



**PUTUSAN**  
**Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Syuria Sagita**, jenis kelamin laki-laki, tempat dan tanggal lahir Simpang Gaung, 21 Nopember 1967, warganegara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, jabatan eks. Direktur Utama PT. Trah Putra Utama, agama Islam, bertempat tinggal di Kampung Melati Dalam RT.003 / RW.002 Tanjung Uban Kota - Bintan Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ricardo H. Simbolon, S.H., Advokat yang berkantor pada kantor hukum Ricardo H. Simbolon, S.H. & Partners, beralamat di Komp. Ruko Niaga Blok A No. 8 Batu Aji - Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Wirlisman, S.H.**, jenis kelamin laki-laki, warganegara Indonesia, pekerjaan Notaris / PPAT pada Kantor Notaris / PPAT, agama Islam, beralamat di Jalan Raja Ali Haji, Komp. Jaya Putra Blok B No. 5 Sei Jodoh Batam Kepri, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 26 Maret 2018 dalam Register Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



1. Bahwa sebelumnya **PENGGUGAT** adalah sebagai **Direktur Utama pada Perseroan Terbatas TRAH PUTRA UTAMA**, yang didirikan berdasarkan Undang-undang Negara Republik Indonesia serta Anggaran Dasar Perseroan disesuaikan dengan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana Akta No. 18, Tanggal 22 Mei 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Nani Fitriyah, S.H., Notaris di Kota Batam dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-31056.AH.01.01.Tahun 2012, Tanggal 08 Juni 2012 **Jo.** Surat Izin Usaha Perdagangan (**SIUP**) Kecil No : 01211/Perindag-BTM/PK/VI/2012, Tanggal 19 Juni 2012. ;
2. Bahwa salah satu dari beberapa bidang usaha **PENGGUGAT** adalah bergerak dibidang pekerjaan pembangunan perumahan atau pengembang dan **PENGGUGAT** berniat mengembangkan usahanya di wilayah kerja Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau. ;
3. Bahwa untuk mewujudkan niat dalam mengembangkan usaha **PENGGUGAT** tersebut, maka **PENGGUGAT** membutuhkan lahan yang sudah direncanakan oleh **PENGGUGAT** dengan terlebih dahulu mengajukan "**Permohonan Lahan**" kepada pihak pemerintah melalui Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (**BP Kawasan Batam**). ;
4. Bahwa untuk menindaklanjuti rencana kebutuhan atas "**Permohonan Lahan**" tersebut, maka sekira tanggal 12 September 2012 **PENGGUGAT** melalui **PT. TRAH PUTRA UTAMA** mengajukan surat "**Permohonan Lahan**", dengan No. : 001/PT.TPU-BTM/IX/2012 kepada pihak Pemerintah melalui Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (**BP Kawasan Batam**) dan pada tanggal 8 Januari 2013 melalui Anggota 1 Deputy Bidang Pengusahaan Sarana Direktur Pengelolaan Lahan atas nama : **Daniel M. Yunus** telah menyampaikan Kepada **PENGGUGAT** surat perihal **PEMBERITAHUAN**, dengan Nomor : B/208/A1-A1.1/1/2013 dan berdasarkan hasil Rapat Tim Evaluasi Permohonan Alokasi Lahan, tanggal 20 September 2012, maka Tim menyepakati untuk mencadangkan alokasi lahan tersebut kepada pihak **PENGGUGAT** melalui **PT. TRAH PUTRA UTAMA**. ;

*Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas perihal **PEMBERITAHUAN** dimaksud, maka pihak Pemerintah melalui Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (**BP Kawasan Batam**) selanjutnya mengeluarkan beberapa **Surat atau Dokumen Asli** sebagai bukti legalitas awal kepada pihak **PENGUGAT** atas nama : **PT. TRAH PUTRA UTAMA** selaku pihak yang mengajukan "**Permohonan Lahan**" tersebut, adapun **Surat atau Dokumen Asli** dimaksud, seperti :

1. Asli 1 lembar Ijin Prinsip No. B/8137/KA/5/2013, Tanggal 20 Mei 2013.;
2. Asli 1 lembar Gambar PL Nomor : 213020325, Tanggal 21 Mei 2013. ;
3. Asli 1 set SPJ Nomor : 288/SPJ-A3-A1.11/4/2015, Tanggal 14 April 2015. ;
4. Asli 1 set SKEP Nomor : 295/A3/2015, Tanggal 14 April 2015. ;
5. Asli 1 lembar Kwitansi Nomor : 24/WIL.1/A1.1/2013, Tanggal 16 Januari 2013. ;
6. Asli 1 lembar Surat Pemberitahuan Nomor : B/208/A1-A1.1/1/2013, Tanggal 8 Januari 2013. ;
7. Asli 1 lembar Faktur Tagihan Uanfg Muka Nomor : A.001301201301, Tanggal 8 Januari 2013. ;
8. Asli 1 lembar Kwitansi Nomor : 25/WIL.1/A1.15/1/2013, Tanggal 16 Januari 2013. ;
9. Asli Faktur Tagihan Biaya Pengukuran Nomor Faktur : B.001201201301, Tanggal 8 Januari 2013. ;
10. Asli 1 lembar Kwitansi Nomor : 1518/WIL.1/A1.15/6/2014, Tanggal 19 Juni 2014. ;
11. Asli 1 lembar Faktur UWTO Nomor Faktur : C.0370061z403, Tanggal 17 Juni 2013. ;
12. Asli 1 lembar Kwitansi Nomor : 1519/WIL.1/A1.15/6/2014, Tanggal 19 Juni 2014. ;
13. Asli 1 lembar Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Nomor Faktur : D.0052061403, Tanggal 17 Juni 2014. ;

6. Bahwa kemudian pihak **PENGUGAT** bermaksud hendak mengalihkan lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) tersebut, dengan cara menjualnya

*Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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)



kepada pihak pengembang lainnya yakni kepada **Saudara ANENG** selaku **PIHAK PEMBELI** dengan harga yang telah disepakati bersama yakni sebesar **Rp. 340.000,-/per meter** dan selanjutnya sekira tanggal 1 November 2017 para Pihak - pihak, antara **PIHAK PEMBELI** yang diwakili oleh **Saudara ANENG** dan didampingi **REKAN Saudara ANENG, dan Saudara MARBUN** yang menurut keterangannya adalah tergabung pada perusahaan **Cipta Group Developer - Contractor - Property Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau** dengan **PIHAK PENJUAL** yang diwakili oleh **PENGGUGAT** selaku Direktur Utama **PT. TRAH PUTRA UTAMA** dan didampingi **Saudara PERMADI** selaku Direktur **PT. TRAH PUTRA UTAMA**, **Saudari HASFIYENI** selaku Komisaris **PT. TRAH PUTRA UTAMA**, dan **Saudari PRAYULI IRIANTI** selanjutnya ada mendatangi dan menghadap pihak **TERGUGAT** selaku Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**), beralamat di Jalan Raja Ali Haji, Komplek Jaya Putra Blok B No. 5 Sei Jodoh Batam Kepulauan Riau (29453) Telp. (0778) 425285, 431931, Fax. (0778) 431935, di Kantornya untuk melakukan "**Jual Beli Perusahaan dan Lahan** atas lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi)" dimaksud, Terletak di : Wilayah Pengembangan Sekupang, Sub. Wilayah Tanjung Uncang, yang dituangkan dalam "**Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA**" dan "**Akta Jual Beli (AJB)**". ;

7. Bahwa selama berada di Kantor pihak **TERGUGAT**, pihak **PENGGUGAT** dan Para Pihak-pihak lainnya atau sebagaimana keterangan pada **point angka 6 (enam)** diatas, ada menanda-tangani Surat-surat atau Dokumen-dokumen yakni berupa "**Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA**" dan "**Akta Jual Beli (AJB)**" atas lahan Seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) dan pada waktu yang bersamaan pihak **PENGGUGAT** juga ada menyerahkan sebanyak **13** (tiga belas) item Surat dan atau Dokumen **ASLI** atas nama : **PT. TRAH PUTRA UTAMA** kepada pihak **TERGUGAT** melalui Kantor **TERGUGAT** yakni Kantor **WIRLISMAN, SH.** selaku Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**) berdasarkan "**Tanda Terima Dokumen**" Tanggal **01 November 2017**, yakni sebagai berikut : Asli 1 lembar Ijin Prinsip No. B/8137/KA/5/2013, Tanggal 20 Mei 2013. ; Asli 1 lembar Gambar PL

