



P U T U S A N

Nomor 17 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT SURYA PRATAMA INVESTMENT, berkedudukan di Ruko Rafflesia Blok A Nomor 6, Batam Center, Kota Batam, yang diwakili oleh William Candra selaku Direktur Perseroan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Parulian S. S.H., M.Hum., Advokat pada kantor Hukum Parulian & Associates, beralamat di Ruko Rafflesia Business Centre Blok A Nomor 8, Batam Center, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 5 Maret 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

TN HENDRA, bertempat tinggal di Kampung Utama I Blok J Nomor 10, saat ini di Komplek Windsor Central Blok D Nomor 3-4, Kota Batam, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edi Hartono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Edy Hartono & Warodat Law Firm, beralamat di Jalan Gajah Mada, Komplek Tiban Center Blok C Nomor 4, Batam, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 28 Maret 2019;
Termohon Kasasi;

D a n

1. **PT INTI PRATAMA SEMESTA**, berkedudukan di Komplek Nagoya Newton Blok E Nomor 8 dan saat ini berkedudukan di Ruko Rafflesia Blok A Nomor 6 Batam Center, Kota Batam;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BATAM**, beralamat di Jalan Jaksa Agung R. Soeprapto, Sungai Harapan, Sekupang, Kota Batam;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan *Conservatoir Beslag* atas harta milik Tergugat yang jumlah, macam, serta jenisnya akan di ajukan dikemudian hari;
3. Menyatakan bahwa:
 - Akta pemindahan Kuasa Untuk Mengurus Nomor 27 tanggal 03 Juli 2001;
 - Akta pemindahan Kuasa Untuk Membangun Nomor 28 tanggal 03 Juli 2001;
 - Akta pemindahan Kuasa Untuk Menjual Nomor 29 tanggal 03 Juli 2001;Seluruhnya dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama Sarjana Hukum adalah sah, mengikat, serta berharga dan berkekuatan hukum untuk dilaksanakan;
4. Menyatakan bahwa jual beli dan peralihan hak atas 2 (dua) bidang Tanah Kavling yakni Tipe B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia yang dahulu dikenal dengan alamat Komplek Perumahan Villa Rafflessia Kavling Nomor 01 dan 03, berdasarkan Akta Pelepasan, Pemindahan dan Penyerahan Hak nomor 3 tanggal 01 April 2014, yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Ny. Yosephina Hotma Vera, SH., MKn., adalah sah, mengikat, dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik alokasi hak atas Tanah Kavling terletak pada Tipe B1 Nomor 01 Komplek Perumahan Villa Rafflessia sebagai perobahan dari nama alamat sebelumnya yakni KOMPLEK Perumahan Villa Rafflessia Kavling Nomor 01, seluas 990,84 m² sebagaimana tertuang dalam Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 23.22.20094319.P1.080 tanggal 14 Juli 2003, sebagaimana telah dibalik

Halaman 2 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020

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

nama berdasarkan Surat Persetujuan BP. BATAM nomor 990 / PL/02/2014 tanggal 03 Februari 2014;

6. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik alokasi hak atas Tanah Kavling terletak pada TIPE B1 Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia sebagai perubahan dari nama alamat sebelumnya yakni Komplek Perumahan Villa Rafflessia Kavling Nomor 03, seluas 795.14 m² sebagaimana tertuang dalam Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 23.22.20094319.P1.081 tanggal 14 Juli 2003, sebagaimana telah dibalik nama berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam Nomor 2943/PL/03/2014 tanggal 25 Maret 2014;
7. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi atas kewajibannya selaku Penjual;
8. Menghukum Tergugat menyerahkan Sertipikat Induk HGB Nomor 1456/Taman Baloi kepada Turut Tergugat II guna proses pemecahan guna penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing- masing Tanah Kavling terletak di Tipe B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia alokasi hak milik Penggugat;
9. Menghukum Tergugat mengganti biaya pembersihan lahan untuk persiapan proses pembangunan Tanah Kavling terletak di Tipe B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia yang menjadi kewajibannya sebesar Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika;
10. Menghukum Tergugat atas keterlambatannya menyerahkan masing-masing Tanah Kavling terletak di Tipe B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia kepada Penggugat sebesar SGD8.051.778,00 (delapan juta lima puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan singapore dollar) secara tunai dan seketika;
11. Menghukum Tergugat membayar Dwangsom atas keterlambatannya melaksanakan kewajiban sebesar 1% (satu persen) dari harga Tanah Kavling yang telah diterimanya yakni sebesar SGD1.499,00 setiap bulan dihitung sejak gugatan ini didaftarkan pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam hingga Tergugat melaksanakan kewajiban-nya;
12. Menyatakan Invoice Nomor 008/SPI/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 yang diterbitkan Tergugat senilai SGD3.463.614,00 (tiga juta empat ratus

