pada pokoknya tidak keberatan bila Pemohon Intervensi menggabungkan diri dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi dan tanggapan dari Termohon Intervensi, Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 4

Hal. 30 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Desember 2018 Nomor 211/Pdt.G/2018/PN. Btm yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon Intervensi untuk menggabungkan diri pada perkara tersebut;
2. Menanggihkan penetapan perihal biaya perkara hingga putusan akhir;
3. Memerintahkan kepada Penggugat, Tergugat dan Penggugat intervensi untuk melanjutkan perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Intervensi dikabulkan, maka Majelis Hakim mengizinkan Pemohon Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Intervensi membacakan gugatan intervensi tertanggal 11 Desember 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Intervenient adalah pemegang hak dan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di **Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau**, dengan luas tanah 152 M2 sesuai dengan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2229/Taman Baloi** atas nama **DEWI ANG** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 02 Pebruari 2009;
2. Bahwa Interveniet memperoleh hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat, berdasarkan :
 - a. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 51, tanggal 19 April 2016**, yang dibuat di hadapan ANDREAS TIMOTHY,SH, MKn. Notaris di Batam;
 - b. **Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 52, tanggal 19 April 2016**, yang dibuat di hadapan ANDREAS TIMOTHY,SH, MKn. Notaris di Batam;
 - c. **Akta Jual Beli Nomor : 888/2016 tanggal 26 April 2016** yang dibuat di hadapan ANDREAS TIMOTHY,SH, MKn., PPAT di Batam
3. Bahwa kondisi pada saat itu, Tergugat sedang terikat dengan perjanjian kredit di Bank Mandiri dengan jaminan tanah dan bangunan

Hal. 31 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



rumah yang terletak di **Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau** dan Tergugat telah menunggak pembayaran angsuran/cicilan selama beberapa bulan. Jumlah kewajiban Tergugat kepada Bank Mandiri pada saat itu adalah sebesar **Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta Rupiah)** dan Intervenient telah membayar kewajiban Tergugat tersebut kepada Bank Mandiri melalui PT. Bank Perkreditan Rakyat DANAMAS SIMPAN PINJAM. Untuk pembayaran uang sebesar Rp. 530.000.000,- tersebut, Intervenient mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dengan PT. Bank Perkreditan Rakyat DANAMAS SIMPAN PINJAM sebesar **Rp. 530.000.000,- selama 2 (dua) tahun dengan cicilan / angsuran sebesar sekitar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta Rupiah) setiap bulan;**

4. Bahwa pada saat jual beli dengan Intervenient, Tergugat / Agus Rinaldi menyatakan bahwa **tanah dan bangunan rumah tersebut masih dalam keadaan disewa oleh orang lain dan Tergugat/Agus Rinaldi akan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam keadaan kosong berikut kunci-kunci selengkapnyanya kepada Intervenient (Ny. Dewi Ang) selambat-lambatnya pada tanggal 27 Mei 2016, sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 19 April 2016,** yang ditanda-tangani oleh Agus Rinaldi;

5. Bahwa setelah sampai **tanggal 27 Mei 2016,** ternyata Tergugat belum menyerahkan tanah dan bangunan rumah dalam keadaan kosong berikut kunci-kuncinya dan Tergugat tidak dapat dihubungi oleh Intervenient. Lalu Intervenient mendatangi rumah di **Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam** dan bertemu dengan Sdri. REYNE LUSIANA BORORING / Penggugat. Lalu Intervenient menerangkan kepada Penggugat bahwa Intervenient telah membeli tanah dan bangunan rumah tersebut, lalu Penggugat menerangkan bahwa sewa menyewa rumah telah diperpanjang dengan Agus Rinaldi / Tergugat sampai dengan tanggal 23 Desember 2016;

Hal. 32 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



6. Bahwa setelah itu, Interveniend mendapat informasi bahwa Tergugat sedang berada di Rutan Batam lalu Interveniend menemui Tergugat di Rutan Batam dan Tergugat membenarkan bahwa Tergugat telah memperpanjang sewa menyewa rumah tersebut dengan Penggugat selama 7 (tujuh) bulan yang akan berakhir pada tanggal 23 Desember 2016 dan Tergugat berjanji setelah tanggal 23 Desember 2016 rumah itu akan dikosongkan dan Interveniend dapat menguasai rumah tersebut. Oleh karena sudah terjadi demikian maka Interveniend harus bersabar menunggu berakhirnya masa perpanjangan sewa menyewa antara Tergugat dengan Penggugat yaitu tanggal 23 Desember 2016;

7. Bahwa akhir Desember 2016 atau setelah lewat tanggal 23 Desember 2016, Interveniend mendatangi rumah terletak di **Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau** ternyata masih belum dikosongkan oleh Penggugat / Reyne Lusiana Bororing dan Tergugat / Agus Rinaldi. Di sana Interveniend bertemu dengan Penggugat dan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat telah membayar DP rumah tersebut kepada Tergugat/Agus Rinaldi dengan menunjukkan **1 (satu) lembar Kwitansi tertanggal 19 Desember 2015**, yang di dalamnya tercantum **"Telah terima dari Reyne Lusiana Bororing. Uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Untuk pembayaran Titipan DP pembelian 1 unit rumah d/a Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No : 09 Batam Centre. Ditanda-tangani Agus Rinaldi"**. Pada saat itu, Penggugat / Reyne Lusiana Bororing meminta agar Interveniend mengembalikan uang DP rumah sebesar Rp. 100.000.000,- yang telah dibayar kepada Tergugat / Agus Rinaldi tersebut, barulah Penggugat bersedia keluar dari rumah tersebut;

8. Bahwa Interveniend tidak mempercayai keterangan dan pernyataan Penggugat tersebut, lalu Interveniend menanyakan kebenarannya kepada Tergugat/Agus Rinaldi di Rutan Batam dan Tergugat menyatakan bahwa keterangan dan pernyataan Penggugat /

Hal. 33 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Reyne Lusiana Bororing adalah **tidak benar** karena uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) yang disebut dalam kwitansi tertanggal 19 Desember 2015 tersebut tidak pernah diberikan/diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat dan Tergugat tidak pernah menerima uang tersebut dari Penggugat;

9. Bahwa Intervenient melalui kuasa hukumnya Manner Lubis,SH., telah 3 (tiga) kali mengirim surat kepada Penggugat / Reyne Lusiana Bororing yaitu masing-masing :

1. Surat Nomor : 02/Som.I.1/I/2017/MLdR, tanggal 16 Januari 2017, perihal Somasi;
2. Surat Nomor : 03/Som.II.1/I/2017/MLdR, tanggal 23 Januari 2017, perihal Somasi Ke-2 (Kedua);
3. Surat Nomor : 06/Som.III.1/I/2017/MLdR, tanggal 30 Januari 2017, perihal Somasi Ke-3 (Ketiga) - Terakhir;

10. Bahwa Intervenient telah berulang kali meminta agar Penggugat keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, **milik Intervenient** namun Penggugat tidak bersedia dan Penggugat sampai sekarang masih menikmati tinggal di rumah Intervenient, secara tanpa hak;

