



P U T U S A N

Nomor : 50/Pdt.GS/2020/PN.Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata Gugatan Sederhana pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

JAMIYANTO, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 217106073879004, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Perumahan Citra Indah Blok DD No. 22 RT 003 RW 006 Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota – Kota Batam 29432, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **ABDUL HAKIM RIJAL, S.H., AHMAD MUZAKKI, SH., dan DIAN ERLANGGA, SH.**, Advokat pada Kantor Advokat / Pengacara **ABDUL HAKIM RIJAL, S.H., & REKAN**, beralamat di Komp. Tiban Riau Bertuah Tahap I Blok. G No. 12 Tiban Sekupang – Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : 008/SKK-KHAHR/III/2020 Tanggal 27 Maret 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor : 541/SK/2020/PN. Btm, tanggal 25 Juni 2020, untuk selanjutnya di sebut sebagai : **PENGUGAT**;

M E L A W A N

Bonni Fasius, Pemegang KTP Nomor : 2171091106629005, Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat di Bengkong Indah 1 Blok E Nomor 24 RT 003, RW 001 Kelurahan Bengkong Indah Kecamatan Bengkong Kota Batam, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Arief Kurniawan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum **ARIF BIJAKSANA & PARTNER'S** yang beralamat di Komplek Pertokoan Mega Legenda Blok E1 No. 23-24, Kota Batam - Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor : 593/SK/2020/PN. Btm, tanggal 07 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milianna Siringoringo, Pemegang KTP Nomor : 2171095802630001, Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat di Bengkong Indah 1 Blok E Nomor 24 RT 003, RW 001 Kelurahan Bengkong Indah Kecamatan Bengkong Kota Batam, selanjutnya disebut Sebagai : **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan meneliti berkas perkara ;

Telah memperhatikan Surat-surat bukti maupun mendengar kedua belah pihak berperkara di persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya, tertanggal 15 Juni 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tertanggal 19 Juni 2020 di bawah register Nomor : 50/Pdt.G.S/2020/PN Btm, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya setempat dikenal dengan Komplek Pertokoan Mega Legenda E1 Nomor 23 Kelurahan Baloi Permai Kecamatan Batam Kota-Kota Batam, berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak tanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 dibuat di hadapan Dian Arianto, SH, SE, M.Kn Notaris dan PPAT di Batam;
2. Bahwa saat Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak tanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 ditandatangani, Tergugat I dan Tergugat II (suami dan istri) selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli sama-sama hadir di kantor notaris di Batam, dan selain menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak, Tergugat I dan Tergugat II juga membuat Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 24 Februari 2017 Nomor 1397;
3. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak tanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 maka berlaku mulai tanggal 24 Februari 2017, tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Komplek Pertokoan Mega Legenda E1 Nomor 23 Kelurahan Baloi Permai Kecamatan Batam Kota-Kota Batam secara hukum sah milik Penggugat hal mana bersesuaian dengan ketentuan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak tanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 Pasal 2 menyatakan bahwa “ *segala keuntungan dan kerugian yang di dapat atau diderita dengan apa yang dijual dan dipindahkan haknya denghan akta ini mulai hari ini menjadi*

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keuntungan dan kerugian Pihak Kedua (Penggugat)", dan Pasal 3 menyatakan bahwa "apa yang dijual dan dipindahkan haknya dengan akta ini berpindah menjadi milik Pihak Kedua dalam keadaan nyata pada hari ini.....(tanggal 24 Februari 2017)";

4. Bahwa secara hukum sejak tanggal 24 Februari 2017 tanah dan bangunan Komplek Pertokoan Mega Legenda E1 Nomor 23 Kelurahan Baloi Permai Kecamatan Batam Kota adalah milik Penggugat, namun ternyata Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah menempati dan/atau menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa persetujuan dan izin dari Penggugat;

5. Bahwa demikian juga Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II baik sebagian maupun seluruhnya untuk memanfaatkan tanah dan bangunan milik Penggugat apalagi memberikan hak kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk mengalihkan pemanfaatan tanah dan bangunan kepada pihak lain;

6. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak tanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 pada Pasal 5 secara tegas telah dinyatakan bahwa "*Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) mengikatkan diri dan diwajibkan untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang dijual tersebut kepada Pihak Kedua (Penggugat) selambat-lambatnya pada saat ditandatanganinya akta ini; dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut nyata-nyata secara hukum bahwa Tergugat I dan/atau Tergugat II berikut pihak lainnya tidak lagi berhak untuk menempati dan menguasai tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Komplek Pertokoan Mega Legenda E1 Nomor 23 Kelurahan Baloi Permai Kecamatan Batam Kota-Kota Batam, karena tanah dan bangunan sejak tanggal 24 Februari 2017 adalah milik Penggugat, sehingga apabila ada pihak-pihak yang ingin menguasai dan menempati tanah dan bangunan harus seizin dari Penggugat;*

7. Bahwa dalam UU no 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman pada Pasal 4 ayat 1 tegas dinyatakan "*Penghuni rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik*";

8. Bahwa berdasarkan Pasal 570 KUHPdata menyatakan bahwa "*hak milik adalah hak untuk menikmatikegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalah dengan undang-undang atau peraturan yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhakmenetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain*

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 3

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”;

9. Bahwa setelah tanah dan bangunan menjadi milik Penggugat tanggal 24 Februari 2017, selaku pemilik Penggugat tidak pernah dapat menikmati tanah dan bangunan, Penggugat tidak bisa leluasa memanfaatkan dan berbuat bebas sesuai kedaulatan penuh atas hak kebendaan yang menjadi milik Penggugat, hal mana terjadi semata-mata karena Tergugat I dan Tergugat II menempati dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak;

