



P U T U S A N

Nomor : 25/Pdt.G/2014/PN.BTM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MADE BAYU ADISASTRA, berkedudukan di Jl. Seruni No. 19 Dusun Kerta Buana Kel. Dangri Kangin Kec. Denpasar Utara Kota Bali selaku Direktur PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NASIB SIAHAAN,S.H., ANDREAS TM SIBURIAN,SH., YOHANES WAHYU B.P,SH.,** Advokat, beralamat di Ruko Orchid Bisnis Centre Blok C1 No.6, Batam Centre Jl. Engku Putri, Kota Batam, berdasarkan **Surat Kuasa Khusustanggal 28 Januari 2014**, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

M E L A W A N

1. **SAWALUDDIN BIN DAHLAN NASUTION**, beralamat di Cahaya Garden Blok DINomor 12, Rt. 001 Rw. 012 Kel. Sadai., Kec. Bengkong Batam, yang selanjutnya disebut sebagai ... **Tergugat I;**
2. **WIRANTO**, beralamat di Baloi Center RT.006, RW.003, Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja Batam, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **SODIKINALIAS DIKIN BIN IMRON**, beralamat di Kamp. Harapan swadaya Rt. 004, Rw 005, Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong Batam, yang Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**
4. **WIWINALIAS MAMA IIN**, beralamat di Kp. Harapan Swadaya RT. 003 Rw. 005 Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong Batam, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV;**
5. **GOMGOM FATMAWATI ALIAS WATI**, beralamat di Kp. Harapan Swadaya Rt.003, R w 005, Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong Batam, yang selanjutnya disebut sebagai .. **Tergugat V;**
6. **DIYONO BIN NOTO BAGIO**, beralamat di Kampung Harapan Swadaya Rt. 001 Rw 005, Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong Batam, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI;**
7. **KELVIN EKA PUTRA ALIAS ASIU**, beralamat di Komp. Permata Baloi Blok E 5 No. 3 Rt. 005 Rw. 001, Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja Batam, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII;**
8. **SAFARUDIN ALIAS UDIN**, beralamat di Kampung Harapan Swadaya RT. Rw.005, Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong Batam, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII;**
9. **A. ARITONANG, S.TH**, Pengurus Gereja di Rt 003 Rw. 005 Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX;**
10. **BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP. BATAM) dahulu OTORITA BATAM**, beralamat di Jalan Engku Putri, Batam Centre Kota Batam, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat X;**
11. **WALIKOTA BATAM**, beralamat di Jalan Engku Putri, Batam Centre, Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai . **Tergugat XI;**

Hal.2 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



12. **KETUA DPRD KOTA BATAM**, beralamat di jalan Engku Putri, Batam Centre, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XII**;
13. **TIM TERPADU PEMERINTAH KOTA BATAM**, beralamat di Kantor Walikota Batam, Jalan Engku Putri, Batam Centre, Kota Batam yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XIII**;
14. **NAJMI**, beralamat di Bengkong Indah 3 Rt.02 / Rw 07 Kelurahan Sadai selaku Ketua Perwakilan Warga Kelurahan Sadai dari Forum Komunikasi RT/RW Se-Kelurahan Sadai Kota Batam, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XIV**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT:

- Setelah membaca berkas perkara;
- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Februari 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 19 Februari 2014 dalam Register Nomor 25/PDT.G/2014/PN.BTM, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik lahan seluas lebih kurang **40.820 M2 (empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi)** yang terletak di lokasi Sei Panas yang sekarang bernama Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam berdasarkan Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 212.210.29030070.C1.001.001 atas nama PT. Kencana Raya Maju Jaya (Penggugat) pecahan dari Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 21029030070.C1.001 tanggal 24-05-

Hal.3 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



2010 atas nama PT. Dharma Kemas Berganda yang sekarang telah dibalik namakan kepada PT. Kencana Raya Maju Jaya in casu Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam Nomor 3913/PL/6/2012 tanggal 05-06-2012;

2. Bahwa sumber perolehan hak atas lahan seluas lebih kurang **40.820 M2** (*empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi*) milik Penggugat dialokasikan kepada Penggugat telah sesuai prosedur hukum sebagaimana ketentuan yang berlaku di Otorita Batam selaku Pemilik Hak Pengelolaan Lahan, dan sekarang telah berganti nama menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (*selanjutnya disebut BP. Batam*) berdasarkan Penetapan Lokasi, **Nomor Penetapan Lokasi (PL) : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11- 06-2012, Surat Perjanjian Nomor : 1383 Tahun 2012** tentang Pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam **dan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan bebas dan pelabuhan Bebas Batam Nomor 86 Tahun 2012;**

3. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah sebahagian **tanah seluas lebih kurang 10.000 m² yang terletak** di lokasi Sei Panas sekarang bernama Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam yang masuk dalam Penetapan Lokasi (*PL*) Nomor: **212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11-06-2012** dengan batas-batas sebagai berikut:

- *Sebelah Barat berbatasan dengan bangunan Gudang;*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Belakang Perum Tropicana ;*
- *Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan Glory Home;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah- Rumah Penduduk yang bermasalah;*