11. Bahwa dari peristiwa tersebut, Intervenient berkeyakinan bahwa Penggugat dan Tergugat telah bekerja sama dan bersepakat untuk menghalang-halangi Intervenient untuk menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau sehingga merugikan Intervenient. Hal ini terbukti dengan terungkapnya fakta bahwa sebelum akhir Desember 2016, Penggugat tidak pernah membuat pernyataan telah membayar uang DP rumah kepada Tergugat, Penggugat baru membuat pernyataan dan pengakuan aneh tersebut setelah Intervenient mendatangi dan meminta Penggugat agar mengosongkan yang telah dibeli Intervenient dari Tergugat;

12. Bahwa pernyataan Penggugat telah membayar uang DP rumah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagaimana

Hal. 34 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



kwitansi tanggal 19 Desember 2015 adalah rekayasa belaka dan tidak masuk akal sehat karena pada saat itu status Penggugat adalah sebagai Penyewa rumah yang akan berakhir pada tanggal 23 Mei 2016 dan ternyata sewa menyewa masih diperpanjang lagi untuk 7 (tujuh) bulan sampai dengan tanggal 23 Desember 2016. Bilamana benar Penggugat telah membayar Uang DP rumah tersebut kepada Tergugat, seharusnya Penggugat tidak lagi memperpanjang sewa menyewa sampai dengan 23 Desember 2016.

Disamping itu, menurut ketentuan **Pasal 37 ayat (1) UU Nomor : 24**

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah berupa jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang; Ditambah lagi dengan fakta bahwa pada tanggal 19 Desember 2015, tanah dan bangunan rumah yang terletak di **Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau** masih terbebani Hak Tanggungan di Bank Mandiri. Penggugat dan Tergugat tidak pernah menebus Sertipikat HGB rumah tersebut dari Bank Mandiri, sehingga pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah membeli dari Tergugat, tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau **harus ditolak karena rekayasa belaka;**

13. Bahwa perbuatan Penggugat dan Tergugat secara bersama-sama tidak mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau kepada Interveniens adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaads) yang telah menimbulkan kerugian materiel dan kerugian immateriel (moril) bagi Interveniens ;

14. Bahwa kerugian yang dialami Interveniens adalah :

Kerugian Materiel :

Kerugian akibat Interveniens tidak dapat menguasai dan menikmati tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan

Hal. 35 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau yang telah dibeli dari Tergugat sejak 26 April 2016 sampai dengan sekarang karena rumah tersebut dikuasai dan dinikmati oleh Penggugat secara tanpa hak, sedangkan Interveniient harus membayar cicilan / angsuran setiap bulan sebesar Rp. 26.000.000,- selama 2 (dua) tahun kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat DANAMAS SIMPAN PINJAM;

Apabila rumah tersebut Interveniient sewakan kepada orang lain dengan harga Rp. 5.000.000,- per bulan maka Interveniient mendapat pemasukan uang sebesar Rp 5.000.000,- setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 April 2016. Oleh karena itu, kerugian materiel Interveniient adalah sebesar Rp. 5.000.000,- setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 April 2016 sampai dengan Penggugat dan Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Interveniient;

Kerugian Immateriel (moril)

Kerugian ini bersifat kerugian moril berupa ketidak-nyamanan dan merasa dipermainkan, yang dialami oleh Interveniient selama mengurus persoalan ini yang sangat melelahkan Interveniient. Kerugian ini tidak dapat diukur dengan uang namun agar gugatan ini menjadi nyata maka Interveniient menetapkan kerugian ini sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah);

15. Bahwa oleh karena itu, adil dan patut Pengadilan atau Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Penggugat dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaads);

16. Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaads) maka adil dan patut Pengadilan atau Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Penggugat dan Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Interveniient, tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Hal. 36 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



17. Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaads) maka adil dan patut Pengadilan atau Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Penggugat untuk membayar ganti kerugian kepada Intervenant sebesar :

- sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 April 2016 sampai dengan Penggugat dan Tergugat menyerahkan kepada Intervenant, tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, untuk kerugian materiel, dan ;
- sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) untuk kerugian immateriel (moril);

18. Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat telah secara terang-terangan menunjukkan itikad buruk dan niat jahat kepada Intervenant maka adil dan patut Majelis Hakim menghukum Penggugat dan Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Penggugat dan Tergugat melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

19. Bahwa Intervenant khawatir Penggugat dan Tergugat mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari pelaksanaan putusan dalam perkara ini. Oleh karena itu Penggugat memohon kepada Pengadilan atau Majelis Hakim Yang Mulia agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan Penggugat dan Tergugat, baik harta tidak bergerak maupun harta bergerak, yang akan Intervenant sampaikan dalam permohonan tersendiri;

20. Bahwa oleh karena gugatan Intervenant didasarkan pada bukti – bukti yang otentik yang tidak dapat dibantah oleh Penggugat dan Tergugat maka sepantasnyalah putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Hal. 37 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Interveniens memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Intervensi yang diajukan Interveniens;
2. Menyatakan Penggugat dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaads) yang telah merugikan Interveniens;
3. Menghukum Penggugat dan Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Interveniens, tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti kerugian kepada Interveniens sebesar :
 - sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 April 2016 sampai dengan Penggugat dan Tergugat menyerahkan kepada Interveniens, tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, untuk kerugian materiel, dan ;
 - sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) untuk kerugian immateriel (moril);
5. Menghukum Penggugat dan Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Interveniens sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Penggugat dan Tergugat melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Atau ;

Hal. 38 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat/Tergugat I Intervensi telah mengajukan Replik tertanggal 17 Desember 2018 (terlampir) dan Jawaban terhadap Gugatan Intervensi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

Gugatan Penggugat Intervensi tidak jelas karena tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas menyebutkan kedudukan dan kapasitas REYNE LUSIANA BORORING sebagai Penggugat Dalam Konvensi dan AGUS RINALDI sebagai Tergugat Dalam Konvensi.

Bahwa kapasitas dan kedudukan Penggugat Intervensi dalam pemeriksaan Register Perkara Nomor :211/Pdt.G/2018/PN-BTM adalah sebagai "Penggugat Intervensi", sedangkan kedudukan Penggugat dalam Konvensi adalah Tergugat dalam Intervensi dan apakah Tergugat Intervensi I atau II atau apa? Tidak disebutkan dalam gugatannya. Sehingga menjadi tidak jelas lagi jika kedudukan dan kapasitas REYNE LUSIANA BORORING sebagai Penggugat AGUS RINALDI sebagai Tergugat dalam Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi.