10. Bahwa sudah sepatutnya Tergugat I dan/atau Tergugat II dapat menduga bahwa tindakannya yang menempati dan/atau menguasai tanah dan bangunan yang bukan miliknya merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yaitu Penggugat, sehingga sudah merupakan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak menguasai atau menempati tanah dan bangunan yang bukan miliknya untuk itu Tergugat I dan Tergugat II harus segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat;

11. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa izin dan persetujuan Penggugat sebagai pemilik nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

12. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang menempati tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa izin dan persetujuan Penggugat telah berulang kali diingatkan melalui somasi-somasi yang dikirim Penggugat, agar Tergugat I dan Tergugat II segera mengosongkan tanah dan bangunan yang bukan miliknya namun somasi-somasi yang Penggugat kirim tidak pernah diindahkan dan ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara menyatakan bahwa *“hak milik adalah hak untuk menikmatikegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalah dengan undang-undang atau peraturan yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhakmenetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan*

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 4

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”;

14.Bahwa dalam KUHPdata pada Pasal 574 tegas dinyatakan bahwa *“tiap-tiap pemilik suatu kebendaan, berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya”;*

15.Bahwa apabila dihitung sejak tanggal 24 Februari 2017 hingga gugatan ini diajukan maka lama Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan menempati tanah dan bangunan tanpa izin dan persetujuan Penggugat adalah selama 38 bulan, perbuatan tersebut nyata-nyata telah menimbulkan kerugian baik secara materil dan Immaterilbagi Penggugat;

16.Bahwa Penggugat selama jangka waktu tersebut tidak pernah menerima manfaat ekomoni apapun dari Tergugat I dan Tergugat II,akibatnya walaupun tanah dan bangunan milik Penggugat, namun Tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut tidak dapat diusahakan, disewakan, dimanfaatkan atau ditempati untuk kepentingan Penggugat selaku Pemilik, disimpulkan Penggugat telah kehilangan manfaat atas tanah dan bangunan selama ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;

17.Bahwa apabila selama jangka waktu Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah dan bangunan Penggugat di kenai biaya sebagai pihak penyewa bangunan dengan harga sewa tiap-tiap bulannya sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) sesuai harga pasar yang berlaku, maka total kerugian yang diakibatkan perbutan Tergugat I dan Tergugat II tanpa hak menempati tanah dan bangunan Penggugat adalah sebesar 38bulan x Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah)/perbulan total sebesar Rp. 304.000.000,- (tiga ratus empat juta rupiah)yang harus dibayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat;

18.Bahwa selama Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah dan bangunan Penggugat, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya untuk mengurus dan memperjuangkan hak Penggugat selama 3 tahun lebih, terdiri dari biaya transportasi, akomodasi, biaya negosiasi dan pertemuan maupun biaya pengacara dan persidangan mulai dari gugatan perkara aquo diajukan hingga pelaksanaan eksekusi putusan perkara aquo nantinya, hingga layak menurut hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama (tanggung renteng) dihukum untuk membayar biaya-biaya dimaksud yang apabila Penggugat hitung sebesar Rp. 75.000.000,-

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 5

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tujuh puluh lima juta rupiah), yang harus dibayar tunai dan seketika kepada Penggugat;

19. Bahwa selain kerugian materil yang diderita Penggugat, Penggugat juga mengalami kerugian immaterial karena terganggunya kegiatan usaha, tidak dapat mengembangkan kegiatan usaha, dan Penggugat tertekan akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan nilai kerugian immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

20. Bahwa hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mau secara suka rela untuk meninggalkan tanah dan bangunan milik Penggugat padahal sudah berulang kali telah dingatkan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II nyata-nyata tidak memiliki itikad baik terhadap Penggugat, agar jangan sampai Penggugat mengalami kerugian yang lebih besar, maka layak menurut hukum Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) perhari bila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

21. Bahwa Bahwa karena sejak semula Tergugat I dan Tergugat II telah beritikad buruk kepada Penggugat dengan cara selalu mengelak untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat maka untuk mencegah agar jangan sampai Tergugat I dan Tergugat II selama proses perkara ini berlangsung mengalihkan kepada pihak lain untuk menghindari tuntutan dalam perkara aquo, maka beralasan menurut hukum Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu berupa Tanah berikut Bangunan yang berada diatasnya setempat dikenal Bengkong Indah 1 Blok E Nomor 24 RT 003, RW 001 Kelurahan Bengkong Indah Kecamatan Bengkong Kota Batam;

22. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah dan bangunan tanpa izin dan persetujuan Penggugat, Para Tergugat menempati dan menguasai tanah dan bangunan Penggugat secara melawan hukum sehingga layak menurut hukum apabila Pengadilan Negeri Batam memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II maupun kepada pihak siapaun juga yang ditunjuk atau atas perintah Para Tergugat untuk menempati dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat agar mengosongkan tanah dan bangunan Penggugat bila diperlukan dengan bantuan negara;

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 6

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga layak menurut hukum Pengadilan Negeri Batam mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-saendiri maupun bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak, tanpa izin dan persetujuan Penggugat selama 38 bulan x Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah)/perbulan total sebesar Rp. 304.000.000,- (tiga ratus empat juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar biaya-biaya untuk mengurus dan memperjuangkan hak Penggugat selama 3 tahun, terdiri dari biaya transportasi, akomodasi, biaya negosiasi dan pertemuan maupun biaya pengacara dan biaya selama persidangan mulai dari gugatan perkara aquo diajukan hingga pelaksanaan eksekusi putusan perkara aquo, yang apabila Penggugat hitung sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), yang harus dibayar tunai dan seketika kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugiimmateriel kepada Penggugat karena terganggunya kegiatan usaha, tidak dapat mengembangkan kegiatan usaha, dan Penggugat tertekan akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan nilai kerugian immateriel sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun kepada pihak siapapun juga yang ditunjuk atau atas perintah Para Tergugat menempati dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 7