Halaman 3 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020



enam puluh tiga ribu enam ratus empat belas rupiah) adalah Tagihan Tak Terhutang sehingga tidak berkekuatan hukum untuk dilaksanakan;

13. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk memproses permohonan sertifikasi Hak Guna Bangunan (HGB) hingga selesai atas masing-masing Tanah Kavling terletak di TIPE B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia milik Penggugat;
14. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dalam putusan perkara ini;
15. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara;

Subsida

Atau apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain maka mohon putusan yang memberikan perlindungan hukum bagi Penggugat selaku Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*);
2. Bahwa gugatan Penggugat Daluarsa (*Temporis*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji;
3. Menyatakan perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 26 yang dibuat pada tanggal 03 Juli 2001 tentang Ikatan Jual Beli batal demi hukum;
4. Menyatakan oleh karena itu, pemindahan kuasa-kuasa dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 27, Nomor 28 dan Nomor 29 yang semuanya ditandatangani pada tanggal 03 Juli 2001 tidak berlaku lagi sebagai akibat dari perjanjian yang melahirkan pemindahan-pemindahan kuasa *a quo* telah dibatalkan;
5. Memerintahkan Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan kepada Tergugat Rekonvensi keseluruhan jumlah uang harga jual beli yang sudah diterima oleh Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi dengan mekanisme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perhitungan Pasal 6 ayat 6.7 dan ayat 6.8 Perjanjian, yaitu S\$ 52.479,00 (lima puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh sembilan dollar singapura);

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos perkara;

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btm., tanggal 14 Februari 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan *Conservatoir Beslag* atas harta milik Tergugat terhadap:
 1. (satu) unit tanah seluas 99 meter² berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) 3 (tiga) lantai beralamat di Komplek Ruko Rafflesia Bussines Center Blok A Nomor 6 Teluk Tering, Kota Batam Sebagaimana tertuang dalam Sertipikat HGB Nomor 02581 Teluk Tering;
 2. 1 (satu) unit tanah seluas 99 meter² berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) 3 (tiga) lantai beralamat di Komplek Ruko Rafflesia Bussines Center Blok A Nomor 8 Teluk Tering, Kota Batam Sebagaimana tertuang dalam Sertipikat HGB Nomor 02582 Teluk tering;
 3. 1 (satu) unit tanah seluas 99 meter² berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) 3 (tiga) lantai beralamat di Komplek Ruko Rafflesia Bussines Center Blok A Nomor 9 Teluk Tering, Kota Batam Sebagaimana tertuang dalam Sertipikat HGB Nomor 02586 Teluk Tering;
 4. 1 (satu) unit tanah seluas 99 meter² berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) 3 (tiga) lantai beralamat di Komplek Ruko Rafflesia Bussines

Halaman 5 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020

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

Center Blok A Nomor 10 Teluk Tering, Kota Batam Sebagaimana
tertuang dalam Sertipikat HGB Nomor 02587 Teluk Tering;

3. Menyatakan bahwa:

- Akta pemindahan Kuasa Untuk Mengurus nomor 27 tanggal 03 Juli 2001;
- Akta pemindahan Kuasa Untuk Membangun nomor 28 tanggal 03 Juli 2001;
- Akta pemindahan Kuasa Untuk Menjual nomor 29 tanggal 03 Juli 2001;

Seluruhnya dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama Sarjana Hukum adalah sah, mengikat, serta berharga dan berkekuatan hukum untuk dilaksanakan;

4. Menyatakan bahwa jual beli dan peralihan hak atas 2 (dua) bidang Tanah Kavling yakni TIPE B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia yang dahulu dikenal dengan alamat Komplek Perumahan Villa Rafflessia Kavling Nomor 01 dan 03, berdasarkan Akta Pelepasan, Pemindahan dan Penyerahan Hak nomor 3 tanggal 01 April 2014, yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Ny. Yosephina Hotma Vera, SH. MKn adalah sah, mengikat, dan berkekuatan hukum;