Sehingga dengan demikian adil dan bijaksana apabila Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Hal. 39 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat Intervensi I./Penggugat dalam Konvensi uraikan dalam Eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap telah diuraikan pula dalam uraian Pokok Perkara ini, sehingga tidak perlu untuk diulang lagi;
2. Bahwa Tergugat Intervensi-I./ Penggugat dalam Konvensi menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil yang dikemukakan Penggugat Intervensi dalam gugatannya kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat Intervensi I./Penggugat Dalam Konvensi ;
3. Bahwa Penggugat Intervensi yang mengaku sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT.002 RW.010 Kelurahan Taman Balai Kecamatan Batam Kota Kota Batam berdasarkan Akta Jual beli Nomor :888/2016 tanggal 26 April 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH,MKn.PPAT di Batam dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Balai tanggal 02 Pebruari 2009 sebagaimana yang diuraikan Penggugat Intervensi pada poin 1, 2 dan 3 dalam gugatannya haruslah ditolak karena Penggugat Intervensi (ic.NY DEWI ANG) bukan pemlik Pertama, oleh karena jauh sebelum Penggugat Intervensi melakukan Jual Beli Objek sengketa dimaksud Tertanggal 26 April 2016, Tergugat dalam Konvensi atau Tergugat Intervensi II (ic. Agus Renaldi) telah melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan dimaksud dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Intervensi I tertanggal, 19 Desember 2015;
4. Bahwa kesepakatan jual beli yang telah terjadi antara Tergugat Intervensi I./Penggugat Dalam Konvensi dengan Tergugat Intervensi II/ Tergugat Dalam Konvensi tersebut telah sesuai dengan hukum perdata, dengan adanya kesepakatan antara Tergugat Intervensi I./Penggugat Dalam Konvensi dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat Dalam Konvensi mengenai obyek tanah yang dijual dan harga yang disepakati, maka hal tersebut sudah dikatakan jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan, "jual beli adalah persetujuan dengan mana

Hal. 40 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjian”, dan sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan, “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar”;

5. Bahwa gugatan Penggugat Intervensi poin 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 11 haruslah dikesampingkan karena itu hanyalah narasi yang dibangun untuk memutarbalikan fakta yang sebenarnya dimana seolah-olah antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Dalam Konvensi tidak saling mengenal dan tidak mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT.002 RW.010 Kelurahan Taman Balo Kecamatan Batam Kota Kota Batam antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Dalam Konvensi dengan Tergugat Intervensi II /Tergugat Dalam Konvensi. Padahal faktanya antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I /Penggugat Dalam Konvensi jauh sebelum permasalahan ini terjadi sudah saling kenal dan telah terjalin pertemanan dimana Penggugat Intervensi sering datang kerumah Tergugat Intervensi I/Penggugat Dalam Konvensi.

Dan karena hubungan pertemanan jauh sebelum Penggugat Intervensi membeli rumah dari Tergugat Intervensi II /Tergugat Dalam Konvensi, Tergugat Intervensi I /Penggugat Dalam Konvensi sudah memberitahukan kepada Penggugat Intervensi bahwa rumah Tergugat Intervensi II /Tergugat Dalam Konvensi sudah dibeli Tergugat Intervensi I/ Penggugat Dalam Konvensi dengan memperlihatkan surat-surat berkenaan dengan kesepakatan jual beli rumah tersebut dan juga memberitahu kepada Penggugat Intervensi hasil negosiasi pelunasan kredit di Bank Mandiri sebesar Rp. 530.000.000,- (Lima Ratus Tiga Puluh Juta rupiah) yang dilakukan Tergugat Intervensi I .

6. Bahwa sekitar bulan Mei tahun 2016 betapa kagetnya Tergugat Intervensi I ketika Penggugat Intervensi memberitahu bahwa tanah dan rumah milik Tergugat Intervensi II telah dibeli Penggugat Intervensi

Hal. 41 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



padahal jauh sebelum itu Tergugat Intervensi I sudah memberitahu Penggugat Intervensi bahwa rumah milik Tergugat Intervensi II telah dibeli oleh Tergugat Intervensi I dan lagi pula belum ada pembatalan Perjanjian jual beli antara Tergugat Intervensi I/Penggugat dalam Konvensi dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam konvensi (Agus Renaldi)..Maka adalah adil dan bijaksana apabila Majelis Hakim perkara aquo untuk menyatakan jual beli antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat Dalam Konvensi adalah batal dan tidak sah karena Penggugat Intervensi adalah pembeli yang tidak beritikad baik dan seharusnya tidak mendapatkan perlindungan hukum.

7. Bahwa gugatan Penggugat Intervensi poin 12 haruslah ditolak karena kesepakatan jual beli antara Tergugat Intervensi I dengan Intervensi II sudah terjadi dan itu adalah sah secara hukum, tinggal realisasi dari Tergugat Intervensi II sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) UU Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana peralihan hak atas tanah berupa jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT. Mengapa hal ini tidak terelisasi karena tanpa sepengetahuan Tergugat Intervensi I terjadi lagi kesepakatan jual beli tanah dan rumah dimaksud antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II padahal Tergugat Intervensi II sudah mengetahui bahwa sudah terjadi kesepakatan jual beli antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II. Dengan demikian sudah jelas ada kerjasama antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II / Tergugat Dalam Konvensi untuk menghilangkan hak hukum atas tanah dan rumah dimaksud yang telah diperoleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Dalam Konvensi.

8. Bahwa gugatan Penggugat Intervensi poin 13 sampai dengan 20 harus ditolak seluruhnya karena tidak perbuatan melawan yang dilakukan Tergugat Intervensi I kepada Penggugat Karena justru sebaliknya Penggugat Intervensi lah yang melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Intervensi I.

Hal. 42 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang Tergugat Intervensi telah uraikan tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili gugatan ini kiranya berkenan menolak Gugatan Intervensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Intervensi Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

III. DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa Tergugat Intervensi-I,/Penggugat dalam Konvensi dalam Gugatan ini selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Rekonpensi Intervensi**, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi Intervensi, Terhadap Penggugat dalam Intervensi dan untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi Intervensi ;
2. Bahwa segala sesuatu hal yang telah Penggugat Rekonpensi Intervensi uraikan pada uraian dalam eksepsi dan jawaban Gugatan Intervensi tersebut diatas, secara mutatis mutandi dianggap telah pula diuraikan secara lengkap pada uraian dalam Gugatan Rekonpensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan sehingga tidak perlu untuk diulang kembali;
3. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa pada perkara register nomor : 211/Pdt.G/2018/PN-BTM di Pengadilan Negeri Batam adalah merupakan milik Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi (Agus Renaldi) yang telah melakukan Perikatan Jual beli dengan Penggugat Rekonpensi Intervensi, tertanggal 19 Desember 2015, seharga Rp.1.050.000.000,00.- (satu milyar lima puluh juta rupiah), dan pada saat itu juga Penggugat Rekonvensi Intervensi menyerahkan uang muka sebesar Rp.100.000.000,00.- (seratus juta rupiah)., ditambah dengan uang sewa Ruko sebesar Rp.17.000.000,00.- (tujuh belas juta rupiah);

Hal. 43 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



4. Bahwa terhadap Peralihan Hak Kepemilikan dari Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi (Agus Renaldi) Kepada Tergugat Rekonvensi Intervensi/Penggugat Intervensi (Ic. DEWI ANG) adalah tertanggal 26 April 2016, sedangkan Perikatan Jual Beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi Intervensi, /Tergugat dalam Intervensi-I/Penggugat dalam Konvensi (Ic. Reyne Lusiana Bororing) tertanggal 19 Desember 2015 yang telah melakukan Perikatan dengan prosedur yang benar, tidak melanggar etika jual beli dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundangan yang berlaku, sehingga sah dan mengikat menurut hukum.