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengosongkan tanah dan bangunan Penggugat bila diperlukan dengan bantuan negara;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) perhari bila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang Penggugat ajukan dalam perkara ini terhadap harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu berupa Tanah berikut Bangunan yang berada diatasnya setempat dikenal Bengkong Indah 1 Blok E Nomor 24 RT 003, RW 001 Kelurahan Bengkong Indah Kecamatan Bengkong Kota Batam;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu pada hari Rabu, tanggal 8 Juli 2020, Penggugat dan Kuasanya hadir sedangkan Tergugat I hadir Kuasanya sendiri, sementara Tergugat II tidak hadir dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu pada hari Kamis, tanggal 9 Juli 2020, Penggugat dan Kuasanya hadir sedangkan Tergugat I bersama Kuasanya hadir, akan tetapi Tergugat II tetap tidak hadir dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat II telah dilaksanakan pemanggilan secara sah dan patut, sebagaimana isi Relas Panggilan, tertanggal 22 Juni 2020 untuk sidang hari Kamis, tanggal 25 Juni 2020, dan Relas tertanggal 3 Juli 2020, untuk sidang tanggal Rabu, 8 Juli 2020 namun Tergugat II tidak hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, sehingga Hakim Tunggal berpendapat, bahwa Tergugat II telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan Surat Gugatannya seperti tersebut di atas dan atas Gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya ;

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 8

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

- I. PERKARA A QUO TIDAK TERMASUK DALAM GUGATAN SEDERHANA SEBAGAIMANA DIATUR PASAL PASAL 3 AYAT 2B DAN PASAL 4 AYAT (1) DARI PERMA NO. 04 TAHUN 2019 ;
- I.1. PARA TERGUGAT TIDAK PERNAH MENJUAL OBJEK SENGKETA KEPADA PENGGUGAT, MELAINKAN OBJEK SENGKETA MERUPAKAN JAMINAN HUTANG :
HAL INI YANG MENJADI ALASAN, MENGAPA PENGGUGAT HANYA MEMEGANG SERTIPIKAT ATAS OBJEK SENGKETA, DAN TIDAK MENGUASAI OBJEK SENGKETA;

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tertanggal 15 Juni 2020, Penggugat mengaku adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan (Ruko) di Komplek Pertokoan Mega Legenda E1 Nomor 23 , Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota-Kota Batam, berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PJB) tanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., S.E.,M.Kn Notaris dan PPAT .

2. Bahwa fakta hukum menunjukan, kepemilikan sebidang tanah berikut bangunan (Ruko) sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat, adalah milik Tergugat I berdasarkan Tanda Bukti Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7712 / Baloi Permai tertanggal 31 Juli 2008 ;

3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *aquo* dengan itikad buruk, karena seluruh dalil – dalil Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada, dengan tujuan JAHAT untuk menguasai OBJEK SENGKETA MILIK TERGUGAT I YANG MEMILIKI NILAI JAUH DARI PADA JUMLAH HUTANG dari Tergugat I kepada Penggugat, dan ditambah lagi Penggugat ingin menyita rumah dari Tergugat I, yang jelas – jelas BUKAN merupakan jaminan hutang. Praktek yang diterapkan oleh Penggugat jelas – jelas RENTENIR yang merupakan bentuk PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Adapun kronologis awal mula hubungan pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai berikut:

- Bahwa Pada awal tahun 2017 Tergugat I menemui saudara M. Ali Kasim untuk dicarikan pinjaman sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), karena Tergugat I tedesak

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 9

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membutuhkan dana pinjaman tersebut, Saudara M. Ali Kasim menghubungi Saudara Ahong yang kemudian meneruskan / menyampaikan informasi ini kepada Penggugat.

- Bahwa Setelah Sdr. M. Ali Kasim berkomunikasi dengan Sdr. Ahong, Penggugat menyetujui untuk memberikan Pinjaman kepada Tergugat I, namun dengan syarat harus menyerahkan atau memberikan jaminan yaitu 2 (dua) unit Sertipikat Hak Guna Bangunan.

- Karena keadaan terdesak, Tergugat I menyerahkan 2 (dua) unit Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan No. 7712 / Baloi Permai dan Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan No. 10547 / Baloi Permai yang di atasnya terdapat bangunan Ruko dengan alamat Pertokoan Mega Legenda Blok E1 No.23 dan 23A. Dimana kedua ruko tersebut memiliki nilai jual lebih dari besaran pinjaman, yakni objek sengketa dulunya dibeli oleh Tergugat I sebesar Rp238.770.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) sesuai Akta Jual Beli Nomor 2376 / 2007 tertanggal 17/12/2007 yang dibuat dihadapan PPAT Carolina Mulyati, S.H dan Pertokoan Mega Legenda Blok E1 No. 23A dulunya dibeli oleh Tergugat I sebesar Rp.390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) sesuai Akta Jual Beli Nomor: 005/ 2010 tertanggal 09/02/2010 yang dibuat di hadapan PPAT Septa Dorothe Undah S.H., M.Kn.

- Bahwa dana pinjaman sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) tersebut DIPOTONG BUNGA DIMUKA OLEH PENGUGAT YAITU SEBESAR RP.65.000.000,00 (ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH) DAN BIAYA LAINYA SEBESAR RP.5.000.000,00 (LIMA JUTA RUPIAH), SEHINGGA DANA YANG DITERIMA OLEH TERGUGAT I ADALAH SEJUMLAH RP380.000.000,00 (TIGA RATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH) yang kemudian diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan menggunakan Cek Cash.