5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik alokasi hak atas Tanah Kavling terletak pada Tipe B1 Nomor 01 Komplek Perumahan Villa Rafflessia sebagai perobahan dari nama alamat sebelumnya yakni Komplek Perumahan Villa Rafflessia Kavling Nomor 01, seluas 990,84 m² sebagaimana tertuang dalam Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 23.22.20094319.P1.080 tanggal 14 Juli 2003, sebagaimana telah dibalik nama berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam Nomor 990/PL/02/2014 tanggal 03 Februari 2014;

6. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik alokasi hak atas Tanah Kavling terletak pada TIPE B1 Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia sebagai perobahan dari nama alamat sebelumnya yakni Komplek Perumahan Villa Rafflessia Kavling Nomor 03, seluas 795.14 m² sebagaimana tertuang dalam Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 23.22.20094319.P1.081 tanggal 14 Juli 2003, sebagaimana telah dibalik nama berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam nomor 2943 / PL/03/2014 tanggal 25 Maret 2014;

7. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi atas kewajibannya selaku Penjual;

Halaman 6 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat menyerahkan Sertipikat Induk HGB Nomor 1456/Taman Baloi kepada Turut Tergugat II guna proses pemecahan guna penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing- masing Tanah Kavling terletak di TIPE B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia alokasi hak milik Penggugat;
9. Menghukum Tergugat mengganti biaya pembersihan lahan untuk persiapan proses pembangunan Tanah Kavling terletak di Tipe B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia yang menjadi kewajibannya sebesar Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah) kepada Penggugat setelah putusan berkekuatan yang tetap;
10. Menghukum Tergugat atas keterlambatannya menyerahkan masing-masing Tanah Kavling terletak di Tipe B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia kepada Penggugat sebesar SGD8.051.778,00 (delapan juta lima puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan singapore dollar) setelah putusan berkekuatan yang tetap;
11. Menghukum Tergugat membayar Dwangsom atas keterlambatannya melaksanakan kewajiban sebesar 1% (satu persen) dari harga Tanah Kavling yang telah diterimanya yakni sebesar SGD1.499,00 setiap bulan dihitung sejak gugatan ini didaftarkan pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam hingga Tergugat melaksanakan kewajiban-nya;
12. Menyatakan Invoice nomor 008/SPI/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 yang diterbitkan Tergugat senilai SGD3.463.614,00 (tiga juta empat ratus enam puluh tiga ribu enam ratus empat belas rupiah) adalah Tagihan Tak Terhutang sehingga tidak berkekuatan hukum untuk dilaksanakan;
13. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk memproses permohonan sertifikasi Hak Guna Bangunan (HGB) hingga selesai atas masing-masing Tanah Kavling terletak di TIPE B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia Milik Penggugat;
14. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dalam putusan perkara ini;
15. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 7 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp9.941.000,00 (sembilan juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 195/PDT/2018/PT Pbr., tanggal 15 Januari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Februari 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Maret 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Maret 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 06/AKTA/PDT/2019/PN Btm., *juncto* Nomor 195/PDT/2018/PT Pbr., *juncto* Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 19 Maret 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 195/PDT/2018/PT Pbr., tanggal 15 Januari 2019 dan putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Batam Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btm., tanggal 14 Februari 2018;

2. Serta mengadili sendiri dengan memberi putusan:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 8 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi dan Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 April 2019 yang pada intinya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan memori kasasi dari Pemohon Kasasi tanggal 19 Maret 2019 dan kontra memori kasasi dari Termohon Kasasi tanggal 8 April 2019, Mahkamah Agung bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tanpa alasan sah Pemohon Kasasi tidak membuat Akta Jual Beli dan menyerahkan obyek sengketa kepada Termohon Kasasi sebagaimana

Halaman 9 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020

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)



disepakati dalam Akta Pelepasan, Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 3, tanggal 01 April 2014, sehingga sudah tepat Pemohon Kasasi telah ingkar janji terhadap Termohon Kasasi;