5. Bahwa pada kenyataannya dan atau bukti yang tidak bisa terbantahkan adalah obyek sengketa yakni tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT.002 RW.010 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, sedang ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi Intervensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat dalam konvensi (ic. Reyne Lusiana Bororing) ;

6. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat Rekonvensi Intervensi (NY Dewi Ang) yang mengalihkan tanah dan bangunan (objek perkara) tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi Intervensi (IC. Reyne Lusiana Bororing), yang terlebih dahulu melakukan perikatan jual beli tertanggal 19 Desember 2015, dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi (Ic. Agus Renaldi) adalah merupakan suatu tindakan/perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad) maka patut dan beralasan hukum Pengadilan Negeri Batam menghukum Tergugat Rekonvensi Intervensi dan/atau siapa saja yang mendapat hak dan/atau perintah untuk segera menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi Intervensi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009, seketika dalam keadaan baik dan sempurna;

Hal. 44 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



7. Bahwa tidak hanya Peralihan Hak yang bertentangan dengan peraturan Perundangan yang berlaku yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi Intervensi, lakukan, akan tetapi hampir setiap 1 (satu) minggu satu kali Tergugat Rekonvensi Intervensi (NY. Dewi Ang) mengirim orang-orang dan atau suruhan Tergugat Rekonvensi Intervensi, ke rumah tempat tinggal Penggugat Rekonvensi Intervensi (Reyne Lusiana Bororing), dengan menteror, dan melakukan eksekusi sendiri layaknya Pejabat Pengadilan, sejak dari bulan april 2016, sampai dengan tanggal 07 agustus 2018.;

8. Bahwa Puncaknya pada tanggal 07 Agustus 2018, Tergugat Rekonvensi Intervensi melakukan eksekusi sendiri didampingi oleh Petuags Babinsa setempat, Kausa Hukumnya, serta orang-orang yang sama sekali Penggugat Rekonvensi Intervensi tidak mengenalinya, dengan mengatakan bahwa keluar dari rumah ini, saya mau gembok, dan rumah ini saya sudah beli.

9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi Intervensi yang mengirim preman dan atau orang-orang yang tidak dikenal oleh Penggugat Rekonvensi dimaksud, maka dengan sangat terpaksa Penggugat Rekonvensi Intervensi mengeluarkan biaya akomodasi dan keamanan sebesar Rp.10.000.000,00.- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya selama 29 bulan. Sejak bulan April 2016 sampai dengan Gugatan di daftarkan ke Pengadilan Negeri Kelas 1 A Batam.

10. Bahwa semenjak diteror dan diintimidasi oleh orang yang tidak dikenal Penggugat Rekonvensi Intervensi, maka Penggugat Rekonvensi Intervensi juga diminta untuk mundur dari tempat kerja, oleh karena keseringan tidak masuk kerja sebagaimana biasanya, yang mempunyai penghasilan Rp.7.000.000,00.- (Tujuh juta rupiah)/perbulan.

Hal. 45 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



11. Bahwa akibat Tergugat Rekonvensi Intervensi mengalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman BaloI tanggal 02 Pebruari 2009 ke atas nama Tergugat Rekonvensi Intervensi (NY. DEWI ANG) tanpa melalui prosedur hukum yang sah dan benar, serta melakukan eksekusi tanpa melalui prosedur hukum dengan mengirm preman yang mengaku aparat, maka telah mengakibatkan kerugian secara meteril dan immaterial yang besar bagi Penggugat Rekonvensi Intervensi berupa hilangnya rasa nyaman dalam menikmati hak miliknya yang sah menurut hukum dan tidak bisa menguasai secara fisik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman BaloI tanggal 02 Pebruari 2009, jika dihitung maka dapat diperhitungkan sebagai berikut :

A. Kerugian Materil sebesar : Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

1. Kerugian Penyetoran Uang Muka sebesar Rp.100.000.000,00.- (Seratus Juta Rupiah). Serta uang sewa Ruko Sebesar Rp.17.000.000,00.- (Tuju belas juta Rupiah).
2. Akibat dari Ulah Tergugat Rekonvensi Intervensi yang selalu datang ke rumah membawa Preman dan aparat setiap waktu, maka sejak bulan Juli 2017 Penggugat Rekonvensi Intervensi sampai berhenti bekerja pada salah satu Bank swasta dewngan total penerimaan sebesar Rp. 7.000.000,00.- (tujuh juta rupiah) setiap bulan x 17 bulan sebesar Rp.119.000.000,00.- (seratus Sembilan belas juta rupiah).
3. Biaya Transportasi dan akomodasi serta biaya keamanan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi Intervensi selama 29 bulan sebesar Rp.10.000.000,00.- (sepuluh juta rupiah)/bulan x 29 bulan = Rp.290.000.000,00.- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah).

Hal. 46 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



B. Kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi Intervensi sebesar Rp.1.526.000.000,00.- (satu milyar lima ratus dua puluh enam juta rupiah).

12. Bahwa sangat patut dan beralasan juga apabila Tergugat Rekonvensi Intervensi dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonvensi Intervensi seketika/sejak putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila Tergugat Rekonvensi Intervensi lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara a quo ;

13. Bahwa Penggugat Rekonvensi Intervensi merasa khawatir akan tidak baik Tergugat Rekonvensi Intervensi bilamana nantinya dihukum untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo, yang diduga akan mengalihkan atau mengilangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009 oleh Tergugat Rekonvensi Intervensi sebelum perkara ini diputus oleh Pengadilan, yang akan mengakibatkan terhalangnya Penggugat Rekonvensi Intervensi memperoleh tuntutananya dalam Gugatan Rekonvensi ini, maka Penggugat Rekonvensi Intervensi memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Batam melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Revindikasi (Revindication Beslagh) terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009, serta melakukan sita Jaminan (Consevoir beslagh) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi Intervensi yaitu berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya milik Tergugat Rekonvensi Intervensi (ic.Ny Dewi Ang) yang terletak di Perum Griya Batuaji Asri RT/RW, 003/018, Kel Sungai Langkat, Kec Sagulung Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau.

Hal. 47 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



14. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonsensi ini diajukan Penggugat Rekonsensi Intervensi berdasarkan pada alasan yang cukup, maka sudah selayaknya menurut hukum bilamana putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu dengan Serta Merta (uit voorbaar bijvoorraad) meskipun ada perlawanan (verzet), Banding maupun Kasasi ;
15. Bahwa Gugatan Rekonsensi ini diajukan adalah akibat diawali adanya Gugatan Intervensi dari Tergugat Rekonsensi Intervensi/Penggugat Intervensi dalam Gugatan Intervensi dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang Penggugat Rekonsensi Intervensi (Penggugat dalam Konvensi) telah sebutkan diatas, dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan untuk mengambil suatu putusan hukum, yang amarnya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

DALAM INTERVENSI :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Intervensi I (Penggugat dalam konvensi) ;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;

III. DALAM REKONPENSASI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi Intervensi (Penggugat dalam konvensi) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perikatan Jual beli antara Penggugat Rekonsensi Intervensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat dalam Konvensi (Reyne

Hal. 48 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Lusiana Bororing) pada tanggal 19 Desember 2015 dengan Tergugat Intervensi II/tergugat dalam Konvensi, (Agus renaldi) adalah sah menurut hukum.

3. Menyatakan Akta Jual beli Nomor :888/2016 tanggal 26 April 2016 yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi Intervensi/Penggugat Intervensi (Ny. Dewi Ang) dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH,MKn.PPAT di Batam berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009, atastanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT.002 RW.010 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, tertanggal 26 April 2016 dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat dalam Konvensi (Agus Renaldi) adalah tidak sah dan batal demi hukum beserta turunannya.