- Bahwa sebelum penyerahan dana tersebut dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II diminta untuk datang ke kantor Notaris Dian Arianto, S.H., S.E., M.Kn untuk menandatangani PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG SUDAH DIPERSIAPKAN OLEH PENGUGAT SENDIRI DAN LANGSUNG DISODORKAN KEPADA TERGUGAT I PADA SAAT ITU JUGA TANPA DIBERIKAN

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 10

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)



WAKTU YANG CUKUP UNTUK MEMPELAJARI ATAU PUN BERKONSULTASI DENGAN ORANG YANG MENGETI HUKUM TERLEBIH DAHULU, yang diruangan tempat pelaksanaan penandatanganan surat diidentifikasi oleh Tergugat I, tidak ada Notaris yang bersangkutan melainkan hanya seorang staf Notaris yang diketahui bernama Nugraha Ramadhan Qodri, Sdr. Ahong, Sdr. M Ali Kasim, dan Sdr. Penggugat. TERGUGAT I YANG TIDAK MEMILIKI PENGETAHUAN HUKUM DAN TIDAK BERPENGALAMAN DIMINTA OLEH PENGGUGAT UNTUK MENANDATANGANI 4 AKTA sebagai berikut:

- a. Akta Perjanjian Jual Beli No. 1398 tanggal 24-02-2017
- b. Akta Perjanjian Jual Beli No. 1396 tanggal 24-02-2017
- c. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 1397 tanggal 24-02-2017
- dan
- d. Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 24-02-2017

- Ketidak benaran isi akta – akta tersebut tampak jelas dari fakta – fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa harga yang dicantumkan hanya masing – masing sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta Rupiah), yang jauh dari harga saat Tergugat I membeli Ruko – Ruko tersebut, dan HARGA PASAR PADA SAAT ITU, YAKNI SEBESAR RP. 631.000.000,00 (ENAM RATUS TIGA PULUH SATU JUTA RUPIAH);
- b. Bahwa unit ruko – ruko tersebut masih dalam penguasaan dari Tergugat I, dan tidak diserahkan kepada Penggugat;
- c. Bahwa jual beli dilakukan dalam bentuk PPJB yang dibuat oleh Notaris dan Kuasa Menjual, bukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Dimana hingga saat ini Sertipikat atas Ruko – Ruko tersebut masih atas nama Tergugat I; Karena sebagaimana dogma dan prakteknya Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) hanya akan dibuat atau dilakukan para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan atau dimiliki terlebih dahulu oleh Para Pihak yaitu seperti :

1. *Diatas Lahan Tersebut belum memiliki tanda bukti Sertipikat Hak*
2. *Diatas lahan tersebut terlebih dahulu harus memiliki Bangunan, atau*
3. *Pembayaran Jual-Beli dilakukan secara bertahap atau cicil.*



- Tergugat I hendak mengembalikan seluruh dana pinjaman yang telah diterimanya kepada Penggugat dan meminta pengembalian Sertipikat – Sertipikat tersebut, namun Penggugat meminta pengembalian pinjaman sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta Rupiah) kepada Tergugat I, dan baru akan mengembalikan Sertipikat – Sertipikat tersebut. Sehingga pada akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ini, secara parsial yakni tiap-tiap PPJB digugat secara terpisah agar mendapat nominal yang diinginkannya tersebut, dan mengklaim secara sepihak kepemilikan dari Sertipikat – Sertipikat tersebut.

4. Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, telah jelas – jelas membuktikan bahwa objek sengketa sampai dengan saat ini masih milik Tergugat I, dan Akta PPJB beserta Kuasa Menjual batal demi hukum karena kesepakatan timbul dari Tipu Muslihat atau Bedrog (Fraud) maupun adanya Penyalahgunaan Keadaan atau misbruik Van Omstadigheidem yang disebut juga Abuse Of Circumstances, antara lain
- Yang berpengalaman (experience) membodohi yang tak berpengalaman (Unexperience)
 - Yang kuat berhadapan dengan yang lemah (the power full upon the powerless)

atau adanya *Wilsgebrek* atau cacat kehendak (pasal 1321 Kuhperd), Terlebih lagi harga jual beli tidak layak, serta akta otentik memuat keterangan/keadaan palsu, dan bentuk praktek rentenir yang bertentangan dengan Hukum / kausa yang halal (vide Pasal 1320 KUH Perdata).

5. Oleh karena Penggugat mengklaim selaku pemilik objek sengketa, demikian pula Tergugat I juga mengklaim selaku pemilik objek sengketa, maka PERKARA AQUO MERUPAKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG TIDAK TERMASUK DALAM GUGATAN SEDERHANA BERDASARKAN PASAL 3 AYAT (1) DARI PERMA NO. 4 TAHUN 2019 TENTANG PERUBAHAN PERMA NO. 2 TAHUN 2015;

6. Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim Tunggal untuk menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima.

1.2. PIHAK YANG HARUS DITARIK DALAM PERKARA AQUO LEBIH DARI 1 ORANG, YANG MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM YANG BERBEDA;

7. Bahwa berdasarkan uraian kronologis diatas, terdapat pihak – pihak lainnya yang ditarik dalam perkara aquo, agar perkara menjadi terang dan

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas, yakni Nugraha Ramadhan Qodri / Notaris Dian Arianto, S.H., S.E., M.Kn, Sdr. Ahong dan Sdr. M Ali Kasim. Oleh karena Tergugat I tidak akan bertemu dan tidak mengenal Penggugat, jika tidak dipertemukan oleh Sdr. Ahong dan Sdr. M. Ali Kasim.

8. Bahwa pada angka 7 petitum Gugatan Aquo, Penggugat meminta menghukum pihak siapapun juga yang menempati dan menguasai objek sengketa. Hal ini jelas – jelas keliru, karena Penggugat tidak dapat menghukum pihak lain yang tidak menjadi pihak dalam perkara aquo. Sehingga seharusnya Penggugat juga menarik pihak yang saat ini menempati dan menguasai objek sengketa.