- Bahwa namun demikian putusan *Judex Facti* harus diperbaiki dengan menghilangkan *dictum* amar ke 9, 10, 12 dan ke 13 karena berlebihan dan perbaiki *dictum* amar ke 11 menjadi Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT SURYA PRATAMA INVESTMENT tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak meskipun dengan perbaikan dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT SURYA PRATAMA INVESTMENT** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 195/Pdt/2018/PT Pbr., tanggal 15 Januari 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btm., tanggal 14 Februari 2018, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan Conservatoir Beslag atas harta milik Tergugat terhadap:
 - 1) (satu) unit tanah seluas 99 meter² berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) 3 (tiga) lantai beralamat di Komplek Ruko Rafflesia Bussines Center Blok A Nomor 6 Teluk Tering, Kota Batam Sebagaimana tertuang dalam Sertipikat HGB Nomor 02581 Teluk Tering;
 - 2) 1 (satu) unit tanah seluas 99 meter² berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) 3 (tiga) lantai beralamat di Komplek Ruko Rafflesia Bussines Center Blok A Nomor 8 Teluk Tering, Kota Batam Sebagaimana tertuang dalam Sertipikat HGB Nomor 02582 Teluk tering;
 - 3) 1 (satu) unit tanah seluas 99 meter² berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) 3 (tiga) lantai beralamat di Komplek Ruko Rafflesia Bussines Center Blok A Nomor 9 Teluk Tering, Kota Batam Sebagaimana tertuang dalam Sertipikat HGB Nomor 02586 Teluk Tering;
 - 4) 1 (satu) unit tanah seluas 99 meter² berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) 3 (tiga) lantai beralamat di Komplek Ruko Rafflesia Bussines Center Blok A Nomor 10 Teluk Tering, Kota Batam Sebagaimana tertuang dalam Sertipikat HGB Nomor 02587 Teluk Tering;
3. Menyatakan bahwa:
 - Akta pemindahan Kuasa Untuk Mengurus Nomor 27 tanggal 03 Juli 2001;
 - Akta pemindahan Kuasa Untuk Membangun Nomor 28 tanggal 03 Juli 2001;
 - Akta pemindahan Kuasa Untuk Menjual Nomor 29 tanggal 03 Juli 2001;

Halaman 11 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020



Seluruhnya dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama Sarjana Hukum adalah sah, mengikat, serta berharga dan berkekuatan hukum untuk dilaksanakan;

4. Menyatakan bahwa jual beli dan peralihan hak atas 2 (dua) bidang Tanah Kavling yakni TIPE B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia yang dahulu dikenal dengan alamat Komplek Perumahan Villa Rafflessia Kavling Nomor 01 dan 03, berdasarkan Akta Pelepasan, Pemindahan dan Penyerahan Hak nomor 3 tanggal 01 April 2014, yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Ny. Yosephina Hotma Vera, SH. MKn adalah sah, mengikat, dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik alokasi hak atas Tanah Kavling terletak pada Tipe B1 Nomor 01 Komplek Perumahan Villa Rafflessia sebagai perobahan dari nama alamat sebelumnya yakni Komplek Perumahan Villa Rafflessia Kavling Nomor 01, seluas 990,84 m² sebagaimana tertuang dalam Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 23.22.20094319.P1.080 tanggal 14 Juli 2003, sebagaimana telah dibalik nama berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam Nomor 990/PL/02/2014 tanggal 03 Februari 2014;
6. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik alokasi hak atas Tanah Kavling terletak pada TIPE B1 Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia sebagai perobahan dari nama alamat sebelumnya yakni Komplek Perumahan Villa Rafflessia Kavling Nomor 03, seluas 795.14 m² sebagaimana tertuang dalam Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 23.22.20094319.P1.081 tanggal 14 Juli 2003, sebagaimana telah dibalik nama berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam nomor 2943 / PL/03/2014 tanggal 25 Maret 2014;
7. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi atas kewajibannya selaku Penjual;
8. Menghukum Tergugat menyerahkan Sertipikat Induk HGB Nomor 1456/Taman Baloi kepada Turut Tergugat II guna proses pemecahan guna penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan



masing- masing Tanah Kavling terletak di TIPE B1 Nomor 01 dan Nomor 02 Komplek Perumahan Villa Rafflessia alokasi hak milik Penggugat;

9. Menghukum Tergugat membayar Dwangsom atas keterlambatannya melaksanakan kewajiban sebesar Rp1.000.000,00 per hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan putusan;

10. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dalam putusan perkara ini;

11. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 5 Februari 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./

Halaman 13 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020



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

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., MH.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 14 dari 14 Hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2020