4. Bahwa lahan objek sengketa lebih kurang **10.000 M²** (*sepuluh ribu meter persegi*) dari total lahan seluas lebih kurang **40.820 M²** (*empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi*) milik Penggugat, tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I s.d. Tergugat IX yang diwakili oleh tergugat XIV, secara diam-diam telah membuat Surat Kesepakatan Bersama (SKB) dengan Tergugat X, Tergugat XI, dan Tergugat XII, tertanggal 19 Desember 2012 yang pada intinya isi dari SKB dimaksud, telah dijadikan oleh para Tergugat I s.d IX menjadi alas hak serta dasar legalitas untuk menempati, menduduki dan mendirikan bangunan-bangunan berupa rumah, kios-kios, satu unit gereja, sekolah Tk, dan Pos Yandu diatas tanah milik Penggugat;
5. Bahwa pada tanggal 03-08-2012 (Tiga Agustus Duaribu Duabelas), Penggugat pernah memberikan Kuasa kepada PT. Surya Manggala Persada untuk melakukan pembebasan lahan dan pembersihan lokasi objek sengketa yang ditempati, diduduki, dan dihuni oleh Para Tergugat I s.d. IX dengan tanpa alas hak di atas lahan sengketa milik Penggugat, akan tetapi karena tidak berhasil membebaskan/membersihkan bangunan-bangunan dimaksud akhirnya Penggugat mengambil alih sendiri dengan mengajukan Gugatan aquo;
6. Bahwa Penggugat telah melakukan berbagai upaya non litigasi melalui kuasanya PT. Surya Manggala Persada untuk dapat mengosongkan lahan objek sengketa dari perbuatan Para Tergugat antara lain:
 - 6.1. Surat Undangan Perundingan penyelesaian yang di fasilitasi oleh camat Bengkong tanggal 05 Desember 2012;

Hal.5 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



- 6.2. Surat Pemberitahuan Pembongkaran Kepada Para Tergugat I s/d IX
- 6.3. Surat Permohonan Bantuan Personil Polri tertanggal 17 Mei 2013;
- 6.4. Surat Permohonan Bantuan TNI
- 6.5. Surat Permohonan Pelaksanaan EKSEKUSI TIM TERPADU tertanggal 10 Januari 2013;
7. Bahwa akibat ditempati secara melawan hak oleh Tergugat I s.d Tergugat IX sehingga terhadap tanah objek sengketa tidak bisa dibangun atau dikelola oleh Penggugat, sedangkan terhadap tanah seluas lebih kurang **30.000 m²** (*tiga puluh ribu meter persegi*) telah Penggugat bangun sesuai peruntukannya, dengan membangun perumahan, akan tetapi terhadap tanah objek sengketa tidak bisa dibangun oleh Penggugat karena ada bangunan- bangunan bermasalah berupa bangunan rumah tinggal, kios, satu unit gereja , sekolah TK, dan Posyandu yang dibangun oleh Tergugat I s.d Tergugat IX secara tidak sah dan melawan hukum ;
8. Bahwa dengan diterbitkannya SKB oleh para Tergugat, jelas dan terang telah menghilangkan sebahagian Hak Penggugat terhadap hak atas tanah objek sengketa seluas kurang lebih **10.000 M²** (*sepuluhribu meter persegi*) padahal telah berbagai upaya Penggugat lakukan agar Tergugat I s/d Tergugat IX segera membongkar dan atau mengosongkan areal tanah yang ditempati secara melawan hak dan melawan hukum, akan tetapi Tegugat I s/d Tergugat IX tetap tidak mau membongkar dan atau mengosongkan tanah milik Penggugat dengan alasan dan dasar telah dibuat Kesepakatan Bersama (*SKB*) tertanggal 19 Desember 2012 tersebut dimana Penggugat tidak mengetahui dan turut serta



dalam pembuatan SKB dimaksud;

9. Bahwa Tergugat XIII melalui surat tertanggal 25 Pebruari 2013 telah menyampaikan kepada Penggugat dimana Tergugat XIII tidak dapat memenuhi permintaan Penggugat untuk mengeksekusi bangunan- bangunan milik para Tergugat I s/d Tergugat IX yang menurut Penggugat alasan penolakan ini tidak berdasarkan hukum;

10. Bahwa karena tidak pernah ikut dalam pembuatan Surat Kesepakatan Bersama (SKB) maka oleh karenanya Surat Kesepakatan Bersama (SKB) sudah sepatutnya tidak dapat diterapkan atau tidak berlaku di atas lahan milik Penggugat, sehingga patut dan beralaskan hukum Tergugat I s/d Tergugat IX untuk segera membongkar dan atau mengosongkan bangunan- bangunan yang berada di atas lokasi lahan objek sengketa milik Penggugat, sebagaimana yang telah diatur dan ditentukan dalam

Pasal 603 KUH Perdata sebagai berikut:

- **Apabila seorang dengan bahan-bahan kepunyaan sendiri mendirikan sesuatu bangunan di atas tanah milik orang lain, maka si pemilik tanah boleh memiliki bangunan itu, atau menuntut supaya bangunan diambilnya.**
- **Apabila si Pemilik tanah menuntut yang terakhir ini, maka pembongkaran bangunan berlangsung dengan biaya si pemilik bahan, yang mana, selain dari pada itu, boleh dihukum pula membayar segala biaya, rugi, dan bunga.**
- **Apabila sebaliknya si Pemilik tanah hendak memiliki bangunan tersebut, maka berwajiblah ia membayar harga bahan-bahan itu beserta segala upah kerja, sementara mana kenaikan harga tanah tidak boleh diperhitungkan"**

11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas jelas dan terang perbuatan Para Tergugat telah melanggar hak-hak Penggugat yang

Hal.7 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dan sangat patut serta berdasarkan hukum perbuatan Para Tergugat tersebut dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam **pasal 1365 KUHP**erdata sebagai berikut:

- **bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;**

Maka dengan demikian berdasarkan hukum sudah seharusnya apabila Para Tergugat dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang diderita Penggugat;

12. Bahwa akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan Para Tergugat telah melanggar hukum menyebabkan timbulnya kerugian bagi Penggugat dan kerugian yang diderita Penggugat akan Penggugat perinci sebagai berikut:

12.1. **Kerugian materiil**

Bahwa tindakan Para Tergugat yang menguasai tanah a quo tanpa dasar hukum yang sah hingga saat ini, sangat merugikan Penggugat secara materiil karena tidak bisa dilaksanakannya pembangunan, atas tanah objek sengketa seluas kurang lebih 10.000 m² yang mana Penggugat seharusnya dapat membangun Rumah type 42 sebanyak 79 unit dan town house sebanyak 13 (*tiga belas*) unit dimana perincian sebagai berikut:

13 Unit x Rp. 600.000.000, = Rp. 7.800.000.000,- 79 Unit x Rp. 180.000.000, = Rp.14.220.000.000,- T o t a l sebesar **Rp. 22.020.000.000,-** (*dua puluh dua milyar dua puluh juta rupiah*);



12.2. **Kerugian Immateriil:**

Bahwa oleh karena adanya bangunan-bangunan bermasalah di atas lahan milik Penggugat, mengakibatkan lahan/tanah objek sengketa seluas kurang lebih **10.000 m²** (*sepuluh ribu meter persegi*) tidak bisa dibangun town house dan rumah, sedangkan penawaran penjualan town house dan rumah telah dilakukan, sehingga konsumen/para pembeli tidak lagi percaya kepada Penggugat. Yang mengakibatkan nama baik Penggugat menjadi rusak, yang menurut hukum dapat dimintakan uang penggantian secara tunai dan sekaligus sebesar 10.000.000.000. (*sepuluh milyar rupiah*);

13. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia - sia dan untuk mencegah Para Tergugat menghindar dari tanggung jawab gugatan ini, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta- harta Para Tergugat yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan kemudian dalam permohonan tersendiri.
14. Bahwa agar Para Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar dan pantas bila Penggugat memohon agar Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Bahwa semenjak tanah objek sengketa seluas lebih kurang **10.000 M²** (*sepuluhribu meter persegi*) tidak bisa dibangun atau dikelola oleh Penggugat dari tahun 2008 hingga saat gugatan ini diajukan, telah pula Penggugat laporkan ke Pihak Kepolisian dengan laporan Tindak pidana penyerobotan, namun para Tergugat tidak mengindahkan sehingga Penggugat tidak dapat menikmati lahan miliknya maka Penggugat menuntut agar Para Tergugat untuk



menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;

16. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan cukup yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dapat dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan/verzet, banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij vorrad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Batam cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memanggil para pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Bahwa sebagaimana alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan sebelumnya dengan didasari bukti-bukti yang kuat dan mempunyai nilai pembuktian yang cukup dan tidak dapat Para Tergugat bantah, oleh karena itu dalam putusan provisi ini memerintahkan, melarang, dan menghentikan semua bentuk kegiatan-kegiatan pembangunan segala bentuk bangunan di atas lahan objek sengketa yang dilakukan secara melawan hak dan melawan hukum;
- Memerintahkan kepada Tim Terpadu Kota Batam untuk melakukan pengawasan dan pelarangan pembangunan segala bentuk bangunan di atas lahan objek sengketa (**yang berada dalam lokasi Lokasi (PL) Nomor: C1.001.001 atas nama PT. Kencana Raya Maju Jaya pecahan dari Penetapan Lokasi (PL) Nomor. 21029030070.C1.001 tanggal 24-05-2010 atas nama PT. Dharma Kemas Berganda yang sekarang telah dibalik namakan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada **PT. Kencana Raya Maju Jaya i.c Penggugat** berdasarkan **Surat Persetujuan BP. Batam Nomor 3913/PL/6/2012 tanggal 05-06-2012 terletak di Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong Kota Batam**), yang memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan bangunan Gudang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Belakang Perum Tropicana ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan Glory Home;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah- Rumah Penduduk yang bermasalah;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I s/d Tergugat IX yang menguasai, menduduki dan menempati lahan objek sengketa secara tidak sah adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, dan Tergugat IX membuat Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 19 Desember 2012 adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat XIII telah tidak melaksanakan tugasnya selaku Tim Terpadu Pemerintah Kota Batam untuk melakukan pengosongan dan pembongkaran bangunan - bangunan rumah, kios-kios, satu unit gereja, sekolah TK, dan Posyandu yang berdiri dengan melawan hak dan melawan hukum di lokasi Objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, dan Tergugat XIV tidak sah dan tidak mengikat terhadap seluruh lahan/tanah milik Penggugat;
6. Menyatakan secara hukum tanah yang didapat oleh Penggugat seluas lebih kurang **40.820 M2** (empat puluh ribu delapan

Hal.11 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



ratus dua puluh meter persegi) dari Otorita Batam, dan sekarang telah berganti nama menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam (*BP. Batam*) berdasarkan Nomor **Penetapan Lokasi (PL):** 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11-06- 2012, **SPJ Nomor : 1383 Tahun 2012** tentang Pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 86 Tahun 2012 adalah **sah secara hukum milik Penggugat;**

7. Menghukum Tim Terpadu Kota Batam untuk melakukan tindakan membongkar serta melakukan pengosongan terhadap lahan seluas lebih kurang **10.000 M2 (sepuluhribu meter persegi)** yang di atasnya berdiri semua bangunan berupa rumah tinggal, rumah - rumah yang saat ini dalam pembangunan, kios- kios, satu unit gereja, sekolah tk , dan posyandu yang berada dalam Penetapan Lokasi (*PL*) Nomor:C1.001.001 atas nama PT. Kencana Raya Maju Jaya pecahan dari Penetapan Lokasi (*PL*) Nomor: 21029030070.C1.001 tanggal 24-05-2010 atas nama PT. Dharma Kemas Berganda yang sekarang telah dibalik namakan kepada PT. Kencana Raya Maju Jaya i.c Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam Nomor 3913/PL/6/2012 tanggal 05-06-2012 terletak di Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong Kota Batam;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus ganti kerugian dengan perincian :
 - a. **Materiil:**
Sebesar **Rp. 22.020.000.000,-**, (*puluh dua milyar dua puluh*



juta rupiah);

b. **Kerugian immaterial:**

Sebesar Rp. **10.000.000.000-**, (*sepuluh milyar rupiah*);

9. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah a quo dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van Gewijde*);
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*Uit Voerbaar bij Voorad*);
12. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar goode justitie recht doen*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya NASIB SIAHAAN, SH, ANDREAS TM SIBURIAN, SH., YOHANES WAHYU B.P, SH., Para Advokat-Konsultan Hukum pada Kantor Hukum NASIB SIAHAAN, SH & REKAN, beralamat di Ruko Orchid Bisnis Centre Blok C1 No.6, Batam Centre Jl. Engku Putri, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2014, Tergugat I s/d Tergugat IX, Tergugat XIV, hadir kuasanya SUHERMAN, SH Advokat pada Kantor Hukum LAW OFFICE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“SUHERMAN, SH & ASSOCIATES” beralamat di Komplek Pertokoan Mega Junction Blok. P No.2 Batam Center Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Maret 2014, Tergugat X hadir kuasanya RAMINDA UNELLY MARET SEMBIRING, SH, Advokat pada Firma Hukum ADNAN KELANA HARYANTO & HERMANTO (“AKHH”) beralamat di Chase Plaza Lt.18 Jl. Jend. Sudirman Kav.21 Jakarta 12920 dan Jl. Raden Patah Komp. Sumber Jaya Blok. A No.5-6 Nagoya Batam, Tergugat XI, dan Tergugat XIII, hadir kuasanya AMIRLI, SH, Staf Bagian Hukum Setdako Batam, berdasarkan Surat Tugas tanggal 24 Juni 2014 sedangkan untuk Tergugat XII tidak pernah hadir ataupun diwakili kuasanya di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dan oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat XII tidak mempergunakan hak untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **ALFIAN, SH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Batam sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 April 2014, upaya perdamaian/Mediator tersebut tidak berhasil (gagal);

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 I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV, Tergugat X, serta Tergugat XI, Tergugat XIII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Hal.14 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



JAWABAN TERGUGAT I s/d TERGUGAT IX dan TERGUGAT XIV ;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I s/d IX dan XIV) menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas dari Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV ;
2. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV dan juga ratusan Rumah Tinggal dan Kepala Keluarga warga Masyarakat yang tinggal dan berdomisili tempat tinggal menetap di Lokasi Kampung Harapan dari sejak tahun 1991;
3. Bahwa di Lokasi Objek dalam Gugatan Penggugat di Lokasi Sei Panas sekarang bernama Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong Kota Batam dengan batas - batas :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Bangunan Gudang ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Belakang Perum Tropicana;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan Glory Home;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah - Rumah Penduduk yang bermasalah ;
4. Bahwa alamat yang sebenarnya Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV dan juga Ratusan Rumah Tinggal dan Kepala Keluarga Warga masyarakat yang bermukim di Wilayah Kampung Harapan Swadaya RW.05, Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam;
5. Bahwa Objek Gugatan Penggugat Kabur dan Gugatan Penggugat haruslah di tolak karena alamat Objek Gugatan di Lokasi Sei Panas sekarang bernama Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam dan alamat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV di Lokasi Kampung Harapan Kelurahan Sadai Kec. Bengkong, Kota Batam dan dalam hal ini Penggugat salah dalam Penerapan Objek Gugatan dan Tidak Berkepatutan Hukum Tetap, karena belum ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patok batas yang pasti dan belum mempunyai Sertipikat tanah Kepemilikan sesuai dengan UUPA (Undang - Undang Pokok Agraria) tahun 1960 yang diatur tentang Pertanahan di Indonesia dan Penggugat Hanya memiliki dengan mempunyai PL (Penetapan Lokasi) nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11-06-2012 dari Badan Pengusahaan Batam (BP - Batam);

6. Bahwa subjek dalam Gugatan Penggugat dalam hal ini Tidak Berkepatutan Hukum karena kurang ya pihak - pihak, Penggugat seharusnya menggugat Ratusan Warga Masyarakat bermukim dan berdomisili di lokasi Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV, karena dalam Posita gugatan Penggugat pada nomor : 4 adalah 10.000 M2. dan dalam Posita gugatan nomor : 12 Rincian Kerugian materil:

13 Unit X Rp. 600.000.000,- = Rp. 7.800.000.000,-

79 Unit X Rp. 180.000.000,- = Rp. 14.220.000.000.=

Total Kerugian Rp. 22.020.000,000,-

Yang menjadi Pertanyaan Para Tergugat Ratusan warga masyarakat dan Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV, untuk 10.000.M2 1 (satu) Hektar tanah Penggugat dapat membangun Town House 13 Unit dan Rumah Type 42 sebanyak 79 Unit dan Pembangunan yang dilakukan oleh Penggugat tidak mempunyai Vasilitas jalan dan Rumah Rapat satu dengan yang lainnya, dalam hal ini Penggugat sudah menggelembungkan kata - kata yang tidak benar dan terlampau mendramatiser gugatan Penggugat sehingga Tidak Ber - Ke - Patut - an secara Hukum, dengan tanah 10.000 M2. dapat dibangun rumah 92 Unit Rumah dan Town House dan telah menggelumbungkan angka Jual dan juga Menglamour kan kata - kata Bohong dengan nilai jual Rumah yang sangat berlebihan dan tidak masuk akal sehat Hukum dan dari hal ini Gugatan Penggugat

Hal.16 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



haruslah di Tolak mentah - mentah secara Hukum yang dapat meresahkan masyarakat banyak ;