9. Oleh karena pihak yang harus ditarik sebagai pihak lebih dari 1 (satu) orang dan memiliki kepentingan hukum yang berbeda, dengan demikian sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim Tunggal untuk menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima

II. AKTA PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN HAK TANGGAL 24 FEBRUARI 2017 NOMOR 1396 BATAL DEMI HUKUM ATAU DAPAT DIBATALKAN, SEHINGGA KEMBALI KEPADA KEADAAN SEMULA DAN PERJANJIAN DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA (*NEVER EXIST*);

II.1. AKTA PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN HAK TANGGAL 24 FEBRUARI 2017 NOMOR 1396 MENGANDUNG KETENTUAN KONTRAK YANG TIDAK ADIL;

10. Bahwa akta perjanjian jual beli dan pengalihan hak tanggal 24 february 2017 nomor 1396 sangat berat sebelah, karena harga jual beli sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta Rupiah) adalah harga tidak layak, yang jauh dari HARGA SAAT TERGUGAT I MEMBELI OBJEK SENGKETA SEBESAR RP....., dan HARGA PASAR PADA SAAT ITU, YAKNI SEBESAR RP. 631.000.000,00 (ENAM RATUS TIGA PULUH SATU JUTA RUPIAH);

11. Bahwa Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) tertanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., S.E.,M.Kn. SUDAH DIPERSIAPKAN OLEH PENGGUGAT SENDIRI DAN LANGSUNG DISODORKAN KEPADA TERGUGAT I PADA SAAT ITU JUGA TANPA DIBERIKAN WAKTU YANG CUKUP UNTUK MEMPELAJARI ATAUPUN BERKONSULTASI DENGAN ORANG YANG MENGETI HUKUM TERLEBIH DAHULU.

12. Bahwa PPJB jelas merupakan praktek “ketentuan kontrak yang tidak adil” atau dalam terminology Belanda dikenal sebagai “*redelijke*

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 13

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)



contracts voorwaarden". Oleh karenanya, perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum mengingat perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni kausa yang halal (vide Pasal 1320 KUH Perdata). Demikian pula pendapat Prof. R. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul pokok-pokok Hukum Perdata, PT. Internusa, Jakarta 1996 halaman 161 sebagai berikut:

"Akhirnya, selain dari apa yang diatur dalam KUHPerdata, ada pula kekuasaan yang oleh Ordonasi Woeker (Stbl. 1938-524) diberikan pada hakim untuk membatalkan perjanjian, jikalau ternyata antara kedua belah pihak telah diletakkan kewajiban timbal balik yang satu sama lain jauh tidak seimbang dan ternyata pula satu pihak telah berbuat secara bodoh, kurang pengalaman atau dalam keadaan terpaksa."

13. Mahkamah Agung Republik Indonesia juga sependapat perihal "ketentuan kontrak yang tidak adil" atau *"redelijke contracts voorwaarden"* dalam Putusannya No. 2485/K/Sip/1982 yang menyatakan: *"prinsip kebebasan berkontrak tidak absolute. Para Hakim berwenang untuk dengan menafsirkan undang – undang menyatakan bahwa posisi para pihak tidak seimbang, apabila salah satu pihak diyakini tidak secara bebas menyatakan persetujuannya seperti halnya jika perjanjian dibuat secara sepihak"*

14. Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim Tunggal untuk menyatakan Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) tertanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., S.E., M.Kn. batal demi hukum, dan oleh karenanya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II.2. AKTA PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN HAK TANGGAL 24 FEBRUARI 2017 NOMOR 1396 MENGANDUNG PRAKTEK PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTADIGHEDEN)

15. Bahwa pada saat pembuatan Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PJB) tertanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., S.E., M.Kn, Penggugat dalam posisi dominan sedangkan Tergugat I tidak dalam keadaan bebas, tidak memiliki pengetahuan hukum, dan tidak berpengalaman. Selain itu, Tergugat I dalam posisi terdesak membutuhkan uang pinjaman sebesar Rp. 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) tertanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., jelas mengandung Praktek Penyalahgunaan Keadaan atau *Misbruik Van Omstadigheidem* yang disebut juga *Abuse Of Circumstances*, antara lain :

- .Yang berpengalaman (experience) membodohi yang tak berpengalaman (Unexperience)
- Yang kuat berhadapan dengan yang lemah (the power full upon the powerless)

17. Bahwa adanya Penyalahgunaan Keadaan atau *Misbruik Van Omstadigheidem* yang disebut juga *Abuse Of Circumstances* dalam perjanjian mengakibatkan kesepakatan tersebut tidak memenuhi syarat “kesepakatan para pihak” yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim tunggal untuk membatalkan perjanjian. Hal ini sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya No. 3956 K/Pdt/2000 yang menyatakan: “Kenaikan bunga perjanjian oleh bank yang memanfaatkan keadaan yang tidak menentu dari kebijakan bunga Bank Indonesia adalah sepihak dan tanpa mengindahkan kepatutan serta kelayakan yang seharusnya dijalankan bank sekaligus bank telah menyalah gunakan keadaan untuk menekan debitu mematuhi aturannya sendiri.”

18. Lebih lanjut dalam Putusan No. 3641 K/Pdt/2011 ditegaskan “Dalam prinsip kebebasan berkontrak, hakim berwenang untuk menilai dan menyatakan bahwa posisi para pihak tidak seimbang, seperti halnya salah satu pihak diyakini menyatakan persetujuan tanpa kebebasan.

Dalam sebuah perjanjian terbuka, nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat berdasarkan kepatutan, keadilan, kemanusiaan dapat digunakan untuk mengubah ketentuan – ketentuan perjanjian yang telah disepakati.”

19. Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim Tunggal untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II.3. AKTA PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN HAK TANGGAL 24 FEBRUARI 2017 NOMOR 1396, MENGANDUNG CACAT KEHENDAK ATAU TIPU MUSLIHAT (pasal 1321 Kuhperd)

20. Bahwa Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) tertanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., S.E.,M.Kn. dibuat dalam rangka hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana telah diuraikan diatas.

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 15



21. Kalaupun Penggugat mengklaim sebagai pemilik berdasarkan PPJB tersebut (*quod non*), maka jelas adanya cacat kehendak dalam istilah belanda *Wilsgebrek* (pasal 1321 Kuhperd) atau tipu muslihat dalam kesepakatan PPJB tersebut, karena Tergugat I tidak pernah menghendaki menjual objek sengketa, apalagi dengan HARGA YANG TAK LAYAK.