Halaman 4 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm



Nomor : 213020325, Tanggal 21 Mei 2013. ; Asli 1 set SPJ Nomor : 288/SPJ-A3-A1.11/4/2015, Tanggal 14 April 2015. ; Asli 1 set SKEP Nomor : 295/A3/2015, Tanggal 14 April 2015. ; Asli 1 lembar Kwitansi Nomor : 24/WIL.1/A1.1/2013, Tanggal 16 Januari 2013. ; Asli 1 lembar Surat Pemberitahuan Nomor : B/208/A1-A1.1/1/2013, Tanggal 8 Januari 2013. ; Asli 1 lembar Faktur Tagihan Uanfg Muka Nomor : A.001301201301, Tanggal 8 Januari 2013. ; Asli 1 lembar Kwitansi Nomor : 25/WIL.1/A1.15/1/2013, Tanggal 16 Januari 2013. ; Asli Faktur Tagihan Biaya Pengukuran Nomor Faktur : B.001201201301, Tanggal 8 Januari 2013. ; Asli 1 lembar Kwitansi Nomor : 1518/WIL.1/A1.15/6/2014, Tanggal 19 Juni 2014. ; Asli 1 lembar Faktur UWTO Nomor Faktur : C.0370061z403, Tanggal 17 Juni 2013. ; Asli 1 lembar Kwitansi Nomor : 1519/WIL.1/A1.15/6/2014, Tanggal 19 Juni 2014. ; dan Asli 1 lembar Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Nomor Faktur : D.0052061403, Tanggal 17 Juni 2014. ; **NAMUN** pihak **TERGUGAT** selaku Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**) sama sekali tidak ada menyerahkan baik : **Salinan Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA, Salinan Akta Jual Beli (AJB), maupun 13 (tiga belas) bundle Poto Copy Surat atau Dokumen** tersebut kepada **PENGGUGAT** selaku **PIHAK PENJUAL** atas nama **PT. TRAH PUTRA UTAMA** dan pihak **TERGUGAT** hanya memberikannya kepada **Saudara ANENG** selaku pihak pembeli, sehingga pihak **PENGGUGAT** merasa telah dirugikan hak serta kepentingannya baik secara Materiil dan Moril. ;

**8.** Bahwa setelah pihak **PENGGUGAT** selaku **Eks. Direktur Utama pada PT. TRAH PUTRA UTAMA** resmi memberikan Kuasa Kepada salah satu Advokat / Pengacara / Penasehat Hukum / Konsultan Hukum yang ditunjuk atau sebagaimana **Surat Kuasa Khusus** No. 116 / SK-Perd / RHS-ADV / II / 2018 / BTM, Tanggal. 19 Februari 2018 / Senin, **Maka** pada tanggal 21 Februari 2018/Rabu, sekira Pukul. 11 : 00 Wib Siang, Kami selaku Kuasa Hukumnya ada mendatangi Kantor pihak **TERGUGAT** selaku Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**), beralamat di Jalan Raja Ali Haji, Komplek Jaya Putra Blok B No. 5 Sei Jodoh Batam Kepulauan Riau (29453) Telp. (0778) 425285, 431931, Fax. (0778) 431935, dengan maksud dan tujuan meminta Masing - masing 1 (satu) bundle **"Salinan Akta"** sehubungan dengan **Akta Perubahan Perusahaan**

*Halaman 5 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*





**PT. TRAH PUTRA UTAMA, Akta Jual Beli (AJB) Lahan** yang dibuat oleh pihak **TERGUGAT**, berikut **13 (tiga belas) bundle Surat atau Dokumen** lainnya, namun pada saat itu pihak **TERGUGAT** sedang tidak berada di Kantor-nya. kemudian melalui Kuasa Hukum pihak **PENGGUGAT** bertemu dan berbicara dengan staff-nya yang menurut keterangannya bernama **YULI**, kemudian oleh **Saudari YULI** berjanji akan menyampaikan maksud dan tujuan kedatangan Kuasa Hukum pihak **PENGGUGAT** tersebut kepada pihak **TERGUGAT**. Kemudian sekira Pukul. 12 : 07 Wib Siang, Kuasa Hukum **PENGGUGAT** juga ada mengirimkan pesan singkat lewat SMS kepada pihak **TERGUGAT** untuk meminta terkait **Salinan Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA, Salinan Akta Jual Beli (AJB) Lahan**, serta **13 (tiga belas) bundle Poto Copy Surat dan Dokumen** lainnya. Namun oleh pihak **TERGUGAT** tidak merespon-nya dengan baik **(tidak membalas SMS tersebut)** ;

9. Bahwa pada tanggal 22 Februari 2018 / Kamis, Kuasa Hukum dari **PENGGUGAT** juga ada beberapa kali menghubungi pihak **TERGUGAT** lewat komunikasi handphone yakni pada Pukul. 11 : 31 Wib Siang, Pukul. 11 : 32 Wib Siang, Pukul. 11 : 54 Wib Siang, Pukul. 12 : 28 Wib Siang, Pukul. 13 : 49 Wib Siang, dan Pukul. 13 : 50 Wib Siang, namun pihak **TERGUGAT** juga tidak merespon-nya dengan baik **(tidak mengangkat handphone-nya)** dan selain itu, sekira tanggal 26 Februari 2018 / Senin pihak **PENGGUGAT** juga ada mendatangi Kantor pihak **TERGUGAT** dengan tujuan untuk mengambil **salinan akta perubahan perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA, salinan akta jual beli (AJB) lahan**, berikut **13 (tiga belas) bundle poto copy surat atau dokumen ASLI** atas nama : **PT. TRAH PUTRA UTAMA** yang sebelumnya telah diserahkan terimaan pada tanggal **01 Nopember 2017** oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT**, namun pada saat itu pihak **PENGGUGAT** hanya bertemu dengan staff receptionis pihak **TERGUGAT** saja, kemudian staff receptionis tersebut-pun meminta kepada pihak **PENGGUGAT** untuk menghubungi **TERGUGAT**, selanjutnya pihak **PENGGUGAT**-pun menghubungi **TERGUGAT** melalui alat komunikasi handphone dan oleh pihak **TERGUGAT** menyampaikan kepada **PENGGUGAT** untuk meminta salinan akta perubahan, salinan akta jual beli **(AJB)**, dan **13 (tiga belas) bundle poto copy surat atau dokumen ASLI** atas nama :

*Halaman 6 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PT. TRAH PUTRA UTAMA** tersebut kepada **Saudara ANENG** selaku **PIHAK PEMBELI** dan pihak **TERGUGAT** juga menyampaikan kepada pihak **PENGGUGAT** bahwa tidak ada keharusan pihak **TERGUGAT** untuk memberikan **Salinan Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA**, **Salinan Akta Jual Beli (AJB) Lahan**, berikut **13 (tiga belas) bundle foto copy surat atau dokumen ASLI atas nama : PT. TRAH PUTRA UTAMA** tersebut kepada pihak **PENGGUGAT** selaku **PIHAK PENJUAL**. ;

**10.** Bahwa selain meminta "**Salinan Akta**" secara **Lisan**, selaku Kuasa Hukum pihak **PENGGUGAT** juga mencoba untuk memintanya secara **Tertulis** melalui "**Surat Resmi**" tanggal 27 Februari 2018 / Selasa, dengan No. : 026 / PAPP / RHS-ADV / II / 2018 / BTM, serta "**Surat Resmi**" Tanggal 5 Maret 2018 / Senin, dengan No. : 027 / PPC.SA / RHS-ADV / III / 2018 / BTM, atas Permohonan Alokasi Lahan, Nomor : 001 / PT.TPU-BTM / IX / 2012, tanggal 12 September 2012, Terletak di : Wilayah Pengembangan Sekupang, Sub. Wilayah Tanjung Uncang, Peruntukan Pertanian, Ijin Prinsip (IP) No : B / 8137 / KA / 5 / 2013, tanggal 20 Mei 2013, Gambar PL Nomor : 213020325, tanggal 21 Mei 2013, Faktur UWTO Nomor Faktur : C.0370061403, tanggal 17 Juni 2013, SPJ Nomor : 288 / SPJ-A3-A1.11 / 4 / 2015, tanggal 14 April 2015, dan SKEP Nomor : 295 / A3 / 2015, tanggal 14 April 2015. **NAMUN** juga tidak direspon dengan baik (**tidak direalisasikan**) oleh pihak **TERGUGAT** selaku Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. ;

**11.** Bahwa oleh karena pihak **TERGUGAT** tidak beretiked baik atas permintaan yang Kami sampaikan baik secara Lisan maupun Tertulis Perihal Permintaan "**Salinan Akta**" tersebut, Maka pada tanggal 15 Maret 2018 / Kamis, selaku Kuasa Hukum **PENGGUGAT** akhirnya menyampaikan Surat **PERIHAL : PENGADUAN DUGAAN PELANGGARAN JABATAN NOTARIS DAN KODE ETIK**, dengan Nomor : 028/PDP-JN.KE/RHS-ADV/III/2018/BTM kepada Majelis Pengawas Daerah (**MPD**) Notaris Kota Batam yang dialamatkan kepada Kantor Notaris Nani Fitriah, SH. MKn, Perum. Pondok Asri Blok E No. 12 Sei Panas - Kota Batam. ;

**12.** Bahwa "**Salinan Akta**" yang Kami maksudkan adalah "**Salinan Akta**" sebagaimana yang didefenisikan pada **Pasal. 1 angka 9** Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang

*Halaman 7 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang **Jabatan Notaris**, sebagai berikut : “**Salinan Akta** adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum “frasa” diberikan sebagai **SALINAN** yang sama bunyinya.” ;