7. Bahwa dalam Petitum Penggugat nomor. 6, dimana Penggugat menyatakan secara hukum tanah yang didapat Oleh Penggugat Kurang lebih seluas 40.820 M2. dari Otorita Batam, sedangkan ajuan Penggugat dalam Posita Gugatan seluas 10.000 M2. Sehingga Penggugat dirugikan Para Tergugat warga masyarakat banyak secara Materil Rp. 22.022.000.000.- (Dua Puluh Dua Millyar Dua Puluh Dua Juta Rupiah), Tidak Berkepatutan Hukum Gugatan Penggugat dan sangat ngabur dan Tidak berdasar, Penggugat menggugat 10.000 M2. atau Penggugat menggugat seluas Kurang lebih 40.820 M2. Alokasi luas tanah dari Otorita batam dan sekarang berubah nama Badan Perusahaan batam TIDAK ADA bahasa luas alokasi tanah Kurang Lebih dan dalam hal ini jelas lah Gugatan Penggugat Tidak Berkepatutan secara Hukum dan Harus ditolak ;
8. Bahwa Kurang Pihak - Pihak ya Para Tergugat, se Patutnya Ratusan Warga Masyarakat berdomisili dan bertempat Tinggal dengan Tergugat 1 s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV dan juga sangat jauh Subjek/Orang yang di Gugat dalam Perkara ini, dan Objek Gugatan berbeda dengan Lokasi Penggugat, sehingga dalam hal ini sepa ntas nya Penggugat Tidak Berkepatutan Hukum menggugat dan Patut di Tolak Gugatan Penggugat keseluruhan ;
9. Bahwa dengan Kaburnya Subjek dan Objek Gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat Tidak Berkepatutan Hukum dan harus di Tolak;
10. Bahwa pada tanggai 29 September tahun 1999, Ratusan Warga masyarakat yang berdomisili di Kelurahan Bengkong Harapan RT 04 RW III Kampung Harapan Sei Panas termasuk lah Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV di Lokasi Kampung Harapan Sei



Panas telah mengajukan Permohonan Lokasi tanah tempat tinggal untuk dilakukannya Pemutihan kepada Pihak Otorita Batam dan saat itu A.N Ketua OB DEPUTE OPERASIONAL menandatangani Bapak Yusuf Domi, dimana lokasi Warga masyarakat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV telah dimiliki oleh PT. Sinar Batamas Karya Bersama dan lokasi tanah tergugat di jadikan Rusun yang dibangun Oleh Otorita Batam ; (Vide Bukti T.1.);

11. Bahwa pada tanggal 12 Juni 2003, Warga masyarakat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV juga telah mengajukan alokasi Lahan tanah kepada Pemerintah Kota Batam, dengan maksud surat warga masyarakat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV lokasi tanah warga masyarakat sudah Ratusan Keluarga bertempat tinggal dan berdomisili tetap agar lokasi tanah tersebut untuk diserahkan kepada masyarakat dan masyarakat saat itu mau membayar UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) yang ditetapkan oleh Otorita, namun Pemerintah Kota Batam menjawab A.N. Wali Kota Batam, Sekretaris Kota Ub. Asisten Administrasi Pemerintahan dan Pembangunan tertanda tangan Drs.Asysri Abbas, menjawab dalam surat.(Vide Bukti T.2.);
12. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2002, perihal Pengajuan alokasi Tanah untuk kelayakan Status Hak Guna Tanah masyarakat untuk lokasi warga masyarakat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV yang diajukan kepada Ketua Otorita Batam dan jawaban Otorita Batam dalam hal ini di jawab pada tanggal Batam 17 Februari 2003, bahwa Lokasi tanah warga Kampung Harapan Swadaya telah dialokasikan pada pihak ketiga. (Vide Bukti T.3.);
13. Bahwa pada tanggal 01 Maret 2007 warga masyarakat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV mengajukan permohonan alokasi tanah untuk penatan Lokasi masyarakat dan diajukan pada Otorita Batam, dan di jawab Pihak Otorita Batam, lahan yang dimohon



tidak tersedia; (Vide Bukti T.4.);

14. Bahwa dengan adanya pengajuan alokasi tanah Warga masyarakat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV yang telah lebih dahulu menguasai dan mengusahakan dan membangun dan juga Telah Terlebih dahulu mengajukan kepada Pihak Otorita Batam untuk dijadikannya Tanah domisili Warga masyarakat dengan membayar kewajiban UWTO yang dibayar kepada Pihak Otorita Batam dan sekarang disebut Badan Pengusahaan Batam (BP-Batam) maka dengan itu Telah Berkepatutan secara Hukum tanah domisili Warga masyarakat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV dimiliki oleh warga masyarakat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV, karena Telah sesuai dengan aturan hukum yang mengatur dalam UUPA dan masyarakat juga telah lebih dulu mengajukan alokasi tanah yang di domisili warga masyarakat Tergugat sepatutnya dan Telah Berkepatutan Hukum Masyarakat lah yang memiliki alokasi tanah masyarakat Tergugat, dan bukan badan usaha yang mementingkan **“KEUNTUNGAN BANYAK PRIBADI “**, karena dalam UUPA tahun 1960 pasal 34 (d) HAK GUNA USAHA Penggugat dapat dicabut demi kepentingan umum, dan bukan mempertahankan untuk Kepentingan KEUNTUNGAN BANYAK PRIBADI Perusahaan Penggugat;

15. Bahwa Penggugat mendapatkan PL (Penetapan Lokasi) dari Perusahaan Batam pada tanggal 11 - 06 - 2012 dan SPJ (Surat Perjanjian) tahun 2012, dan Masyarakat telah Lebih dahulu mengajukan Alokasi tanah untuk kepentingan Umum masyarakat Tergugat dari tahun 1999 hingga tahun 2007 secara rutin dan berulang kali mengajukan ke pada Pihak Otorita Batam yang sekarang disebut Badan Pengusahaan Batam, dan secara Hirarki UU bahwa Warga Masyarakat Tergugat dan Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV;