22. Dengan demikian tidak memenuhi syarat “*kesepakatan para pihak*” yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim tunggal untuk membatalkan perjanjian dan oleh karena menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II.4. AKTA PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN HAK TANGGAL 24 FEBRUARI 2017 NOMOR 1396, BERTENGANGAN DENGAN HUKUM YANG BERLAKU (KAUSA YANG HALAL)

23. Bahwa Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) tertanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., S.E.,M.Kn. merupakan praktek RENTENIR atau tindakan MEMPERKAYA DIRI SECARA TIDAK ADIL (“UNJUST ENRICHMENT”) yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, karena Tergugat I hanya meminjam uang sebesar Rp.380.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah), tapi PENGUGAT MERAMPAS OBJEK SENGKETA SENILAI RP710.000.000,00 (TUJUH RATUS SEPULUH JUTA RUPIAH), DAN MERAMPAS PULA PERTOKOAN MEGA LEGENDA BLOK E1 NO. 23A DENGAN HARGA PASAR YANG KURANG LEBIH SAMA, DAN MASIH MENUNTUT GANTI RUGI RP. 479.000.000,00 DISERTAI SITA JAMINAN RUMAH TERGUGAT I, SENGKETA RAKUS SEKALI PENGUGAT INI. Oleh karena itu, Tergugat I sungguh - sungguh mohon kebijaksanaan dan hati nurani dari Hakim Yang Mulia, karena hal ini sangat menciderai rasa keadilan dan kepatutan.

24. Bahwa Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) tertanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., S.E.,M.Kn, bukanlah instrument dalam melakukan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, namun Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) tersebut adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah / bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 16



25. Bahwa sebagaimana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah bagian Ketujuh Peralihan Hak Guna Bangunan Pasal 34 ayat 4 "*Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*".

26. Dengan demikian Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PJB) dihadapan Notaris tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan bukti pengalihan Hak atas tanah/bangunan, sehingga Secara hukum tanah dan bangunan tersebut belum menjadi milik Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat dalam butir 3 Gugatan.

27. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dalam pasal 16 ayat 1 huruf m Notaris wajib "*membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris*". Namun faktanya surat yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II yang baru diketahui adalah Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PJB) tanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 tidak dibacakan dan ditandatangani di hadapan Notaris.

28. Bahwa akibat hukum terhadap akta yang tidak dibacakan dan ditandatangani di hadapan Notaris, akta tersebut akan kehilangan otentisitasnya atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN.

29. Selain itu, Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) tertanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., S.E., M.Kn. juga belum mendapat persetujuan dari Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (7) dari PP No. 40 tahun 1996 yang berbunyi: *Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan*



30. Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim Tunggal untuk menyatakan Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PPJB) tertanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H., S.E., M.Kn. BATAL DEMI HUKUM, dan oleh karenanya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

III. PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI KRITERIA PEMBELI BERITIKAD BAIK SEBAGAIMANA DIURAIKAN OLEH MAHKAMAH AGUNG DALAM SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016;

31. Bahwa Penggugat tidak menguasai objek sengketa, tidak dilakukan dihadapan PPAT, dan harga Jual beli tak layak, sehingga Penggugat BUKAN PEMILIK DAN JUGA BUKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata butir 4 dan 7 yang berbunyi:

4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

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

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

7. Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

32. Dengan demikian Penggugat bukan pemilik atas objek sengketa, melainkan objek sengketa masih milik dari Tergugat I, dan oleh karenanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim Tunggal untuk menolak seluruh gugatan dari Penggugat.

IV. Terkait Perbuatan Melawan Hukum.

33. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada butir 12 yang dalam dalilnya telah berulang kali mengingatkan melalui somasi-somasi yang dikirim Penggugat, untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang faktanya surat tersebut tidak pernah diterima oleh Tergugat.

34. Bahwa tergugat I juga secara tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini karena justru bertolak belakang dengan perbuatan Penggugat sendiri yang melakukan tipu daya dan itikad tidak baik demi menguasai tanah dan bangunan ruko milik Tergugat I, dengan meminta pengembalian pinjaman sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah tanpa dasar yang) yang tentu tidak mampu dibayarkan oleh Tergugat I.

35. Bahwa pengembalian dana pinjaman yang tidak masuk akal dan tidak berdasar tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*), karena telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tidak patut dan tidak pantas, seperti Tergugat I sebutkan di bawah ini :

- a. Bahwa Penggugat mengambil kesempatan / melakukan tindakan Penyalahgunaan Keadaan ("*Undue Influence*" atau "*Misbruik Van Omstandigheden*") dengan memanfaatkan keadaan Tergugat yang terdesak, yang meminta menandatangani suatu surat (Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak (PJB) tanggal 24 Februari 2017 Nomor 1396 yang tidak dipahami oleh Tergugat
- b. Tindakan dan perbuatan Penggugat bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3431 K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 ;
- c. Penggugat telah melanggar ketentuan bungayang ditentukan oleh Bank Indonesia
- d. Tindakan dan perbuatan TERGUGAT bertentangan dengan rapat pleno Mahkamah Agung RI tanggal 11 Maret 1985 tentang" praktek rentenir perjanjian yang bersifat riba (*woekercontracten*) yang semestinya selaku KREDITUR mengayomi pihak DEBITUR yang mempunyai *economisch overwicht* atau kekuasaan ekonomi.

V. Terkait Tuntutan Ganti Rugi;

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Ganti Rugi yang dituntut oleh Penggugat adalah keuntungan yang dapat diperoleh dari objek sengketa. Oleh karena berdasarkan uraian – uraian diatas telah jelas dan terang bahwa TERGUGAT I ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA, DAN OBJEK SENGKETA HANYA SEBAGAI JAMINAN HUTANG, maka Penggugat tidak berhak menuntut ganti rugi berupa keuntungan yang dapat diperoleh dari objek sengketa. Melainkan Penggugat hanya berhak menuntut pengembalian hutang beserta bunga yang ditentukan oleh undang – undang yakni 6% atau bunga yang wajar yakni bunga acuan Bank Indonesia.