**13.** Bahwa untuk transaksional **Jual Beli Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA** dan **Jual Beli Lahan** seluas : **15.087 M2** (meter persegi) milik perusahaan **PT. TRAH PUTRA UTAMA** tersebut, tidak dilakukan di Kantor **TERGUGAT** melainkan atas saran dari **PIHAK PEMBELI Saudara ANENG** agar dilakukan di Bank Riau Kepri dengan lebih awal meminta kepada pihak **PENGUGAT** membuka rekening tabungan atas nama : **Saudari HASFIYENI** yang pada saat itu adalah sebagai **Eks. Komisaris pada PT. TRAH PUTRA UTAMA**, kemudian **Saudara ANENG**-pun mentransfer tunai uang sebesar **Rp. 750.000.000,-** (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan setelah itu **Saudara ANENG** menyerahkan 1 (satu) lembar kwitansi kosong yang telah ditempelkan materai **Rp. 6000,-** (enam ribu rupiah) kepada **PENGUGAT** untuk diminta tanda-tangani oleh **PENGUGAT**, kemudian **Saudara ANENG** bergegas (terkesan terburu-buru) meninggalkan **PENGUGAT** tanpa memberikan kesempatan bagi **PENGUGAT** untuk mem-poto copy 1 (satu) lembar kwitansi kosong bermaterai **Rp. 6000,-** (enam ribu rupiah) tersebut. ;

**14.** Bahwa dalam permasalahan ini pihak **TERGUGAT** adalah sebagai seorang Notaris / PPAT (**Pejabat Pembuat Akta Tanah**), yang notabene-nya adalah sebagai seorang pejabat umum untuk melayani masyarakat dalam rangka pembuatan “**Akta Outentik**” atau sebagaimana yang disebutkan dalam **Pasal. 1 angka 1 Jo. Pasal. 38 UU No. 2 tahun 2014 Tentang : Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004) Tentang : Jabatan Notaris** dan mengacu pada aturan hukum tersebut, **Maka** seharusnya pihak **TERGUGAT** selaku Notaris / PPAT (**Pejabat Pembuat Akta Tanah**) **WAJIB** hukumnya untuk melindungi masyarakat dari adanya “**Mal Praktek**” dan juga harus tunduk pada aturan Undang-undang Tentang : **Jabatan Notaris** serta **Kode Etik** yang dikeluarkan oleh Organisasi Notaris melalui “**Ikatan Notaris Indonesia (INI)**” Pusat tempat dimana pihak **TERGUGAT** terdaftar (**bergabung**). ;

Halaman 8 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm





15. Bahwa sesuai prosedur, sebelum pihak **TERGUGAT** meminta kepada Pihak-pihak yang berkepentingan untuk menanda-tangani sebuah "**Akta**" yang dibuatnya, Maka terlebih dahulu dibacakan dan dijelaskan tentang isi "**Akta**" tersebut atau sebagaimana yang dimaksudkan dalam **Pasal. 16 ayat 1 huruf m Jo. Pasal. 16 ayat 7 UU No. 2 tahun 2014** tentang perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang : **Jabatan Notaris** dan apabila **PENGGUGAT** selaku **PIHAK PENJUAL** dan **Saudara ANENG** selaku **PIHAK PEMBELI** menyetujui isi "**Akta**" dimaksud, Maka selanjutnya "**Akta**" ditanda-tangani baik oleh **PIHAK PENJUAL, PIHAK PEMBELI, SAKSI, SERTA NOTARIS (In casu TERGUGAT)**, selanjutnya "**Akta**" dibuat dalam 2 (dua) rangkap Asli, dimana 1 (satu) rangkap Asli disimpan oleh Notaris dan 1 (satu) rangkap lagi diserahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (**BPN**) - Kota Batam untuk keperluan balik nama, SEDANGKAN : bagi Para Pihak-pihak baik **PENGGUGAT** selaku **PIHAK PENJUAL** maupun **Saudara ANENG** selaku **PIHAK PEMBELI, WAJIB** untuk diserahkan "**Salinan Akta**"-nya.;

16. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak **TERGUGAT** selaku Notaris / PPAT (**Pejabat Pembuat Akta Tanah**) atas produk pembuatan "**Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA**" dan "**Akta Jual Beli (AJB) Lahan**" tersebut, jelas telah merugikan "**Hak Serta Kepentingan Hukum**" **PENGGUGAT** selaku **PIHAK PENJUAL**, karena **PENGGUGAT** merupakan "**PIHAK YANG BERKEPENTINGAN**" atas "**Salinan Akta**" tersebut dan seharusnya sejak dibuat dan ditanda-tanganinya "**Akta Perubahan Perusahaan**" maupun "**Akta Jual Beli (AJB)**" dimaksud, pihak **TERGUGAT** selaku Notaris yang ditunjuk **WAJIB** menyerahkan "**Salinan Akta**"-nya kepada pihak **PENGGUGAT** sebagaimana ketentuan yang diatur dalam UU No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang : **Jabatan Notaris** pada **Pasal. 15 ayat 1, Pasal. 16 ayat 1 huruf d Jo. Pasal. 54 ayat 1.** ;

17. Bahwa berdasarkan pada **Pasal. 15 ayat 1** Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang : **Jabatan Notaris**, tegas menyebutkan :

**Pasal. 15 ayat 1 : "Seorang Notaris berwenang** membuat akta outentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan

*Halaman 9 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



oleh peraturan per-Undang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, **Memberikan** grosse, **Salinan**, dan **Kutipan Akta** semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain". ;

**18. Bahwa dalam Pasal. 16 ayat 1 huruf a, d, ayat 7 dan ayat 9 Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Halaman 11, 12, dan 15 tegas menyebutkan :**

**Pasal. 16 ayat (1) :** Dalam menjalankan jabatannya, **Notaris Wajib :**

**huruf a :** "bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum".

**huruf d :** "mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta".

**Pasal. 16 ayat 7 :** "Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan, karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris".

*Halaman 10 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Pasal. 16 ayat 9 :** “Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan”.

**19.** Bahwa dalam **Pasal. 16 ayat 1 huruf a dan c pada Bab III Tentang Kewenangan, Kewajiban, Dan Larangan, Halaman 77, dan 79 Bagian Kedua Kewajiban** Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, khusus pada Bagian Kedua : Kewajiban, tegas menyebutkan :

**Pasal. 16 ayat 1 :** “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris Berkewajiban :

**huruf a :** “bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

**huruf c :** “mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta”.

**Pasal. 16 ayat 7 :** “Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan, karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris”.

**Pasal. 16 ayat 8 :** “Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan”.

*Halaman 11 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa berdasarkan **Pasal. 54 ayat 1** Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang : **Jabatan Notaris**, tegas menyebutkan :

**Pasal. 54 ayat 1 :** “**Notaris Hanya Dapat Memberikan**,  
Memperlihatkan, atau Memberitahukan  
Isi Akta, Grosse Akta, **Salinan Akta**  
atau Kutipan Akta **Kepada Orang Yang**  
**Berkepentingan Langsung Pada**  
**Akta**, Ahli Waris, atau Orang yang  
memperoleh hak, **Kecuali** ditentukan  
lain oleh peraturan per-Undang-  
undangan”. ;

21. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak **TERGUGAT** selaku **Notaris**, dengan tidak memberikan “**Salinan Akta**” tersebut kepada **PENGUGAT** selaku **Pihak Penjual** jelas telah melanggar aturan dalam jabatannya sebagai **Notaris** sebagaimana **Pasal. 16 ayat 1 huruf a, d, ayat 7 dan ayat 9 dan/atau Pasal. 16 ayat 1 huruf a, c, ayat 7 dan ayat 8** Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang : **Jabatan Notaris**. Oleh karena-nya harusnya proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak **dari Penjual kepada Pembeli** haruslah dilakukan oleh pihak **TERGUGAT** dengan prinsip dasar yakni dilakukan harus dengan terang dan tunai tanpa menimbulkan resiko hukum dan bukan sebaliknya. ;

22. Bahwa sesuai **Bab XI Halaman 118 Pasal. 85** Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang : **Jabatan Notaris** tegas menyebutkan Ketentuan **SANKSI** :

**Pasal. 85 :** “Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam  
Pasal 7, **Pasal 16 ayat (1) huruf a**, Pasal 16 ayat (1)  
huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, **Pasal 16 ayat (1)  
huruf d**, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1)  
huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1)  
huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1)  
huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf

*Halaman 12 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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)



k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37,  
**Pasal 54**, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63", dapat  
dikenai Sanksi berupa :

- a. Teguran lisan ;
- b. Teguran tertulis ;
- c. Pemberhentian sementara ;
- d. Pemberhentian dengan hormat ;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat ;

**23. Bahwa "Perbuatan Melawan Hukum"** sebagaimana  
dirumuskan dalam **Pasal 1365 KUHPerdota** sebagai berikut :

**"Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian  
kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya  
menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".**

Dari rumusan **Pasal 1365 KUHPerdota** tersebut, terdapat Unsur-unsur  
sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan konkrit yang dilakukan oleh  
seseorang atau badan hukum perdata atau badan hukum  
publik. ;
- Perbuatan itu melanggar Undang-undang dan peraturan  
lainnya, seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri,  
Peraturan Daerah, perjanjian yang dibuat secara sah,  
perbuatan yang melanggar kesopanan dan peraturan yang  
tidak tertulis atau kepatutan yang berlaku umum dalam  
masyarakat ;
- Perbuatan tersebut dapat menimbulkan kerugian baik  
terhadap diri pribadi dan atau kepada badan hukum perdata  
dan badan hukum publik ;
- Harus ada kesalahan nyata dari si pelaku tersebut ;

Bahwa hal-hal tersebut diatas, terbukti telah dilakukan oleh Pihak  
**TERGUGAT. ;**

**24. Bahwa seseorang dikatakan melanggar Pasal 1365  
KUHPerdota harus memenuhi unsur-unsur dibawah ini :**

- a. Melanggar Hukum atau Undang-undang ;

*Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*





- b. Membawa kerugian kepada orang lain ;
- c. Adanya tuntutan ganti rugi ;
- d. Melanggar unsur kepatutan dan kehati-hatian ;

**Ad. a. Melanggar Hukum dan Undang-undang :**

- Bahwa unsur ini sudah terpenuhi, dikarenakan **TERGUGAT** tidak menyerahkan “**Salinan Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA dan Salinan Akta Jual Beli (AJB)** atas lahan seluas : 15.087 M2 (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi)” milik **PENGUGAT**. ;
- Bahwa unsur ini sudah terpenuhi, dikarenakan **TERGUGAT** tidak melihat adanya ketentuan yang telah dilanggarnya yakni dalam **Pasal 16 ayat (1) huruf a Jo. Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d dan Jo. Pasal. 54 ayat 1** Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang **Jabatan Notaris**. ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah jelas **TERGUGAT** telah melakukan “**Perbuatan Melawan Hukum**” terhadap **PENGUGAT**. ;

**Ad. b. Membawa kerugian kepada orang lain :**

- Bahwa akibat dari suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum sehingga mewajibkan **TERGUGAT** untuk mengganti kerugian yang diderita oleh **PENGUGAT**. ;
- Bahwa unsur ini sudah terpenuhi, dikarenakan timbulnya beban kerugian bagi **PENGUGAT**, karena **TERGUGAT** tidak memberikan “**Salinan Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA**” dan “**Salinan Akta Jual Beli (AJB) Lahan**” seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi), dimana **Pihak Pembeli** lahan yang bernama **Saudara ANENG** tidak mau memberikan (membayar) sisa kekurangan bayar atas lahan tersebut kepada **PENGUGAT** dengan alasan Si-Pembeli **Saudara ANENG** meminta kepada **PENGUGAT** untuk memperlihatkan “**Salinan Akte**” nya. Akibat dari perbuatan **TERGUGAT** yang tidak memberikan akta perubahan perusahaan **PT. TRAH**

Halaman 14 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm



**PUTRA UTAMA** mengakibatkan **PENGUGAT** mengalami kerugian dengan perhitungan sebagai berikut : Lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) x **Rp. 340.000,-/per meter** adalah sebesar : **Rp. 5.129.580.000,-** (lima miliar seratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) dan setelah dikurangi dari total yang sudah dibayar sebesar **Rp. 750.000.000,-** (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), Maka sisa pembayaran yang belum dibayarkan pihak **Pembeli Saudara ANENG** kepada **PENGUGAT** adalah sebesar **Rp. 4.379.580.000,-** (empat miliar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah). ;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sudah jelas **PENGUGAT** mengalami kerugian yang cukup besar. ;

**Ad. c. Adanya tuntutan ganti rugi :**

- Bahwa sangat wajar dan cukup beralasan, jika **TERGUGAT** membayar ganti kerugian **Materiil maupun Immateriil** kepada **PENGUGAT**, atas lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) yang sebelumnya adalah milik perusahaan **PT. TRAH PUTRA UTAMA** dan apabila ditotal, maka lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) x **Rp. 340.000,-/per meter** adalah sebesar : **Rp. 5.129.580.000,-** (lima miliar seratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) dan setelah dikurangi dari total yang sudah dibayar sebesar **Rp. 750.000.000,-** (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), Maka sisa pembayaran yang belum diterima oleh **PENGUGAT** dari Si-Pembeli **Saudara ANENG** adalah sebesar **Rp. 4.379.580.000,-** (empat miliar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) yang harus dibayarkan oleh **TERGUGAT** sekaligus dan tunai **(seketika)**. ;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, cukup beralasan **PENGUGAT** untuk melakukan tuntutan ganti rugi kepada **TERGUGAT**.

**Ad. d. Melanggar unsur kepatutan dan kurang hati-hatian :**

*Halaman 15 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat dari perbuatan **TERGUGAT** yang tidak mengindahkan sebagaimana aturan hukum Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang **Jabatan Notaris**, maka telah membawa kerugian yang nyata bagi **PENGUGAT**. ;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sudah jelas **TERGUGAT** melanggar unsur kepatutan dan kurang hati-hatian dalam rangka jabatannya sebagai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**) dengan tidak memberikan “Salinan Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA dan Salinan Akta Jual Beli (**AJB**)” atas lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) milik **PENGUGAT**. ;

25. Bahwa ada beberapa pendapat dari para Sarjana Hukum (**Yurisprudensi**) tentang Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut:

## 25.1 Menurut Prof. Dr. Sudargo Gautama :

“Pelanggaran secara prosedur saja sudah merupakan perbuatan melawan hukum, tanpa menguji lebih lanjut apakah secara materiil memang benar adalah beralasan untuk melakukan perbuatan yang dianggap melawan hukum itu.”

**Sumber** : Himpunan **Yurisprudensi** Indonesia, Jilid II, Penerbit : PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 83.

## 25.2 Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro :

“Akibat yang oleh **Pasal 1365 BW** dilekatkan kepada perbuatan “**onrecht matigedaad**” itu harus mengganti kerugian yang diderita oleh karena perbuatan itu. “

**Catatan** : Syarat bagi berlakunya **Pasal** tersebut ialah : adanya kesalahan (**schuld**) pada pihak yang melakukan perbuatan “**onrecht matigedaad**” syarat kesalahan (**schuld**) itu terletak pada alam pikiran dan rasa dari subyek yang bersangkutan.

Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Sumber :** Azas-azas Hukum Perdata, Penerbit : Sumur,  
Bandung, 1992, hal. 53.

**25.3 Menurut Prof. Dr. R. Soepomo :**

“Apabila terjadi suatu pelanggaran hukum, maka petugas hukum (**Kepala Adat Recht**) mengambil tindakan guna membetulkan hukum yang dilanggar itu. “

**25.4 Menurut Mr. A. Pitlo :**

“Undang-undang dan Kontrak kadang-kadang mempertanggung jawabkan kejadian-kejadian tertentu kepada seorang tertentu, tanpa mempersoalkan siapakah yang tidak dan siapa yang dapat dipersalahkan.

Orang tertentu itu menerima kesempatan-kesempatan yang buruk ini dengan turut serta dalam lalu lintas pergaulan, barang siapa yang tidak mau menanggung bahaya-bahaya semacam itu, haruslah ia berdiri di luar lalu lintas pergaulan.”

**Sumber :** Tafsiran singkat tentang beberapa Bab dalam Hukum Perdata, dengan ahli bahasa oleh : M. Moerad,  
Penerbit : PT. Intermasa, 1977, hal. 79-80.

**26.** Bahwa dari uraian diatas, maka cukup bukti secara sah dan meyakinkan dan tak terbantahkan lagi tindakan pihak **TERGUGAT** yang tidak memberikan “**Salinan Akta**” berupa : **Salinan Akta Perubahan Perusahaan, Salinan Akta Jual Beli (AJB), serta 13 (tiga belas) bundle Surat atau Dokumen lainnya** tersebut, sehingga dikualifisir sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (**Onrecht Matigedaad**) yang telah merugikan **PENGUGAT** baik secara materiil dan moriil atau sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 1365 KUHPerdata.** ;

**27.** Bahwa akibat dari tindakan **TERGUGAT** sehingga **PENGUGAT** telah mengalami kerugian sebagai berikut :

**Kerugian Materiil :**

Timbulnya beban kerugian bagi **PENGUGAT**, karena **TERGUGAT** tidak memberikan “**Salinan Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA**” dan “**Salinan Akta Jual Beli (AJB) Lahan**” atas  
*Halaman 17 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) dimana **Pihak Pembeli** lahan yang bernama **Saudara ANENG** tidak mau memberikan kekurangan bayar lahan tersebut kepada **PENGUGAT** dengan alasan Si-Pembeli **Saudara ANENG** meminta kepada **PENGUGAT** untuk memperlihatkan "**Salinan Akte**" nya. Akibat dari perbuatan **TERGUGAT** yang tidak memberikan akta perubahan perusahaan **PT. TRAH PUTRA UTAMA** mengakibatkan **PENGUGAT** mengalami kerugian dengan perhitungan sebagai berikut : Lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) x **Rp. 340.000,-/per meter** adalah sebesar : **Rp. 5.129.580.000,-** (lima miliar seratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) dan setelah dikurangi dari total yang sudah dibayar sebesar **Rp. 750.000.000,-** (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), Maka sisa pembayaran yang belum dibayarkan pihak **Pembeli Saudara ANENG** kepada **PENGUGAT** adalah sebesar **Rp. 4.379.580.000,-** (empat miliar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah). ;

**Kerugian Immateriil :**

Mengingat kedudukan, harkat, dan martabat **PENGUGAT** dimata masyarakat maupun di kalangan dunia usaha khususnya para pengembang yang khususnya ada di Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau dan umumnya Se-Indonesia (**Nasional**), maka **PENGUGAT** menuntut kerugian Immateriil kepada **TERGUGAT** sebesar **Rp. 20.000.000.000,-** (dua puluh miliar rupiah). ;