Hal.19 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



16. Bahwa pada tahun 2001 Otorita Batam telah mengalokasikan tanah warga masyarakat dan Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV, bahwa lokasi tanah warga masyarakat adalah alokasi lahan tanah PT. Inti Remindo, dan malah Penggugat mengatakan tanah penggugat dari PT. Kencana Raya Maju Jaya dan atau PT. Dharma Kemas Berganda dan atau PT. Glory Point, dan dalam hal ini sangat kabur akan Pemilikan lahan dan pemilik tanah ;
17. Bahwa adanya Kesepakatan Bersama antara Otorita Batam, Pemerintah Kota Batam, dan DPRD Kota Batam dengan Perwakilan Warga Masyarakat Kelurahan Sadai Kec. Bengkong, pada hari Senin tanggal 13 Agustus 2008 yang ditandatangani diatas kertas bermeterai Cukup ; (Vide Bukti T.4.)
18. Bahwa adanya Kesepakatan Bersama pada hari Rabu tanggal 19 Desember 2012 yang di tandatangani Oleh Badan Pengusahaan Batam, Wali Kota Batam, dan DPRD Kota Batam, dengan Perwakilan Warga Kelurahan Sadai; (Vide Bukti T.5.)
19. Bahwa pada tahun 1998 masyarakat Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong menduduki lahan tersebut berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama antara Otorita Batam, Pemerintah Kota Batam dan DPRD Kota Batam dengan Perwakilan Warga Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong pada hari/tanggal Senin 13 Agustus 2007 dan disepakati para pihak, maka masyarakat tersebut menguasai lahan secara sah dengan itikad baik ;
20. Bahwa selanjutnya diterbitkan kembali Kesepakatan Bersama Antara Badan Pengusahaan Batam, Pemerintah Kota Batam dan DPRD Kota Batam dengan Perwakilan Warga Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong pada hari Rabu, 19 Desember 2012 ;
21. Bahwa dengan adanya hak lebih dahulu menguasai dan hak mengusahakan pada Lokasi tanah dan di ushahi oleh Ratusan warga masyarakat dan Rara Tergugat I s/d Tergugat IX dan

Hal.20 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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

Tregugat XIV serta adanya dua kali (2X) Surat Kesepakatan Bersama (SKB) dikeluarkan Oleh Pemerintahan Negara Indonesia yang ada di Daerah Batam yaitu dengan persetujuan Bapak Pemerintah Kota Batam (Bapak Wali kota Batam) Bapak Ketua Otorita Batam (BP.Batam) dan Bapak Ketua DPRD Kota Batam dan Wakil Ratusan Warga Masyarakat yang bermukim dan bertempat tinggal di Lokasi tempat Tinggal kampung Harapan Kelurahan Sadai kecamatan Bengkong ;

22. Bahwa dengan mengingat pada Perkara Terdahulu dengan Nomor Perkara 110/Pdt.G/PN.Batam/2013 telah di putus oleh Bapak majelis Hakim yang menyidangkan Perkara yang bersamaa Objek Lokasi Gugatan Penggugat dengan berbeda Subjek Tergugat dari Gugatan Penggugat, dan putusan PN. Batam menyatakan Penggugat Tidak memiliki Objek lokasi Tanah dilokasi Gugatan Penggugat sekarang ini pada Perkara Nomor : 25/Pdt.G/2014/PN.BTM. yang diajukan Penggugat pada para Tergugat Ratusan warga masyarakat dan Termasuklah Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tregugat XIV ;

DWANGSOM

Dalam Petitum Penggugat nomor.10, dalam hal uang paksa, yang meinta pada Para Tergugat sebesar Rp. 10.000.000. (Sepuluh Juta) Per hari, adalah Tidak masuk akal sehat Hukum, dan Tidak Berkepatutan Hukum, karena dalam MARI No. 79k/Sip/1972 telah dinyatakan Dwangsom tidak dapat dituntun secara bersama sama dengan tuntutan membayar uang , sehingga Petitum gugatan Penggugat pada nomor : 10 Tidak dapat diterima dan harus lah secara Hukum di Tolak ;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalam Rekompensi, Penggugat Rekompensi dahulu disebut

Hal.21 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV, mohon kepada Majelis hakku yang memeriksa dan mengadili Pekara ini agar mematuhi Peraturan Pemerintah yang telah disepakati dan menyerahkan sebidang tanah yang telah lebih dahulu diajukan oleh Para Ratusan Warga masyarakat dan Peggugat Rekonpensi, dengan adanya Surat Kesepakatan Bersama (SKB) yang telah dua (2X) diterbitkan sehingga lokasi Peggugat Rekonpensi diberikan sepenuhnya Kepada Peggugat Pekonpensi dengan batas luas 1.4 Ha (14000 M2) dan demi menjaga stabilitas Kenyamanan Investasi yang ada di Batam dimana Gerbang pintu Informasi Publik untuk kenyamanan Investasi antar Perbatasan Negara Asing selaku Investor di Kota batam yang kita cintai ini sehingga Tanah yang telah dibangun oleh masyarakat dengan bangunan Rumah Permanen dan Bagunan Serba Guna yang permanen tetap dan Telah Berkepatutan Hukum dari apa yang telah ditetapkan Pemerintah Kota Batam dan Otorita Batam dan juga DPRD Kota Batam dan di wakili oleh masyarakat Peggugat Rekonpensi dan menjadi Hak Penuh Peggugat Rekonpensi, dan Peggugat Rekonpensi juga telah berulang kali mengajukan kepada Pihak Otorita Batam dan Pemerintah Kota Batam untuk menjadi Hak Para Ratusan warga masyarakat juga termasuk dalam Itu Peggugat Rekonpensi yang mau dan membayar UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) Batam yang ditetapkan Pemerintah Pusat, dan Pihak Tergugat Rekonpensi seharusnya mematuhi Kebijakan Pemerintah selaku pemerintah yang memerintahkan Kota batam ini , dan Tergugat Rekonpensi tidak sepatutnya hanya mementingkan Keuntungan Pribadi tanpa memperhatikan Kebijakan Pemerintah dimana Dia ber usaha;

2. Bahwa penerapan SKB (Surat Kesepakatan Bersama) adalah pewujudtan dari Program Pemerintah dan bangsa Indonesia yang

Hal.22 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



harus didukung dalam pelaksanaan Pembangunan manusia Indonesia seutuhnya ;