Kalaupun Tergugat I tidak dapat mengembalikan dana pinjaman beserta bunganya (*quod non*), maka Penggugat hanya berhak mengambil bagian hasil pejualan dari jaminan hutang berupa Pertokoan Mega Legenda Blok E1 No.23 dan 23A, sesuai dengan besaran hutang beserta bunga yang ditentukan oleh undang – undang yakni 6% atau bunga yang wajar yakni bunga acuan Bank Indonesia. Dimana hal ini tidak dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya.

Demikian pula dengan biaya pengacara Penggugat tidak dapat dibebankan kepada Tergugat I, karena selain tidak pernah diperjanjikan sebelumnya oleh kedua belah pihak, Tergugat I juga tidak pernah menyetujui penunjukan pengacara Penggugat dan fee pengacara Penggugat.

Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim Tunggal menolak ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat.

VI. Terkait Tuntutan Pengosongan dan Dwangsom;

Bahwa TERGUGAT I ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA, DAN OBJEK SENGKETA HANYA SEBAGAI JAMINAN HUTANG. Oleh karena Penggugat tidak memohonkan sita jaminan atas objek sengketa, maka Penggugat tidak berhak juga mengajukan pengosongan objek sengketa dan uang paksa (*dwangsom*). Uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dimohonkan bersamaan dengan tuntutan ganti rugi sejumlah uang, sehingga sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim Tunggal untuk menolak tuntutan pengosongan dan uang paksa (*dwangsom*) dari Penggugat.

VII. Terkait Permohonan Sita Jaminan

Bahwa Permohonan Sita Jaminan dari Penggugat atas tanah dan bangunan berupa Bengkong Indah 1 Blok E Nomor 24, RT.003, RW.001, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam bertentangan dengan

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 20

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG RI Nomor : 05 Tahun 1975 sebagai berikut:

- Tidak diuraikan secara jelas nomor Sertipikat dan nama pemilik Sertipikat dari objek sita jaminan;
- Tidak ada alasan cukup yang menunjukkan bahwa Tergugat I hendak menjual tanah dan bangunan berupa Bengkong Indah 1 Blok E Nomor 24, RT.003, RW.001, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam;
- Jaminan Hutang berupa Pertokoan Mega Legenda Blok E1 No.23 dan 23A sudah melebihi dari jumlah hutang Tergugat I kepada Penggugat, sehingga permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan berupa Bengkong Indah 1 Blok E Nomor 24, RT.003, RW.001, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam melebihi nilai gugatan;
- agar lebih dulu dilakukan penyitaan atas benda-benda bergerak dan baru diteruskan ke benda-benda tetap jika menurut perkiraan nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi;

Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Hakim Tunggal untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

Berdasarkan seluruh dalil dari jawaban Tergugat I tersebut diatas yang telah disampaikan dihadapan Yang Mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan untuk dapat memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

ATAU

Apabila Hakim tunggal berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak tanggal 24 Februari 2017 No.1396 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II,

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 21

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Notaris & PPAT Dian Adrianto, S.H., S.E., M.Kn., diberi tanda P-1;

2. Fotocopy Akta Kuasa untuk Menjual tanggal 24 Februari 2017 No.1397 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dibuat dihadapan Notaris & PPAT Dian Adrianto, S.H., S.E., M.Kn.,, diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7712, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Batam, diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Tanda Terima Surat Somasi I (Pertama) dari Penggugat kepada Tergugat I, diberi tanda P-4 ;
5. Fotocopy Tanda Terima Surat Somasi II (Kedua) dari Penggugat kepada Tergugat I, diberi tanda P-5 ;
6. Fotocopy Tanda Terima Surat Somasi III (Ketiga) dari Penggugat kepada Tergugat I, diberi tanda P-6 ;

Menimbang, bahwa Bukti surat berupa fotocopy P-1 s/d P-6 di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali P-4 yang merupakan bukti fotocopy dari fotocopy serta telah pula diberi Materai secukupnya, sehingga Bukti surat tersebut cukup beralasan hukum untuk diterima sebagai Alat Bukti surat yang sah ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertifikat HGB NO. 7712 / Baloi Permai, dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan (BPN) Kota Batam, diberi tanda T-1.1;
2. Fotocopy Dokumen Apraisal yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJJP) Toto Suharto & Rekan dengan Laporan Nomor : 00151/2.005-13/PI/12/PS-0082/0/VII/2020 tertanggal 13 Juli 2020, diberi tanda T-1. 2 ;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 2376 / 2007 tertanggal 17/12/2007 yang dibuat di hadapan PPAT Carilona Mulyati, S.H, diberi tanda T-1. 3 ;
4. Fotocopy Akta Jual Beli No. 005 / 2010 tertanggal 09/02/2010 yang dibuat dihadapan PPAT Septa Dorothe Undah S.H.,M.Kn, diberi tanda T-1. 4 ;
5. Fotocopy Akta perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak No. 1396 tertanggal 24-02-2017, diberi tanda T-1. 5 ;
6. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Hak No. 1398 tertanggal 24-02-2017, diberi tanda T-1. 6 ;
7. Fotocopy Tanda Terima Dokumen Permintaan Blokir SHGB No. 07712/ Baloi Permai Kantor Pertahanan (BPN) Kota Batam, diberi tanda T-1. 7 ;