**28.** Bahwa oleh karena **TERGUGAT** tidak memberikan salinan akta perubahan perusahaan **PT. Trah Putra Utama** kepada **PENGUGAT** yang mengakibatkan **PENGUGAT** mengalami kerugian yang seharusnya dibayar oleh Si-Pembeli **Saudara ANENG** namun oleh karena **TERGUGAT** tidak memberikan "**Salinan Akta**" tersebut, maka cukup beralasan jika **PENGUGAT** menjadi tanggung jawab **TERGUGAT** dan **TERGUGAT** diwajibkan untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh **PENGUGAT** sebagaimana yang telah diuraikan pada point angka 26 tersebut diatas (**Kerugian Materiil**). ;

**29.** Bahwa **PENGUGAT** sangat mengkhawatirkan **TERGUGAT** nantinya tidak beretikad baik untuk menyelesaikan sisa kekurangan

*Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bayar lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) milik **PENGGUGAT**, oleh karena itu mohon kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus Perkara ini terlebih dahulu meletakkan “**Sita Jaminan**” (**Consevoir Beslag**) terhadap barang milik **TERGUGAT** baik barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan dihitung kemudian. ;

**30.** Bahwa guna menghindari pihak **TERGUGAT** bertindak semena-mena dengan dalih apapun, maka bersama ini pihak **PENGGUGAT** mengajukan permohonan kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara ini berkenan Memerintahkan kepada **TERGUGAT** untuk menyerahkan “**Salinan Akta**” berupa : “**Salinan Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA**”, “**Salinan Akta Jual Beli (AJB) lahan seluas : 15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi)”, dan **13 (tiga belas) bundle foto copy “Surat dan atau Dokumen ASLI”** atas nama **PT. TRAH PUTRA UTAMA**. ;

**31.** Bahwa sebagai subyek hukum sudah merupakan suatu kewajiban, pihak **PENGGUGAT** “**Mendapatkan Perlindungan dan Kepastian Hukum**” demi rasa penghormatan bagi terciptanya suatu keadilan menuju Cita-cita hukum yang kita harapkan bersama yakni demi tegaknya “**Supremasi Hukum**” secara menyeluruh dan berkesinambungan. ;

**32.** Bahwa untuk dan oleh karenanya, Maka selaku Kuasa Hukum dari pihak **PENGGUGAT** Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara “**a quo**” agar kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

### **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya. ;
2. Menyatakan **TERGUGAT** terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrecht Matigedaad**) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, karena tidak memberikan “**Salinan Akta Perubahan Perusahaan PT. TRAH PUTRA UTAMA**” dan “**Salinan Akta Jual Beli (AJB) Atas Lahan Seluas :**

*Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi)” kepada **PENGUGAT**. ;

3. Memerintahkan **TERGUGAT** untuk menyerahkan Salinan Akta Perubahan Perusahaan **PT. TRAH PUTRA UTAMA** dan Salinan Akta Jual Beli (**AJB**) **Seluas : 15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) berikut 13 (tiga belas) bundle foto copy surat atau dokumen atas nama **PT. TRAH PUTRA UTAMA** sebagaimana “Tanda Terima Dokumen” Tanggal **01 Nopember 2017** selambat-lambatnya 14 hari kerja setelah putusan ini berkekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**). ;

4. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti kerugian **Materiil** maupun **Immateriil** kepada **PENGUGAT**, atas lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) sebelumnya adalah milik perusahaan **PT. TRAH PUTRA UTAMA** yang apabila ditotal, maka lahan seluas : **15.087 M2** (lima belas ribu koma nol delapan puluh tujuh meter persegi) x Rp. 340.000,-/per meter adalah sebesar : Rp. 5.129.580.000,- (lima miliar seratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) dan dikurangi dari total yang sudah dibayar sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), Maka sisa pembayaran yang belum diterima oleh **PENGUGAT** dari Si-Pembeli Saudara **ANENG** adalah sebesar Rp. 4.379.580.000,- (empat miliar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) yang harus dibayarkan oleh **TERGUGAT** sekaligus dan tunai (seketika) setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**) sedangkan untuk kerugian **Immateriil** kepada **TERGUGAT** adalah sebesar **Rp. 20.000.000.000,-** (dua puluh miliar rupiah). ;

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) terhadap barang milik **TERGUGAT** baik barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan dihitung kemudian. ;

6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (**Dwangsom**) sebesar **Rp. 10.000.000,-** (sepuluh juta rupiah) setiap

*Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari atas keterlambatannya secara tunai seketika dan sekaligus, apabila **TERGUGAT** lalai dan terlambat memenuhi dan melaksanakan Putusan ini. ;

7. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar secara tunai seketika dan sekaligus atas seluruh biaya perkara ini hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht**). ;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu / serta merta (**Uitvoerbaar Bij Voorraad**), meskipun **TERGUGAT** mengajukan Banding, Kasasi, dan Perlawanan Hukum lainnya. ;

9. Menghukum **TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara ini. ;

## SUBSIDAIR :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri KLS 1A Batam **Cq.** Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat hadir kuasanya, Tergugat hadir menghadap sendiri di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 April 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

*Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA***

**1. *DISKUALIFIKASI IN PERSONA* ATAU *GEMIS***

***AANHOEDANIGHEID***

Bahwa yang bertindak sebagai PENGGUGAT bukan orang yang berhak, PENGGUGAT tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, PENGGUGAT tidak memiliki *persona standi in judicio* dalam perkara ini;

- Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli aset PT. Trah Putra Utama yaitu lahan seluas 15.087 M<sup>2</sup> sebagaimana yang tersebut dalam gugatannya, PENGGUGAT adalah Direktur Utama serta bertindak mewakili PT. Trah Putra Utama, tidak bertindak untuk diri sendiri, sebagaimana yang tertera dalam Notulen Rapat Umum Luar Biasa PT. Trah Putra Utama tanggal 30 Oktober 2017, dan salah satu poin dalam hasil rapat tersebut adalah 'persetujuan kepada perusahaan untuk menjual perseroan dan asset perusahaan yaitu sebidang tanah seluas 15.087 M<sup>2</sup> berlokasi di Sei Temiang Batu Aji atas nama PT. Trah Putra Utama yang dijual kepada Tuan Aneng.

- Bahwa jika terjadi permasalahan dalam jual beli lahan tersebut, secara hukum yang berhak mengajukan gugatan adalah Direktur Utama PT. Trah Putra Utama yang bertindak dan mewakili PT. Trah Putra Utama. Dan sejak tanggal 30 Oktober 2017 telah terjadi perubahan kepengurusan dalam PT. Trah Putra Utama di mana Tuan Syuria Sagita (PENGGUGAT) tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama PT. Trah Putra Utama. Posisi Tuan Syuria Sagita digantikan oleh Tuan Dedy sebagai Direktur, sedangkan posisi Direktur Utama tidak ada lagi dalam PT. Trah Putra Utama.

- Bahwa PENGGUGAT saat gugatan ini diajukan tertanggal 26 Maret 2017 tidak lagi sebagai Direktur Utama PT. Trah Putra Utama, saat gugatan ini diajukan yang berhak mewakili dan bertindak atas nama PT. Trah Putra Utama adalah Direktur, yaitu Tuan Dedy. Jadi berdasarkan aturan hukum yang berhak mengajukan gugatan adalah Tuan Dedy sebagai Direktur PT. Trah Putra Utama. Sebab perjanjian jual beli lahan tersebut atas nama perusahaan bukan atas nama pribadi.

Halaman 22 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm



**2. EXEPTIO IN PERSONA/KELIRU PIHAK YANG DITARIK  
SEBAGAI TERGUGAT**

Bahwa PENGUGAT keliru menarik TERGUGAT sebagai TERGUGAT dalam gugatannya, dalam dalil gugatannya PENGUGAT juga mendalilkan adanya jual beli lahan antara PENGUGAT dengan Pihak Lain (Tuan Aneng) sebagai Pembeli, dalam perjanjian jual beli tersebut, TERGUGAT hanyalah sebatas membuat Akta Notaril sebagaimana tugas TERGUGAT sebagai NOTARIS. Jadi secara hukum TERGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGUGAT, sehingga ditariknya TERGUGAT sebagai pihak yang digugat dalam perkara *quo* tersebut sangat keliru.

**3. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK/TIDAK LENGKAP  
(EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa gugatan yang diajukan PENGUGAT kurang pihak (tidak lengkap), dalam hal ini semestinya PENGUGAT dalam gugatannya mengikutsertakan pihak lain sebagai TERGUGAT yaitu Tuan ANENG sebagai Pembeli dalam transaksi jual beli tersebut. Sebab secara hukum, hubungan hukum jual beli telah terjadi antara PENGUGAT dan Tuan ANENG, di mana PENGUGAT sebagai Penjual dan Tuan ANENG sebagai Pembeli. Dan kemudian dalam jual beli tersebut pembayaran tidak bisa diselesaikan oleh TuanANENG sesuai perjanjian, di mana total keseluruhan pembayaran yang wajib dibayar oleh Tuan ANENG kepada PENGUGAT adalah sebesar Rp 5.129.580.000,00 (*lima milyar seratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah*) dan pada transaksi tersebut telah dibayarkan oleh Tuan ANENG kepada PENGUGAT sebesar Rp 750.000.000,00 (*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) sehingga sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Tuan ANENG kepada PENGUGAT adalah sebesar Rp 4.379.580.000,00 (*empat milyar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh*), dalam hal ini jelas bahwa dalam perkara *quo* ini Tuan ANENG terhubung secara hukum dengan PENGUGAT, sedangkan posisi TERGUGAT hanyalah sebatas pihak yang membuat Akta Perjanjian secara Notaril sebagaimana tugas dan fungsi TERGUGAT sebagai NOTARIS.