3. Bahwa Tergugat Rekonpensi dahulu disebut Penggugat, juga telah membangun bangunannya bersempadan di Lokasi Penggugat Rekonpensi dengan jumlah Bangunan Rumah dan bangunan Ruko;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi Telah membangun bangunan Permanen Gedung Serba Guna untuk kepentingan Masyarakat banyak dengan Pola Pemerintah untuk mewujudkan masyarakat yang cerdas, trampil, sehat dan cinta damai; (Vide Bukti Photo - Photo T 6.);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I s/d IX dan XIV) mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah tersebut tidaklah benar dan hanya dalil-dalil yang diciptakan untuk menimbulkan opini public seolah-olah Para Tergugat (Tergugat I s/d IX dan XIV) telah mengambil dengan tidak sah tanah Penggugat;
3. Bahwa masyarakat bengkong sadai telah menguasai/menduduki lahan aquo sejak tahun 1991 sedangkan PT Kencana Raya Maju Jaya baru menguasai tahun 2012;
4. Bahwa berdasarkan UU Agraria No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 34 : hak guna - usaha hapus karena dapat dicabut untuk kepentingan umum, sehingga hak 1.4 Ha (14000M2) harus dan Patut menjadi hak Ratusan warga masyarakat Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV ;
5. Menolak seruluh gugatan Penggugat atas adanya ganti Rugu materiil dang Rugi Immateriil ;

Hal.23 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



6. Menolak dan membatalkan gugatan Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum dan Mohon Sita Jaminan atas tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya tidak beralasan, sehingga dengan demikian unsur Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian atau menderita kerugian tidak dapat dibuktikan, dan permohonan Sita Jaminan Tergugat mohon tidak dikabulkan ;
7. Menolak Gugatan Penggugat dan dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak baik ;

Maka berdasarkan uraian Jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;
2. Menolak Permohonan Sita Jaminan ;
3. Menyatakan Sah dan berharga dan berlaku Surat Kesepakatan Bersama yang di buat pada hari Senin, tanggal 13 Agustus 2007, dan Surat Kesepakatan Bersama yang di buat pada hari rabu tanggal 19 Desember 2012 yang diuat dan ditandatangani pada Kantor DPRD Kota Batam dan Kantor Wali Kota Batam ;
4. Menyatakan dan memerintahkan Tergugat X (Otorita Batam dan sekarang disebut Badan Pengusahaan Batam) lokasi 1.4 Ha (14.000 M2) untuk diberikan dan untuk mengeluarkan Ijin dan Faktor UWTO dan SPJ dan P1, Fatwa planologo, IMB untuk diserahkan Kepada Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV;

Hal.24 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



5. Menghukum Penggugat atas Gugatan Penggugat Rekonpensi Mematuhi dan mentaati Peraturan Pemerintah atas dua (2X) Surat Kesepakatan Bersama untuk diberikan kepada Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV juga Ratusan Warga masyarakat yang Tidak Ikut dan atau sebagai Kurangnya Pihak-pihak gugatan Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;
Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara Perdata No. 25/Pdt.G/2014/PN.BTM berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

EKSEPSI TERGUGAT X ;

1. **EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT.**

Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan konflik norma antara surat kesepakatan bersama (skb) tertanggal 19 desember 2012 dengan dokumen pengalokasian lahan terhadap penggugat yang merupakan sengketa dalam ruang lingkup tata usaha negara, sehingga masuk kedalam kompetensi absolut peradilan tata usaha negara.

- Bahwa sesuai dengan dalil pada angka 1 dan 2 Posita Gugatan Penggugat, disebutkan bahwa Penggugat memperoleh pengalokasian lahan dari Tergugat X kepada Penggugat berdasarkan :

- a. Gambar Penetapan lokasi nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Juni 2012 ;



- b. Surat Perjanjian Nomor : 1383 tahun 2012 tentang pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, dan ;
- c. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam nomor 86 tahun 2012;
- Bahwa sesuai dengan dalil 3, 8 dan 10 Posita Gugatan, Penggugat mengajukan gugatan dikarenakan ditanda tangannya Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 19 Desember 2012 ;
 - Bahwa Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 19 Desember 2012 (selanjutnya disebut “SKB”) angka 4 menyebutkan :
“ Badan Pengusahaan Kawasan Batam, Pemerintah Kota Batam dan DPRD Kota Batam menyepakati bahwa tidak akan ada pengusuran dan kegiatan investor dalam bentuk apapun diwilayah Kelurahan Sadai”
 - Bahwa apabila dilihat dari isinya sebagaimana tersebut diatas, baik **Dokumen-Dokumen Pengalokasian Lahan Penggugat Maupun SKB sama-sama merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara** yaitu suatu penetapan tertulis yang

Hal.26 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, **yang bersifat konkret, individual, dan final** yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (pasal 1 ayat (3) Undang – Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan undang – undang No. 9 tahun 2004 (“**UU PTUN**”).

- Bahwa baik dokumen pengalokasian lahan Penggugat maupun SKB jelas – jelas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara oleh karena dari dokumen tersebut sudah jelas terlihat (Zairin Harahap, “Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara” edisi revisi, Juni 2001 PT. Raja Grafindo Persada, halaman 68) :
 - a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkannya;
 - b. Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu;
 - c. Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya.
- Bahwa oleh karena Dokumen Pengalokasian Lahan Penggugat maupun SKB merupakan Keputusan Tata Usaha Negara namun mengandung norma yang saling bertentangan, maka penyelesaian konflik

Hal.27 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



norma tersebut adalah merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

- Bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (yaitu konflik norma antara Dokumen Pengalokasian Lahan dengan SKB) maka seharusnya keberatan Penggugat ini diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut atas perkara a quo dan oleh karenanya memutuskan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. **EKSEPTIO LITIS PENDENTIS;**

SENKETA YANG DIGUGAT PENGGUGAT, SAMA DENGAN PERKARA YANG SEDANG DIPERIKSA OLEH PENGADILAN TINGGI RIAU DAN PENGADILAN NEGERI BATAM.