4. Menyatakan perbuatan/tindakan Tergugat Rekonpensi Intervensi (NY DEWI ANG) mengalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009, Tanah dan bangunan (objek perkara) tanpa sepengetahuan Pembeli yang terdahulu/Penggugat Rekonvensi Intervensi serta mengirim preman ke rumah obyek sengketa dan orang-orang yang mengaku aparat adalah merupakan suatu tindakan/perbuatan melawan hukum (onrecht Matigedaad);

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi Intervensi dan / atau siapa saja yang mendapat hak dan/ atau perintah untuk mengalihkan objek sengketa, agarsegera menyerahkannya kepada pembeli pertama yang sah yaitu Penggugat Rekonpensi Intervensi (ic. REYNE LUSIANA BORORING) seketika dalam keadaan baik dan sempurna ;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi Intervensi yang menguasai Sertifikat tanah milik Penggugat Rekonpensi Intervensi tanpa ijin dan hak yang sah membayar kerugian yang diperhitungkan :

A. Kerugian Materi.

1. Kerugian Penyetoran Uang Muka sebesar Rp.100.000.000,00.- (Seratus Juta Rupiah). Serta uang sewa Ruko Sebesr Rp.17.000.000,00.- (Tuju belas juta Rupiah).

2. Akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi Intervensi yang selalu datang ke rumah membawa Preman dan aparat

Hal. 49 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



setiap waktu, maka sejak bulan Juli 2017 Penggugat Rekonvensi Intervensi sampai berhenti bekerja pada salah satu Bank swasta dengan total penerimaan sebesar Rp. 7.000.000,00,- (tujuh juta rupiah) setiap bulan x 17 bulan sebesar Rp.119.000.000,00,- (seratus Sembilan belas juta rupiah).

3. Biaya Transportasi dan akomodasi serta biaya keamanan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi Intervensi selama 29 bulan sebesar Rp.10.000.000,00,- (sepuluh juta rupiah)/bulan x 29 bulan = Rp.290.000.000,00,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah).

B. Kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi Intervensi sebesar Rp.1.526.000.000,00,- (satu milyar lima ratus dua puluh enam juta rupiah).

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi Intervensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonvensi Intervensi seketika/sejak putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila Tergugat Rekonvensi Intervensi lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara a quo ;

8. Menyatakan Sita Revindiksi (Revindication Beslag) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2229/Taman Baloi tanggal 02 Pebruari 2009, Serta Sita Jaminan (conservatoir Beslag) berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya milik Tergugat Rekonvensi Intervensi (ic.Ny Dewi Ang) yang terletak di Perum Griya Batuaji Asri RT/RW, 003/018, Kel Sungai Langkat, Kec Sagulung Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, yang diletakkan dalam pemeriksaan perkara a quo adalah sah dan berharga.

9. Menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu dengan Serta Merta (uit voorbaar bijvorraad) walaupun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi ;

ATAU,

Hal. 50 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Bilamana yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batamberpendapat lain, mohon kiranya diputus dengan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang ditengah-tengah masyarakat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil Intervenient kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa benar Intervenient adalah Pemegang Hak dan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, sebagaimana diterangkan **Intervenient pada angka 1 dan 2 halaman 1 dan 2 dalam Gugatan Intervensi-nya** karena :
3. Benar Tergugat dengan persetujuan Istri Tergugat (NELI KUSUMAWATI) telah menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Intervenient pada tanggal 19 April 2016, sesuai dengan **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 51 tanggal 19 April 2016** dan **Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 52 tanggal 19 April 2016**, keduanya dibuat di hadapan ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn., Notaris di Batam;
4. Selanjutnya ditindak-lanjuti dengan **Akta Jual Beli Nomor : 888/2016 tanggal 26 April 2016** yang dibuat di hadapan ANDREAS TIMOTHY,SH, MKn., PPAT di Batam;
5. Bahwa benar Intervenient telah membayar lunas kredit Tergugat pada Bank Mandiri dengan nilai Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta Rupiah) sebelum dilakukan jual beli tanah dan bangunan rumah yang terletak di **Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam** dalil Intervenient, sebagaimana **Akta Jual Beli Nomor : 888/2016 tanggal 26 April 2016** yang dibuat di hadapan ANDREAS TIMOTHY,SH, MKn., PPAT di Batam, sebagaimana didalilkan Intervenient pada **angka 3 halaman 2 dalam gugatan Intervensi-nya**;

Hal. 51 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



6. Bahwa benar pada saat jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut antara Tergugat dengan Interveniens, rumah tersebut masih dalam keadaan disewakan Tergugat kepada Penggugat, sejak tanggal 23 Nopember 2015 sampai dengan 23 Mei 2016 (6 bulan) dan benar Tergugat berjanji kepada Interveniens akan menyerahkan rumah dalam keadaan kosong berikut kunci-kuncinya kepada Interveniens pada tanggal 19 Mei 2016, sebagaimana didalilkan Interveniens pada **angka 4 halaman 2 dalam gugatan Intervensi-nya;**

7. Bahwa benar Tergugat telah memperpanjang sewa menyewa rumah di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat selama 7 (tujuh) bulan lagi, terhitung mulai tanggal 23 Mei 2016 sampai dengan tanggal 23 Desember 2016, sebagaimana didalilkan Interveniens pada angka 5 dan 6 halaman 2 dan 3 dalam gugatan Intervensi-nya;

8. Bahwa mengenai 1 (satu) lembar Kuitansi tertanggal 19 Desember 2015, yang di dalamnya tercantum "Telah terima dari Reyne Lusiana Bororing. Uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Untuk pembayaran Titipan DP pembelian 1 unit rumah d/a Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No : 09 Batam Centre. Ditanda-tangani Agus Rinaldi" sebagaimana diterangkan oleh Interveniens pada **angka 7 halaman 3 dalam gugatan intevensi adalah tidak benar karena Tergugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dari Penggugat;**

9. Bahwa sesungguhnya Tergugat **tidak pernah menjual** tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam kepada Penggugat, sehingga **Kuitansi tertanggal 19 Desember 2015 dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 19 Desember 2015** yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya adalah **rekayasa Penggugat belaka dan perbuatan Penggugat tersebut telah dilaporkan Tergugat kepada Pihak Kepolisian Sektor Batam Kota;**

Hal. 52 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



10. Bahwa oleh karena itu, maka terbukti Tergugat **tidak pernah menghalang-halangi Intervenient** untuk menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No : 09 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, sebaliknya terbukti bahwa Penggugat yang berniat jahat, menguasai, menikmati dan ingin memiliki rumah tersebut dengan cara tidak sah dan merampas hak Intervenient. Dengan demikian Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada Intervenient;

11. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut :

DALAM INTERVENSI :

1. Mengabulkan gugatan intervensi sepanjang terhadap Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Intervensi telah mengajukan Repliknya tanggal 8 Januari 2019 dan Tergugat asal/Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tanggal 8 Januari 2019

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat asal/Tergugat I Intervensi telah mengajukan Duplik tanggal 15 Januari 2019 sedangkan Tergugat asal/Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat asal/Tergugat I Intervensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy perjanjian sewa menyewa 1 (satu) unit rumah Type 195 di Perumahan Komplek Anggrek Loka Blok C 2 No. 09 RT 002 RW 022