*Halaman 23 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*





**B. GUGATAN PENGGUGAT OBSCURE LIBEL (KABUR/TIDAK JELAS)**

1. Bahwa peristiwa hukum yang diuraikan PENGGUGAT tidak jelas/kabur, ketidakjelasan/kekaburan tersebut di antaranya;

- Tema gugatan PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), tetapi peristiwa hukum yang diuraikan PENGGUGAT terdapat di dalamnya peristiwa hukum tentang Wanprestasi/Ingkar Janji, karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan Saudara Aneng sebesar Rp 5.129.580.000,00 (*lima milyar seratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah*), dan pada transaksi tersebut telah dibayarkan oleh Saudara Aneng kepada PENGGUGAT sebesar Rp 750.000.000,00 (*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) sehingga sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Saudara Aneng kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp 4.379.580.000,00 (*empat milyar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh*), dan kemudian dalam gugatannya PENGGUGAT menuntut TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena TERGUGAT tidak memberikan salinan Akta Perubahan perusahaan PT. Trah Putra Utama dan salinan akta jual beli beserta 13 bendel fotokopi surat penjual atas nama PT. Trah Putra Utama. Dan dalam tuntutanannya (*petitum nomor 4*) PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT untuk membayar sisa pembayaran Saudara Aneng yang belum dibayarkan kepada PENGGUGAT sebesar Rp 4.379.580.000,00. Padahal jelas dalam *posita* yang diuraikan oleh PENGGUGAT Saudara Aneng telah melakukan ingkar janji kepada PENGGUGAT karena belum membayar lunas uang pembayaran sebagaimana yang telah dijanjikan dalam perjanjian antara PENGGUGAT dan Saudara Aneng yakni sebesar Rp 5.129.580.000,00 (*lima milyar seratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah*).

- Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak jelas arah gugatannya ke mana dan kepada siapa, selain itu juga gugatan tersebut antara dalil gugatan (*posita*) dan tuntutan (*Petitum*)

Halaman 24 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat kabur/tidak jelas, dalam posita PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu tidak memberikan salinan akta perubahan perusahaan PT. Trah Putra Utama dan salinan Akta Jual Beli beserta 13 bendel fotokopi surat penjual atas nama PT. Trah Putra Utama, dan masih dalam posita tersebut PENGUGAT mendalilkan bahwa telah terjadi pengalihan saham dan jual beli tanah seluas 15.087 m<sup>2</sup> antara PENGUGAT dengan Saudara Aneng, dan dalam pengalihan saham dan jual beli tersebut, Saudara Aneng belum melunasi keseluruhan pembayaran jual beli tersebut sebagaimana yang dijanjikan dalam akta perjanjian. Dan kemudian dalam petitum PENGUGAT menuntut kepada TERGUGAT untuk membayar sisa pembayaran jual beli lahan tersebut yang belum dibayarkan oleh Saudara Aneng kepada PENGUGAT. Di sinilah letak ketidakjelasan/kekaburan gugatan PENGUGAT antara *posita* dan *petitum*, apa yang didalilkan dalam *posita* tentang jual beli lahan seluas 15.087 m<sup>2</sup> bukan peristiwa hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, dan tuntutan yang didalilkan oleh PENGUGAT dalam *petitum* mengenai ganti ketugian materiil yaitu menuntut TERGUGAT untuk membayar sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh saudara Aneng tidak ada hubungan hukum dengan TERGUGAT, karena secara fakta hukum TERGUGAT tidak pernah melakukan perjanjian jual beli dengan PENGUGAT, TERGUGAT hanya membuat akta perjanjian tersebut sesuai dengan tugas TERGUGAT sebagai NOTARIS.

- Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan PENGUGAT tidak jelas/kabur, tentang adanya ingkar janji dalam jual beli dan tentang tidak diberikannya akta, dokumen dan surat lainnya oleh TERGUGAT. Dan terhadap dua objek tersebut dalam fakta hukumnya terdapat dua subjek, tetapi dalam gugatan, PENGUGAT hanya menggugat 1 (satu) subjek yaitu TERGUGAT sebagai NOTARIS.

### **DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan oleh TERGUGAT dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini
2. Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatan untuk seluruhnya, kecuali secara tegas yang telah diakui oleh TERGUGAT
3. Bahwa dalil poin 1-5 dalam gugatan, tidak ada hubungan kepada TERGUGAT sehingga tidak perlu dijawab oleh TERGUGAT
4. Bahwa dalil poin 6 (enam) dalam gugatan, dibenarkan oleh TERGUGAT, PENGUGAT pernah datang ke kantor TERGUGAT di Komplek Jaya Putra Blok B/5 Jalan Raja Ali Haji Kelurahan Sungai Jodoh Kecamatan Batu Ampar Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau pada tanggal 22 Februari 2018
5. Bahwa dalil poin 7 (tujuh) dalam gugatan, TERGUGAT tidak melihat adanya kejanggalan pada saat itu yang dapat merugikan PENGUGAT, sebab seluruhnya dilakukan dengan proses terang atau transparan. Dan TERGUGAT sudah mengingatkan dan menegaskan bahwa akta yang ditandatangani PENGUGAT sebagai bukti yang otentik atau menjadi kwitansi yang sah dan tidak ada lagi keberatan-keberatan atau tuntutan terhadap apa yang sudah disepakati. Hal ini bisa dibuktikan dalam proses sebelum pembuatan akta ini, seluruh PENGUGAT bersedia tanpa paksaan atau tekanan untuk menandatangani dan melakukan cap sidik jari sebagai kerelaan atau persetujuan lahir dan batin terhadap kesepakatan-kesepakatan yang sudah dituangkan dalam akta tersebut
6. Bahwa dalil poin 8, 9 dan 10 dalam gugatan PENGUGAT, tentang permintaan PENGUGAT untuk meminta salinan Akta Perubahan PT. Trah Putra Utama, Akta Jual beli Lahan serta surat atau dokumen lainnya kepada TERGUGAT, dalam permintaan tersebut TERGUGAT mempunyai alasan secara hukum untuk tidak memberikannya kepada PENGUGAT, sebab pada saat Akta Perubahan PT. Trah Putra Utama, Akta Jual beli Lahan serta surat atau dokumen lainnya diminta PENGUGAT kepada TERGUGAT, kedudukan PENGUGAT bukan sebagai bagian dari PT. Trah Putra Utama, melainkan bertindak secara pribadi, sehingga menurut TERGUGAT yang berhak meminta akta, surat dan dokumen milik PT.

*Halaman 26 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Trah Putra Utama adalah yang mempunyai kedudukan sebagai Direktur PT. Trah Putra Utama adalah Tuan Dedy.

7. Bahwa dalil gugatan pada poin 11 (sebelas), benar TERGUGAT telah diadukan PENGUGAT ke Majelis Pengawas Daerah (MPD) dan TERGUGAT telah dipanggil dan diperiksa oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) pada Rabu 10 April 2017 pukul 13.30 sampai 15.30 WIB. Hasil dari pemeriksaan tersebut adalah telah memenuhi segala hal yang diminta oleh PENGGUGAT, akan tetapi PENGGUGAT menolak diberikannya dokumen yang diminta dan Majelis Pengawas Daerah (MPD) tidak merekomendasikan apa pun dan Majelis Pengawas Daerah (MPD) tidak menemukan melakukan kesalahan apa pun terhadap TERGUGAT

8. Bahwa dalil gugatan poin 13 (tiga belas), dalil tersebut tidak mempunyai hubungan hukum terhadap TERGUGAT, dalil tersebut berhubungan dengan Saudara Aneng, dan mengenai transaksi pembayaran tidak dilakukan di kantor TERGUGAT, itu bukan menjadi kewenangan TERGUGAT, masalah transaksi pembayaran itu menjadi kewenangan PENGGUGAT dan Tuan Aneng, di mana pun transaksi pembayaran dilakukan itu sudah menjadi kesepakatan antara PENGGUGAT dengan Tuan Aneng

9. Bahwa dalil gugatan pada poin 14 (empat belas), dalam perkara *aquo* tersebut TERGUGAT sudah menjalankan kewajiban TERGUGAT sebagai Notaris dengan benar dan sesuai dengan Undang-Undang (UU) yang berlaku dan sudah mengikuti ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam kode etik Ikatan Notaris Indonesia (INI)

10. Bahwa dalil gugatan pada poin 15 (lima belas), apa yang didalilkan PENGGUGAT tidak jelas perbuatan hukum yang mana yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, pada pokoknya sebelum akta ditandatangani kedua pihak, TERGUGAT sudah membacakan isi akta di hadapan kedua pihak dan kemudian disepakati serta ditandatangani kedua pihak

11. Bahwa dalil gugatan pada poin 16 (enam belas), sesungguhnya apa yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT merupakan tugasnya sebagai pejabat umum dengan membuat akta sesuai *verlijden* (sesuai proses pembuatan akta sampai dilaksanakannya atau dipenuhi hak-hak dan kewajibannya para pihak, dari awal hingga akhir sampai ditandatangani akta dan dikeluarkannya salinan sesuai dengan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Halaman 27 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004). Dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 merupakan acuan hukum bagi TERGUGAT

12. Bahwa dalil gugatan poin 17, 18, 19, 20, 21, dan 22 bukan suatu peristiwa hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, sehingga untuk dalil-dalil tersebut tidak perlu TERGUGAT jawab atau jelaskan

13. Bahwa dalil gugatan poin 23, 24, dan 26 secara tegas dibantah/ditolak oleh TERGUGAT, sebagaimana yang telah diuraikan oleh TERGUGAT baik dalam EKSEPSI maupun jawaban, TERGUGAT tidak terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH), sehingga gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak/tidak diterima.