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 22

Disclaimer

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



8. Fotocopy Tanda Terima Dokumen Permintaan Blokir SHGB No. 10547/ Baloi Permai di Kantor Pertahanan (BPN) Kota Batam, diberi tanda T-1. 8 ;
9. Fotocopy BUKTI PERCAKAPAN Via Media Elektronik What'sapp (Tanggal 27 April 2017) Sdr. AHONG dengan Sdr. M. ALI KASIM, diberi tanda T-1.9;
10. Fotocopy BUKTI PERCAKAPAN Via Media Elektronik What'sapp (Tanggal 6 Juli 2017) Sdr. AHONG dengan Sdr. M. ALI KASIM, diberi tanda T-1.10 ;
11. Fotocopy BUKTI PERCAKAPAN Via Media Elektronik What'sapp (Tanggal 26 Desember 2018) Sdr. Jamiyanto (Penggugat) dengan Sdr. M. ALI KASIM (Saksi), diberi tanda T-1.11 ;

Menimbang, bahwa Bukti surat berupa fotocopy T-1. 1 s/d T-1. 11 di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta telah pula diberi Materai secukupnya kecuali T-1.1, T-1.5, T-1.6, yang merupakan fotocopy dari fotocopy dan T-1.9 s/d T-1.11 yang merupakan copy dari print Screen, sehingga Bukti surat tersebut akan dipertimbangkan sebagai Alat Bukti surat dipersidangan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti seluruh Bukti-bukti Surat yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara seperti di atas, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa demi efisiensi dan efektifnya uraian pertimbangan dalam perkara ini dan merujuk pada sifat pembuktian yang sederhana, maka patut dan beralasan hukum jika Bukti-bukti Surat seperti telah diuraikan di atas, hanya akan dipertimbangkan sepanjang substansinya masih relevan dengan pembuktian pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak berperkara menyatakan tidak ada mengajukan hal-hal lain lagi dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang, dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini dan satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok Gugatan, terlebih dahulu Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkan

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah Gugatan Penggugat telah sesuai menurut hukum atau tidak sebagaimana diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan Penggugat, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” karena telah menempati tanah dan Bangunan milik penggugat tanpa hak, tanpa izin dan persetujuan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah memberikan jawaban pada pokoknya bahwa perkara a quo tidak masuk dalam gugatan sederhana sebagaimana diatur Pasal 3 ayat 2B dan Pasal 4 ayat (1) dari Perma No.4 Tahun 2019, para tergugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada Penggugat, melainkan objek sengketa merupakan jaminan hutang, pihak yang ditarik dalam perkara a quo lebih dari satu orang, yang memiliki kepentingan hukum yang berbeda, akta jual beli dan pengalihan hak tgl 24 Februari 2017 nomor 1396 batal demi hukum atau dapat dibatalkan sehingga kembali keadaan semula dan perjanjian dianggap tidak pernah ada, akta jual beli dan pengalihan hak tgl 24 Februari 2017 nomor 1396 batal mengandung praktek penyalahgunaan keadaan, cacat kehendak atau tipu muslihat, bertentangan dengan hukum yang berlaku, penggugat tidak memenuhi criteria pembeli beritikad baik, tergugat I menolak secara tegas dalil penggugat, dan tergugat I adalah pemilik yang sah atas objek sengketa ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II tidak mengajukan Jawaban dan tidak juga hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir dan memberikan jawaban dari gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa suatu Gugatan Sederhana secara formil harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam PERMA R.I. Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung No.2 tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan keadaan-keadaan bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masih tinggal dan berdomisili di Batam yang masih meliputi wilayah hukum Pengadilan Negeri Batam demikian pula letak objek gugatan yang dituntut oleh Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum a quo, tidak melebihi nilai maksimal sebagaimana ketentuan Pasal 1 Ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) PERMA R.I. Nomor 4 tahun 2019 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 24



Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 3 Ayat (2) huruf b menyebutkan “
Tidak termasuk dalam gugatan sederhana adalah sengketa hak atas tanah “ ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil serta petitum gugatan
Penggugat, serta Jawaban dari Tergugat I maka Hakim Tunggal dalam
memeriksa perkara Gugatan Sederhana berpendapat bahwa sesungguhnya
yang menjadi objek sengketa dari gugatan dalam perkara a quo adalah
“sebidang tanah berikut bangunan”, sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan
Pasal 3 ayat (2) huruf b Perma No 2 Tahun 2015 tersebut, Hakim Tunggal
Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa secara formil gugatan Penggugat
tidak sejalan dengan prosedur penyelesaian sengketa yang lebih sederhana,
cepat dan biaya ringan terutama dalam hubungan hukum yang bersifat
sederhana dan sehingga dalam perkara a quo masih memerlukan pembuktian
yang mendalam dan konprehensif ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka
gugatan sederhana Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet
onvankelijk verklaard) dan oleh karenanya terhadap pokok perkara tidak akan
dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak
diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang
besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar Putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan Rbg. dan PERMA Nomor 4 Tahun 2019
Tentang Perubahan atas PERMA Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara
Penyelesaian Gugatan Sederhana serta Peraturan Perundang-Undangan
lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I ;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk
verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.
626.000,- (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari
Rabu, tanggal 22 Februari 2020 oleh Hendri Agustian,S.H., M.Hum., yang
ditunjuk sebagai Hakim Tunggal Gugatan Sederhana, Putusan tersebut
diucapkan pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Tunggal tersebut dalam
persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Herli Agustuti,
S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, dengan dihadiri oleh

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Aslinya dan Kuasanya, Tergugat I dan Kuasanya tanpa dihadiri oleh Tergugat II;

Panitera Pengganti,

Hakim Tunggal tersebut,

Herli Agustuti, S.H

Hendri Agustian, S.H., M. Hum

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Administrasi	Rp.	70.000,-
3. Risalah Panggilan	Rp.	480.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp.	30.000,-
5. Redaksi	Rp.	10.000,-
6. Materai	Rp.	6.000,-

Jumlah Rp. 626.000,-

(Enam ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Putusan Gugatan Sederhana Nomor : 50 Pdt.G.S/2020/PN. Btm Halaman 1 dari 26

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)