Hal. 53 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



- Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan 1 (satu) unit rumah Type 195 di Perumahan Komplek Anggrek Loka Blok C 2 No. 09 RT 002 RW 022 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda bukti P-2;
3. Copy Kuitansi penerimaan uang tanda jadi(DP) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat atas pembelian 1 (satu) unit rumah Type 195 di Perumahan Komplek Anggrek Loka Blok C 2 No. 09 RT 002 RW 022 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti Asli yang diserahkan Penggugat kepada Polsek Batam Kota berupa : 1(satu) lembar kwitansi DP pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Komplek Anggrek Loka Blok C 2 No. 09 RT 002 RW 022 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam tertanggal 19 Desember 2015, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy rekening Koran Tergugat dari Bank Mandiri Caban Batam tentang nominal pelunasan rumah Tergugat, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto Copy sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2229, 1 (satu) unit rumah Type 195 di Perumahan Komplek Anggrek Loka Blok C 2 No. 09 RT 002 RW 022 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota dari Bank Mandiri Cabang Batam, diberi tanda bukti P-6;to Copy Surat Keterangan dari Notaris Andreas Timothy, SH, MKN Nomor 16/DSP/AT.N/IV/2016, tentang proses perjanjian jual beli antara Tergugat dengan Penggugat Intervensi, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto Copy Surat Keterangan dari Notaris Andreas Timothy, SH, MKN Nomor 16/DSP/AT.N/IV/2016, tentang proses perjanjian jual beli antara Tergugat dengan Penggugat Intervensi, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto Copy kuitansi penerimaan uang yang diperuntukan untuk membiayai akomodasi dan keamanan rumahdi Komplek Anggrek Loka

Hal. 54 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Blok C 2 No. 09 RT 002 RW 022 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan
Batam Kota, diberi tanda bukti

P-8a s/d 8g;

9. Foto Copy Badge kerja Penggugat, diberi tanda bukti

P-9;

10. Foto Copy surat undangan klarifikasi polisi No : B/171/V/2017/
Reskrim, dari Polsek Batam Kota sebagai saksi memasuki rumah tanpa
izin yang telah sebagaimana Laporan Polisi Laporan Polisi Nomor: LP-
B/350/V/2017/Kepri/Res/SPK –Polsek Batam Kota tanggal 11 Mei 2017,
diberi tanda bukti P-10;

11. Foto Copy surat panggilan polisi No : Sp-GiL/80/XI/2017/Reskrim dari
Polsek Batam Kota sebagai saksi pemalsuan surat sebagaimana laporan
Polisi Nomor : LP-B/339/X/2017/KEPRI/SPK –Polsek Batam Kota, tanggal
16 Oktober 2017, diberi tanda bukti P-11;

12. Foto Copy surat dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 27 Juli
2016 tentang pengingkaran penerimaan uang yang telah diterima oleh
Tergugat dari Penggugat, diberi tanda bukti
..... P-12;

13. Foto Copy surat dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 13
September 2016 tentang pengingkaran penerimaan uang yang telah
diterima oleh Tergugat dari Penggugat, diberi tanda bukti P-13;

14. Foto Copy Kliping Koran Persidangan Perkara Penipuan Dan
Penggelapan di Pengadilan Negeri Batam atas nama AGUS RINALDI
(Tergugat), diberi tanda bukti P-14;

15. Foto Copy SMS antara orang-orang suruhan Penggugat Intervensi
dengan Tergugat Intervensi/Penggugat, diberi tanda bukti P-15;

16. Foto Rumah di Komplek Anggrek Loka Blok C 2 No. 09 RT 002 RW
022 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota dalam kondisi
digembok yang dilakukan orang-orang suruhan Penggugat Intervensi
pada tanggal 06 September 2016, diberi tanda bukti
..... P-16;

17. Foto Peristiwa kedatangan orang-orang dari Penggugat Intervensi
untuk melakukan eksekusi Rumah di Komplek Anggrek Loka Blok C 2

Hal. 55 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



No. 09 RT 002 RW 022 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam
tanggal 12 Juli 2018 dan 07 Agustus 2018, diberi tanda bukti
..... P-17;

18. Foto Copy Surat Pernyataan Jatuh Waktunya Fasilitas Kredit dari PT.
Bank Mandiri Cabang Batam kepada Tergugat tertanggal 11 Desember
2015, diberi tanda bukti P-18;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas P-1, P-4, P-8,
P-11, P-13, P-18 dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata
sesuai kecuali P-2, P-3, P-6, P-7, P-9, P-10, P-12 hanya fotocopy tanpa
diperlihatkan aslinya, bukti P-5 dan P-15 fotocopy dari print out dan bukti P-
14, P-16, P-17 merupakan print out dan masing-masing telah dibubuhi
materai cukup dengan demikian sah secara formal dapat digunakan dalam
pembuktian;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat asal/Tergugat I
Intervensi telah mengajukan 4 (EMPAT) orang saksi yaitu : Saksi
BENEDIKTUS KEDATI, Saksi AGUSTINUS DHALANG MASAN MANGU,
Saksi SULAIMAN dan Saksi FRANSISKUS ELSON SETO;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil bantahannya
Tergugat asal/Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat
dipersidangan sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli Nomor : 2696/2010, tanggal 15 Oktober 2010 yang
dibuat dihadapan YONDRI DARTO,SH., PPAT di Batam, diberi tanda
.... T-1;

Membuktikan AGUS RINALDI membeli dari PT. GOLDEN GATE NUSA
PERSADA (Pengembang), tanah dan bangunan rumah yang terletak di
Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002
RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam,
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2229/Taman Baloi, Surat Ukur
tanggal 21 Januari 2009 Nomor : 00047/2009 tanah seluas 152 M2;

2. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 51, tanggal 19 April 2016 yang
dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn., Notaris di Batam, diberi
tanda T-2;

Hal. 56 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



3. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 52, tanggal 19 April 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn., Notaris di Batam, diberi tanda T-3;
4. Akta Jual Beli Nomor : 888/2016, tanggal 26 April 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn., PPAT di Batam, diberi tanda T-4;
5. Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 23 Nopember 2015 antara AGUS RINALDI (Pemilik Rumah) dengan REYNE LUSIANA (Penyewa) atas rumah yang terletak di Komp. Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No. 09, Batam Centre selama 6 bulan terhitung sejak 23 Nopember 2015 sampai dengan 23 Mei 2016, diberi tanda T-5;
6. Surat Pernyataan, tanggal 11 Pebruari 2016, antara AGUS RINALDI dengan REYNE LUSIANAN BORORING, mengenai uang sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta Rupiah) dijadikan uang perpanjangan sewa 1 unit rumah yang beralamat di Komp. Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No. 09 Batam Centre, terhitung sejak tanggal 23 Mei 2016 sampai dengan 23 Desember 2016 (7 bulan), diberi tanda T-6;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas T-1, T-4 dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali T-2, T-3, T-5, T-6 fotocopy dan tidak ditunjukkan aslinya dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup dengan demikian sah secara formal dapat digunakan dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa Tergugat asal/Tergugat II Intervensi dalam perkara aquo tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan intervensi, Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa

1. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 51, tanggal 19 April 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn., Notaris di Batam, diberi tanda INT-1;
2. Fotocopy Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 52, tanggal 19 April 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn.,

Hal. 57 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Notaris di Batam, diberi tanda

..... INT-2;

3. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 888/2016, tanggal 26 April 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY,SH.MKn., PPAT di Batam, diberi tanda