14. Bahwa dalil gugatan poin 27 dan 28, secara tegas dibantah/ditolak oleh TERGUGAT, bahwa tentang kerugian materiil dan immateriil yang diminta oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tidak mempunyai dasar hukum, bagaimana bisa TERGUGAT membayar kerugian atas perbuatan yang tidak dilakukan oleh TERGUGAT. Tentang adanya sisa pembayaran yang tidak dibayarkan oleh Saudara Aneng kepada PENGGUGAT dan kemudian meminta kepada TERGUGAT untuk membayar kerugian tersebut, sangatlah di luar nalar dan tidak mempunyai alasan hukum, semestinya yang bertanggung jawab terhadap sisa pembayarn tersebut adalah Saudara Aneng. Dan apalagi permasalahan tidak dibayarkannya sisa kekurangan pembayaran tersebut dihubungkan dengan perbuatan TERGUGAT yang tidak memperlihatkan/memberikan salinan akta yang diminta oleh PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum yang terjadi. Begitu juga dengan tuntutan kerugian immateriil yang tidak mempunyai dasar hukum

15. Bahwa dalil gugatan poin 29 (dua puluh sembilan) tentang sita jaminan, secara tegas ditolak oleh TERGUGAT, tidak ada dasar hukum bagi PENGGUGAT untuk mengajukan sita jaminan terhadap harta benda milik TERGUGAT baik barang bergerak maupun tidak bergerak

16. Bahwa dalil gugatan poin 30 (tiga puluh), secara tegas ditolak oleh TERGUGAT, PENGGUGAT bukanlah pihak yang berwenang untuk meminta salinan akta, surat dan dokumen lainnya milik PT.

*Halaman 28 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Trah Putra Utama, sebab kedudukan PENGGUGAT di PT. Trah Putra Utama bukan sebagai Direktur Utama/Direktur, maka kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk kiranya permohonan PENGGUGAT tersebut ditolak

Berdasarkan dalil-dalil hukum, baik dalam eksepsi maupun jawaban telah dikemukakan oleh TERGUGAT di atas, selanjutnya mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan amarnya sebagai berikut;

## **PRIMAIR**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaart*) untuk seluruhnya, karena gugatan PENGGUGAT/*ERROR IN PERSONA* (PENGGUGAT bukan orang yang berhak, Keliru Pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT dan gugatan PENGGUGAT kurang pihak) dan gugatan PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL* atau kabur.

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
3. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan *PERBUATAN MELAWAN HUKUM*
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

## **SUBSIDAIR**

Mohon putusan seadil-adilnya

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

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

*Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (*Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Jogjakarta, 1981, halaman 15*);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan Eksepsi (keberatan) yang pada pokoknya yaitu :

**A. Tentang gugatan Penggugat error in persona dengan alasan :**

1. Diskualifikasi in person atau gemis aanhoedanigheid, karena Penggugat bukan orang yang berhak dan Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, dan Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio, karena saat gugatan diajukan tanggal 26 Maret 2017 Penggugat tidak lagi sebagai direktur utama PT. Trah Putra Utama, dan yang berhak mewakili dan bertindak atas nama PT. Trah Putra Utama adalah direktur yaitu Tuan Dedy;
2. Exeption in persona / keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, karena Tergugat hanyalah sebatas membuat Akta Notaril sebagaimana tugas Tergugat sebagai notaris, sehingga Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak / tidak lengkap (exceptio plurium litis consurtium), karena Penggugat seharusnya mengikutsertakan pihak lain sebagai Tergugat yaitu Tuan Aneng sebagai pembeli dalam transaksi jual beli;

**B. Tentang gugatan obscure libel (kabur / tidak jelas) dengan alasan :**

1. Gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH), tetapi peristiwa hukum yang diuraikan Penggugat terdapat di dalamnya peristiwa hukum tentang wanprestasi / ingkar janji;

*Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas arahnya kemana dan kepada siapa, selain itu gugatan tersebut antara dalil gugatan (posita) dan tuntutan (petitum) sangat kabur / tidak jelas;

3. Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan Penggugat tidak jelas / kabur, tentang adanya ingkar janji dalam jual beli dan tentang tidak diberikannya akta, dokumen dan surat lainnya oleh Tergugat, sehingga terhadap dua objek tersebut terdapat dua subjek, namun dalam gugatan Penggugat hanya menggugat 1 (satu) subjek yaitu Tergugat sebagai notaris;

Menimbang, bahwa menurut pasal 162 RBg menyatakan bahwa eksepsi Tergugat kecuali mengenai tidak berwenangnya hakim untuk mengadili perkara tidak dapat dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus sekaligus dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa apabila Eksepsi tersebut dikaitkan dengan pasal 162 RBg, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut adalah eksepsi yang tidak menyangkut kewenangan/kompetensi mengadili sehingga eksepsi tersebut haruslah sekaligus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena tidak memberikan salinan akta perubahan perusahaan PT. Trah Putra Utama dan salinan Akta Jual Beli (AJB) atas lahan seluas 15.087 M2 (lima belas ribu koma nol delapan tujuh meter persegi) kepada Penggugat;

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

- Bahwa Penggugat pernah datang ke kantor Tergugat di Komplek Jaya Putra Blok B/5 Jalan Raja Ali Haji Kelurahan Sungai

*Halaman 31 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jodoh Kecamatan Batu Ampar Kota Batam Propinsi Kepulauan Riau pada tanggal 22 Februari 2018;

- Bahwa Tergugat telah diadukan Penggugat ke Majelis Pengawas Daerah (MPD) pada Rabu, 10 April 2017 pukul 13.30 Wib sampai 15.30 Wib. Hasil dari pemeriksaan tersebut adalah telah memenuhi segala hal yang diminta oleh Penggugat, akan tetapi Penggugat menolak diberikannya dokumen yang diminta dan Majelis Pengawas Daerah (MPD) tidak merekomendasikan apapun dan Majelis Pengawas Daerah (MPD) tidak menemukan melakukan kesalahan apapun terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPdata karena tidak memberikan salinan akta perubahan perusahaan PT. Trah Putra Utama dan salinan Akta Jual Beli (AJB) atas lahan seluas 15.087 M2 (lima belas ribu koma nol delapan tujuh meter persegi) kepada Penggugat, sedangkan Tergugat membantahnya dengan alasan pada pokoknya bahwa Tergugat mempunyai alasan secara hukum untuk tidak memberikan salinan Akta Perubahan PT. Trah Putra Utama dan Akta Jual Beli lahan serta surat atau dokumen lainnya kepada Penggugat, sebab pada saat Akta Perubahan PT. Trah Putra Utama dan Akta Jual Beli lahan serta surat atau dokumen lainnya diminta Penggugat kepada Tergugat, kedudukan Penggugat bukan sebagai bagian dari PT. Trah Putra Utama, melainkan bertindak secara pribadi sehingga yang berhak meminta akta, surat dan dokumen milik PT. Trah Putra Utama adalah yang mempunyai kedudukan sebagai Direktur PT. Trah Putra Utama adalah Tuan Dedy;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPdata;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1.1 sampai dengan P-7.5 dan tidak menghadirkan saksi ke persidangan;

*Halaman 32 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1.1 tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama Syuria Sagita (Penggugat), P-1.2 tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama Permadi, P-1.3 tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama Hasfiyeni, P-1.4 tentang buku tabungan dari Bank Riau Kepri atas nama Hasfiyeni (Eks Komisaris PT. Trah Putra Utama), P-2.1 tentang Akta Pendirian PT. Trah Putra Utama, P-2.2 tentang pengesahan Badan Hukum PT. Trah Putra Utama dari Menkumham RI, P-2.3 tentang surat keterangan domisili PT. Trah Putra Utama, P-2.4 tentang tanda daftar PT. Trah Putra Utama, P-2.5 tentang Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil PT. Trah Putra Utama, P-2.6 tentang Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT. Trah Putra Utama, P-3.1a tentang permohonan lahan PT. Trah Putra Utama kepada BP Kawasan Batam tanggal 12 September 2012, P-3.1b tentang daftar isian Permohonan Alokasi Lahan tanggal September 2012, P-3.1c tentang surat pernyataan tanggal September 2012, P-3.2 tentang pemberitahuan dari BP Kawasan Batam tanggal 8 Januari 2013, P-3.3 tentang Ijin Prinsip dari BP Kawasan Batam tanggal 20 Mei 2013, P-3.4 tentang Gambar Penetapan Lokasi PT. Trah Putra Utama, P-3.5 tentang Surat Perjanjian tanggal 15 April 2015, P-3.6 tentang Surat Keputusan dari BP Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. 295/A3/2015 tanggal 15 April 2015, P-3.7 tentang faktur tagihan biaya pengukuran tanggal 8 Januari 2013, P-3.8 tentang faktur tagihan UWTO tanggal 17 Juni 2014, P-3.9 tentang faktur tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan tanggal 17 Juni 2014, formulir penyeteroran dari Bank Mandiri, kwitansi dari BP Kawasan Batam, P-4 tentang tanda terima dokumen yang dikeluarkan oleh Notaris Wirisman, S.H. tanggal 1 Nopember 2017, P-5.1 tentang Surat Kuasa tanggal 19 Pebruari 2018, P-5.2 tentang permintaan 1 (satu) bundle fotokopi Akta perubahan perusahaan dan 1 (satu) bundle fotokopi Akta Jual Beli (AJB) tanggal 27 Pebruari 2018, P-5.3 tentang permintaan fotokopi salinan akta perubahan perusahaan dan 1 (satu) bundle fotokopi Akta Jual Beli (AJB) tanggal 5 Maret 2018, P-5.4 tentang pengaduan dugaan pelanggaran jabatan Notaris dan Kode Etik tanggal 15 Maret 2018, P-5.5 tentang resi pengiriman express Kantor Pos tanggal 27 Pebruari 2018, P-5.6 tentang resi pengiriman express kantor Pos tanggal 5 Maret 2018, P-5.7 tentang 3 (tiga) lembar resi pengiriman TIKI tanggal 16 Maret 2018, P-6.1 tentang surat panggilan No UM.MPD-BTM.03.18-11 tanggal 3 April 2018, P-6.2 tentang Berita Acara Pemeriksaan tanggal 10 April 2018, P-7.1 tentang Akta Jual Beli Nomor 007/2013, P-7.2

*Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. Indomobil Multi Jasa Tbk tanggal 20 Juli 2016, P-7.3 tentang Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa para pemegang saham tanggal 21 Januari 2009, P-7.4 tentang Akta Jual Beli saham Perseroan Terbatas tanggal 21 Januari 2009, dan P-7.5 tentang Akta Jual Beli saham PT. Exporindo Jaya Mandiri No. 93;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan berupa bukti T-1 sampai dengan T-16 dan Saksi-saksi yaitu Suhardianto dan Rina Antika Sari;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 tentang Salinan Akta Pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Trah Putra Utama, T-2 tentang Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Trah Putra Utama, T-3 tentang lembar sidik jari tanggal 30 Oktober 2017, T-4 tentang daftar hadir, T-5 tentang daftar hadir, T-6 tentang lembar sidik jari tanggal 30 Oktober 2017, T-7 tentang Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Trah Putra Utama, T-8 tentang Salinan Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak, T-9 tentang Salinan Akta Kuasa Mengurus, T-10 tentang Salinan Akta Kuasa Membangun, T-11 tentang Salinan Akta Kuasa Menjual, T-12 tentang Salinan Akta Jual Beli Saham, T-13 tentang Salinan Akta Jual Beli Saham, T-14 tentang Salinan Akta Jual Beli Saham, T-15 tentang Salinan akta Pendirian PT. Trah Putra Utama, T-16 tentang Keputusan Menkumham tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, serta saksi Suhardianto dan Rina Antika Sari yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat bersama teman Penggugat yaitu pada bulan Oktober 2017 Aneng pernah datang menghadap Tergugat sebagai Notaris untuk melakukan jual beli perusahaan dan lahan yang terletak di wilayah pengembangan Sekupang sub wilayah Tanjung Uncang Kota Batam, dimana Penggugat adalah sebagai penjual sedangkan Aneng adalah sebagai pembeli telah membayar uang sejumlah Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat atas pembelian perusahaan dan lahan tersebut, selanjutnya Tergugat sebagai Notaris telah menyatakan jual beli tersebut dalam sebuah Akta, kemudian asli akta tersebut diberikan kepada Aneng sebagai pembeli dan minuta akta ada pada Tergugat. Bahwa Tergugat memberikan salinan Akta Jual Beli tersebut kepada pembeli yaitu Aneng karena akta tersebut merupakan hak dari pembeli, sedangkan penjual dalam hal ini Penggugat telah melepaskan haknya atas apa yang dijualnya;

Halaman 34 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perbuatan Melawan Hukum adalah “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu”;

Menimbang, bahwa dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum doktrin dan yurisprudensi bahwa kriteria Perbuatan melawan Hukum diartikan secara luas yaitu meliputi (Rosa Agustina; Perbuatan Melawan Hukum; Hal. 117) :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan Hak Subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan Kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dari keempat kriteria Perbuatan Melawan Hukum di atas, apabila seseorang melakukan salah satu atau kumulasi dari keempat kriteria tersebut, maka sudah dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh bukti surat yang diajukan Penggugat Majelis Hakim menilai bahwa benar Penggugat pernah menjabat sebagai Direktur Utama pada PT. Trah Putra Utama, yang didirikan berdasarkan Undang-undang Negara Republik Indonesia serta Anggaran Dasar Perseroan disesuaikan dengan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana Akta No. 18, Tanggal 22 Mei 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Nani Fitriyah, S.H., Notaris di Kota Batam dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, selanjutnya PT. Trah Putra Utama mendapatkan alokasi lahan seluas 15.087 M2 (lima belas ribu koma nol delapan tujuh meter persegi) yang terletak di Wilayah Pengembangan Sekupang, Sub. Wilayah Tanjung Uncang Kota Batam dari Pemerintah melalui Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, dimana Pemerintah melalui Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam selanjutnya mengeluarkan beberapa surat sebagai bukti legalitas awal kepada PT. Trah Putra Utama atas lahan tersebut, namun berdasarkan bukti baik surat

*Halaman 35 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun saksi-saksi yang diajukan Tergugat ternyata pada tanggal 30 Oktober 2017 Penggugat telah menjual PT. Trah Putra Utama, aset perusahaan, dan semua saham perseroan kepada Aneng selaku pembeli selanjutnya jual beli tersebut dilakukan di hadapan Tergugat selaku Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dengan demikian hak Penggugat atas perusahaan PT. Trah Putra Utama beserta aset dan sahamnya telah beralih kepada Aneng;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan Tergugat kemudian salinan akta jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Aneng tersebut hanya diserahkan kepada Aneng sebagai pembeli dengan alasan bahwa akta tersebut merupakan hak dari pembeli, sedangkan penjual dalam hal ini Penggugat telah melepaskan haknya atas apa yang dijualnya;

Menimbang, bahwa tentang hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 16 huruf d Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris menentukan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris menentukan pula bahwa Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut di atas Majelis Hakim menilai bahwa dalam Undang-Undang tersebut memberi kewenangan kepada Notaris untuk memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut di atas dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat yang tidak menyerahkan salinan akta jual beli kepada Penggugat tersebut tidak dapat

*Halaman 36 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang alasan keberatan Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat error in persona dengan alasan diskualifikasi in person atau gemis aanhoedanigheid, karena Penggugat bukan orang yang berhak dan Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, dan Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio, karena saat gugatan diajukan tanggal 26 Maret 2017 Penggugat tidak lagi sebagai direktur utama PT. Trah Putra Utama, dan yang berhak mewakili dan bertindak atas nama PT. Trah Putra Utama adalah direktur yaitu Tuan Dedy, bahwa Exceptio in persona / keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, karena Tergugat hanyalah sebatas membuat Akta Notaril sebagaimana tugas Tergugat sebagai notaris, sehingga Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, dan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak / tidak lengkap (exceptio plurium litis consurtium), karena Penggugat seharusnya mengikutsertakan pihak lain sebagai Tergugat yaitu Tuan Aneng sebagai pembeli dalam transaksi jual beli, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhak menarik siapa saja pihak yang didudukkan sebagai Tergugat yang dianggap Penggugat memiliki kepentingan hukum dalam perkara, sehingga terhadap keberatan Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang alasan keberatan Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan obscure libel (kabur / tidak jelas) dengan alasan gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH), tetapi peristiwa hukum yang diuraikan Penggugat terdapat di dalamnya peristiwa hukum tentang wanprestasi / ingkar janji, bahwa gugatan Penggugat tidak jelas arahnya kemana dan kepada siapa, selain itu gugatan tersebut antara dalil gugatan (posita) dan tuntutan (petitum) sangat kabur / tidak jelas, dan bahwa yang menjadi objek dalam gugatan Penggugat tidak jelas / kabur, tentang adanya ingkar janji dalam jual beli dan tentang tidak diberikannya akta, dokumen dan surat lainnya oleh Tergugat, sehingga terhadap dua objek

*Halaman 37 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut terdapat dua subjek, namun dalam gugatan Penggugat hanya menggugat 1 (satu) subjek yaitu Tergugat sebagai notaris, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tersebut adalah tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan tentang Wanprestasi, sehingga terhadap alasan keberatan Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Keberatan (Eksepsi) Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.151.000,- (satu juta seratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Jumat, tanggal 9 Nopember 2018 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm tanggal 27 Maret 2018, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 12 Nopember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Herty Mariana Turnip, S.H. Panitera Pengganti, kuasa Penggugat dan Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Chandra, S.H..M.H.

Yona Lamerossa Ketaren, S.H..M.H.

Marta Napitupulu, S.H..M.H.

*Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Btm*





Panitera Pengganti,

Herty Mariana Turnip, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	ATK	Rp	70.000,00
3.	Risalah panggilan	Rp	1.035.000,00
4.	PNBP panggilan	Rp	5.000,00
5.	Materai	Rp	6.000,00
6.	Redaksi	Rp	5.000,00
Jumlah		Rp	1.151.000,00
(satu juta seratus lima puluh satu ribu rupiah)			