..... INT-3;

4. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2229/Taman Baloi, tanggal 02 Pebruari 2009, Surat Ukur Nomor : 00047/2009 tanggal 27 Januari 2009, dengan luas tanah 152 M2, atas nama DEWI ANG, diberi tanda

..... INT-4;

5. Fotocopy Surat Pernyataan, tanggal 19 April 2016 yang ditanda-tangani oleh AGUS RINALDI, diberi tanda

..... INT-5;

6. Fotocopy Surat dari Kuasa Hukum Intervient, MANNER LUBIS,SH. & REKAN, Nomor : 02/Som.I.1/I/2017/MLdR, tanggal 16 Januari 2017, Hal : Somasi, yang ditujukan kepada Sdri. Reyne Lusiana Bororing, diberi tanda

..... INT-6;

7. Fotocopy Surat dari Kuasa Hukum Intervient, MANNER LUBIS,SH. & REKAN, Nomor : 03/Som.II.1/I/2017/MLdR, tanggal 23 Januari 2017, Hal : Somasi Ke-2 (Kedua), yang ditujukan kepada Sdri. Reyne Lusiana Bororing, diberi tanda

..... INT-7;

8. Fotocopy Surat dari Kuasa Hukum Intervient, MANNER LUBIS,SH. & REKAN, Nomor : 06/Som.III.1/I/2017/MLdR, tanggal 30 Januari 2017, Hal : Somasi Ke-3 (Ketiga)-Terakhir, yang ditujukan kepada Sdri. Reyne Lusiana Bororing, diberi tanda

..... INT-8;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas INT-3 dan INT-4 dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti INT-1, INT-2, INT-5 s/d INT-8 fotocopy dan tidak ditunjukkan aslinya dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup dengan demikian sah secara formal dapat digunakan dalam pembuktian;

Hal. 58 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Mangun dan Saksi Paltiamudi Sibagariang;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2019, Majelis Hakim telah melihat objek dalam gugatan yaitu berupa sebuah rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, didampingi oleh para pihak dan prinsipal dan disaksikan oleh pengamanan/security Perumahan dan yang tinggal dalam rumah itu adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat asal/Tergugat I Intervensi, telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 10 April 2019 sedangkan Tergugat asal/Tergugat II Intervensi dan Penggugat Intervensi tanggal 16 April 2019;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM GUGATAN ASAL

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

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

- Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat awalnya adalah hubungan perjanjian sewa menyewa rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dimana

Hal. 59 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/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)



Penggugat sebagai Penyewa dan Tergugat sebagai pemilik rumah (yang menyewakan) tertanggal 23 November 2015;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah bahwa Penggugat menyatakan telah membeli 1 (satu) unit rumah yang semula disewa dari Tergugat yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dengan memberikan uang muka (DP) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun Tergugat menyangkal tidak pernah menerima uang Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Penggugat dan Tergugat pernah menandatangani kwitansi atas permintaan Penggugat, tapi Tergugat tidak pernah menerima uangnya. Dan saat ini rumah yang Penggugat sewa telah dijual lagi kepada pihak lain oleh Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1313 KUHPerdara yaitu "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih";

Selanjutnya syarat sahnya suatu perjanjian yakni Pasal 1320 KUHPerdara sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu dan
4. Sebab yang halal;

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 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

Hal. 60 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



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 (vide Pasal 1458 KUHPdata);

Menimbang, bahwa azas-azas hukum perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPdata mengandung tiga hal : pertama, azas konsensualisme artinya perjanjian itu terjadi karena persetujuan kehendak para pihak; kedua, azas pacta sunt servanda artinya perjanjian yang sah antara para pihak merupakan undang-undang bagi para pihak sendiri; dan ketiga, azas kebebasan berkontrak artinya seseorang bebas untuk mengadakan atau tidak suatu perjanjian, seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga dan mengenai isi dan luasnya perjanjian seseorang berhak menentukan sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya timbul suatu pertanyaan “apakah benar telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dan apakah yang dibuat tersebut sah menurut hukum”?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1865 KUHPdata, yang menyatakan bahwa : *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-18 dan 4 (empat) orang Saksi yaitu Saksi BENEDIKTUS KEDATI, Saksi AGUSTINUS DHALANG MASAN MANGU, Saksi SULAIMAN dan Saksi FRANSISKUS ELSON SETO;

Hal. 61 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Menimbang, bahwa bukti P-1 merupakan surat penjanjian sewa menyewa antara Tergugat dengan Penggugat, tanggal 23 Nopember 2015 s/d 23 Mei 2016, P-2 menerangkan Surat Perjanjian Perikatan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap 1 (satu) buah rumah yang berada di Komp. Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No. 09 Batam Center tanggal 19 Desember 2015 dengan harga Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah), P-3 merupakan kwitansi pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 19 Desember 2015. Selanjutnya keterangan saksi BENEDIKTUS KEDATI, saksi AGUSTINUS DHALANG MASAN MANGU, dan saksi FRANSISKUS ELSON SETO, bahwa Penggugat adalah sebagai penyewa salah satu rumah di Komplek Perumahan Anggrek Loka Residence Blok C2 No.09 RT. 002 RW 010 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dimana yang menjadi pemilik rumah adalah Tergugat. Para saksi mengetahui dari Penggugat bahwa Penggugat telah membeli rumah Tergugat setelah diperlihatkan oleh Penggugat surat perjanjian jual beli dan kwitansi, tapi para saksi tidak tahu berapa harga jualnya dan apakah telah dibayar lunas atau belum. Para saksi mengetahui hal tersebut karena para saksi merupakan Security di perumahan tempat tinggal Penggugat dan karena telah terjadi keributan di rumah tersebut dan juga menerima uang pengamanan dari Penggugat sedangkan Saksi SULAIMAN hanya menerima uang pengamanan satu kali dari Penggugat dan tidak mengetahui tentang jual beli;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-6;

Menimbang, bahwa T-1 merupakan Akta Jual Beli No. 2696/2010 antara Tergugat dengan Tn Sugiyono dengan Agus Rinaldi, T-2 merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Agus Rinaldi dengan Dewi Ang tanggal 19 April 2016, T-3 Kuasa untuk menjual dari Agus Rinaldi kepada Dewi Ang tanggal 19 April 2016, T-4 merupakan akta jual beli Nomor: 888/2016 antara Dewi Ang atas kuasa Agus Rinaldi kepada Dewi Ang tanggal 26 April 2016, T-5 merupakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Agus Rinaldi dengan

Hal. 62 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Reyne Lusiana tanggal 23 November 2015 mulai dari tanggal 23 Mei 2015 sampai dengan 23 Mei 2016 sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dan T-6 merupakan surat Pernyataan antara Agus Rinaldi dengan Reyne Lusiana Bororing;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum ke-3 dan ke-4 berhubungan erat satu sama lain, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum ke-4 yaitu "menyatakan bahwa Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 19 Desember 2015, terhadap 1 (satu) Unit Rumah Type 195 di Komplek Perumahan Anggrek Loka Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, Luas Lahan, 152 m2, SHGB NO. 2229, adalah sah menurut hukum, sekaligus penggugat berwenang untuk menentukan status hukum terhadap obyek sengketa dimaksud";

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam posita 3 gugatan Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 19 Desember 2015, antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan terhadap 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Komplek Perumahan Anggrek Loka Type 195 Blok C2 No, 09 RT/RW, 002/22, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota Kota Batam, Luas Lahan, 152 m2, SHGB NO. 2229 (Vide Bukti P-2) dan telah diberikan uang muka (DP) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai dengan kwitansi (vide Bukti P-3);

Menimbang, bahwa pada saat perikatan jual beli sebagaimana dimaksud oleh Penggugat tidak disaksikan oleh siapapun. Selanjutnya Tergugat membantah tidak pernah melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan Penggugat dan tidak pula menerima uang muka (DP) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) baik secara tunai maupun transfer, namun Tergugat menyatakan pernah menandatangani kwitansi atas permintaan Penggugat dengan menjanjikan Tergugat uang (vide P-12, P-13). Kemudian Tergugat telah melaporkan perbuatan Penggugat ke Polisi tentang Pemalsuan Dokumen (vide Bukti P-11, P-10 dan P-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdata yang menjadi syarat sahnya perjanjian

Hal. 63 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



terutama tentang adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri tidak terpenuhi, sehingga Majelis Hakim berpendapat perjanjian tidak pernah terjadi, dengan demikian petitum ke-4 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok dari gugatan ini merupakan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan telah dinyatakan ditolak, maka petitum selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan ditolak, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

DALAM GUGATAN INTERVENSI

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I Intervensi adalah sebagaimana disebutkan di atas ;

Menimbang bahwa melihat jawaban Tergugat I Intervensi dimana sebelum menjawab pokok perkara, ternyata Tergugat I Intervensi ada mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Gugatan Penggugat Intervensi tidak jelas karena tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas menyebutkan kedudukan dan kapasitas REYNE LUSIANA BORORING sebagai Penggugat Dalam Konvensi dan AGUS RINALDI sebagai Tergugat Dalam Konvensi berkedudukan sebagai apa dalam gugatan intervensi;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat Intervensi menolak dalil eksepsi tersebut dengan alasan bahwa **dalil eksepsi Penggugat tersebut adalah tidak benar** karena kapasitas **Reyne Lusiana Bororing** dan **Agus Rinaldi** dalam perkara ini telah dijelaskan oleh Interveniens adalah tetap sebagai **Penggugat** dan **Tergugat**. Sebagaimana diketahui bahwa Gugatan Intervensi tidak merubah kedudukan Penggugat dan Tergugat

Hal. 64 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



karena Intervenient masuk ke dalam perkara untuk mencampuri (Intervensi) perkara yang sedang berlangsung sehingga pihak yang mencampuri disebut **Intervenient**. Sehingga pembuktian dalam perkara ini berlangsung secara segitiga, yaitu Penggugat, Tergugat dan Intervenient;

Menimbang, bahwa dalam Dupliknya, Tergugat I Intervensi menolak Replik Penggugat Intervensi dengan alasan sebagai berikut Jika Penggugat Intervensi tetap menempatkan kedudukan dan kapasitas REYNE LUSIANA BORORING dan AGUS RINALDI sebagaimana yang disampaikan dalam Repliknya maka siapa yang menjadi Tergugat dalam gugatan Penggugat Intervensi dalam Perkara Perdata No : 211/Pdt.G/2018/PN-BTM? Maka oleh karena dalam gugatan Penggugat Intervensi tidak ada Tergugat maka gugatan menjadi kabur.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan penggugat intervensi, substansi eksepsi, Duplik Tergugat I Intervensi dan tanggapan Penggugat Intervensi dalam repliknya. Menurut Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. (vide Hukum acara perdata dalam teori dan praktek hal. 3) mengatakan Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara di depan pengadilan. Dalam perkara a quo Penggugat Intervensi menggabungkan diri menjadi pihak dalam perkara ini yang sebelum masuk menjadi pihak disebut sebagai Pemohon Intervensi, namun dengan dikabulkan/ diizinkan Pemohon masuk sebagai pihak maka disebut sebagai Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Majelis Hakim telah mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi dan mengizinkan pemohon untuk menggabungkan diri, sebagaimana telah dibacakan dalam Putusan Sela, maka posisi dan penyebutan Pemohon berubah menjadi Penggugat Intervensi dan posisi Penggugat dan Tergugat dalam Konvensi berubah menjadi Tergugat I Intervensi dan Tergugat II Intervensi;

Hal. 65 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Intervensi tidak menyebutkan dengan jelas posisi Penggugat dan Tergugat dalam Konvensi menjadi apa dalam gugatan intervensi membuat tidak jelas siapa yang menggugat dan siapa yang digugat, yang menyebabkan duduk perkaranya tidak jelas sehingga gugatan penggugat intervensi menjadi kabur atau obscur libels.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut kabur (obscur libels), maka Eksepsi Tergugat I Intervensi cukup beralasan dan berdasar hukum oleh karenanya harus dinyatakan dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I Intervensi sebagaimana dipertimbangkan dinyatakan diterima, maka Gugatan Penggugat Intervensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka secara mutatis mutandis Gugatan Rekonsensi Penggugat Intervensi dalam Rekonsensi/Tergugat I Intervensi dalam Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonsensi Intervensi timbul karena adanya Gugatan Penggugat Intervensi dalam Kompensi/Tergugat I dalam Rekonsensi dan Penggugat Intervensi dalam Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Intervensi dalam Kompensi/ Tergugat I dalam Rekonsensi dihukum untuk membayar ongkos perkara;

DALAM GUGATAN ASAL DAN GUGATAN INTERVENSI

Hal. 66 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan intervensi lahir karena adanya gugatan asal dan dalam gugatan asal gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam *Rechtreglement Buitengewesten* (Rbg) dan peraturan-peraturan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM GUGATAN ASAL :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM GUGATAN INTERVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat I Intervensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Intervensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonsensi Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I Intervensi tidak dapat diterima;

DALAM GUGATAN ASAL DAN GUGATAN INTERVENSI

- Menghukum Penggugat asal/ Tergugat I Intervensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul sebesar Rp. 2.236.000,- (Dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Kamis, tanggal 16 Mei 2019, oleh kami, EGI NOVITA, S.H., sebagai Hakim Ketua, RENNI PITUA AMBARITA, S.H., dan TAUFIK A.H. NAINGGOLAN, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 211/Pdt. G/2018/PN. Btm tanggal 13 Agustus 2018, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota RENNI PITUA AMBARITA, S.H., dan MARTA NAPITUPULU, S.H., M.H., dibantu oleh HELI AGUSTUTI, S.H., Panitera

Hal. 67 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



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

Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi,
Tergugat/Tergugat II Intervensi dan Penggugat Intervensi.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

RENNI PITUA AMBARITA, S.H.

EGI NOVITA, S.H.

MARTA NAPITUPULU, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

HELI AGUSTUTI, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	70.000,-
3. Risalah Panggilan	Rp.	1.615.000,-
4. PNBP	Rp.	5.000,-
5. Materai	Rp.	6.000,-
6. Redaksi	Rp.	10.000,-
7. <u>Pemeriksaan Setempat</u>	Rp.	<u>500.000,-</u>

Jumlah Rp. 2.236.000,- ;

Hal. 68 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.



(dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Hal. 69 dari 69 Halaman Putusan Perdata Gugatan No. 211/Pdt.G/2018/PN.Btm.