- Bahwa pada angka 1 Posita Gugatannya, Penggugat mendalilkan memperoleh tanah berdasarkan peralihan dari PT. Dharma Kemas Berganda. Dan pada angka 6 Petitum Gugatannya, Penggugat meminta agar tanah tersebut dinyatakan sah secara hukum sebagai milik Penggugat.

Hal.28 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



- Bahwa permintaan Penggugat tersebut pada prinsipnya sama dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa Pengadilan yaitu :
 1. Perkara No. 70/Pdt.G/2012/PN.BTM antara Andi Tajuddin (Penggugat) melawan Tergugat X, PT. Igata Harapan (Tergugat II), PT. Mitra Bintang Putra (Tergugat III) dan PT. Dharma Kemas Berganda (Tergugat IV) yang saat ini sedang dalam pemeriksaan ditingkat banding pada Pengadilan Tinggi Riau.
 2. Perkara No. 104/Pdt.G/2013/PB.BTM antara Andi Tajuddin (Penggugat) melawan PT. Glory Point (Tergugat) yang saat ini sedang dalam pemeriksaan di Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Riau.
 3. Perkara No. 05/Pdt.PLW/2014/PN.BTM antara Made Bayu Adisastra sebagai Direktur PT. Kencana Raya Maju Jaya berlawanan dengan Andi Tajuddin yang saat ini masih dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Batam.
- bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat dalam perkara ini masih tergantung (aahangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration).



Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan dan fakta – fakta hukum tersebut diatas dengan **MENCADANGKAN HAK TERGUGAT.X** untuk mengajukan jawaban pada pokok perkara, tergugat mohon agar kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi Tergugat dengan memutuskan:

- Menerima Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang Mengadili perkara ini dan/atau;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat X mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

JAWABAN TERGUGAT XI DAN TERGUGAT XIII :

I. DALAM EKSEPSI :

PENDAHULUAN

Secara konvensional hak gugat hanya bersumber pada prinsip “tiada gugatan tanpa kepentingan hukum” (point di’interst point d’action). Kepentingan hukum (legal interst yang dimaksud di sini adalah kepentingan yang dialami secara langsung (Injury in fact).

1. MENGENAI EKSEPSI.

Bahwa kami Tergugat XI memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan Penggugat terhadap Tergugat XI.



2. MENGENAI POKOK PERKARA.

Bahwa Penggugat telah menyampaikan dasar dan alasan gugatannya, untuk singkatnya tidak kami tuliskan lagi dan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik lahan seluas lebih kurang **40.820 M2 (empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi)** yang terletak dilokasi Sei Panas yang sekarang bernama Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong Kota Bata, berdasarkan Penetapan lokasi (PL) Nomor : 212.21029030070.C1,001.001 atas nama PT. Kencana Raya Maju Jaya (Penggugat) pecahan dari Penetapan lokasi (PL) Nomor: 21229030070.C1.001 tanggal 24 Mei 2010 atas nama PT. Dharma Kemas Berganda yang berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam Nomor :3913/PL/6/2012 tanggal 05 Juni 2012 ;
2. Bahwa lahan objek sengketa lebih kurang 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) milik Penggugat, tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I s/d Tergugat IX yang diwakili oleh Tergugat XIV, secara diam – diam telah membuat surat Kesepakatan Bersama (SKB) dengan Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII tanggal 19 Desember 2012 yang pada intinya isi dari SKB dimaksud, telah di jadikan oleh para Tergugat I s/d Tergugat IX menjadi alas hak serta dasar legalitas untuk menempati, menduduki dan mendirikan bangunan bangunan berupa rumah, kios-kios, satu



unit gereja, sekolah TK, dan Posyandu diatas tanah milik Penggugat;

3. Bahwa dengan diterbitkannya SKB oleh para Tergugat, jelas dan terang telah menghilangkan sebahagian Hak Penggugat terhadap hak atas tanah objek sengketa seluas kurang lebih 10.000 M2 (sepuluh ribumeter persegi) padahal telah berbagai upaya Penggugat lakukan agar Tergugat I s/d Tergugat IX segera membongkar dan atau mengosongkan lahan areal tanah yang ditempati secara melawan hak dan melawan hukum, akan tetapi Tergugat I s/d Tergugat IX tetap tidak mau membongkar dan atau mengosongkan tanah milik Penggugat dimana Penggugat tidak mengetahui dan turut serta dalam pembuatan SKB di maksud.

Bahwa dalam pokok perkara kepada Majelis Hakim, Penggugat telah memohonkan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan untuk sluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I s/d Tergugat IX yang menguasai, menduduki dan menempati lahan objek sengketa secara tidak sah adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, dan Tergugat IX membuat surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 19 Desember 2012 adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat XIII telah tidak melaksanakan tugasnya selaku Tim Terpadu Pemerintah Kota Batam untuk melakukan pengosongan dan Pembongkaran

Hal.32 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



bangunan – bangunan rumah, kios-kios, satu unit gereja, sekolah TK, dan Posyandu yang berdiri dengan melawan hak dan melawan hukum dilokasi objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 19 Desember 2012 yang di buat oleh Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, dan Tergugat XIV tidak sah dan tidak mengikat terhadap seluruh lahan/tanah milik Penggugat;
6. Menyatakan secara hukum tanah yang didapati oleh Penggugat seluas lebih kurang 40.820 M2 (empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) dari Otorita Batam dan sekaang telah berganti menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam (BP Batam) berdasarkan Nomor Penetapan Lpkasi (PL) : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Juni 2012, SPJ Nomor : 1383 tahun 2012 tentang Pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas dan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 86 tahun 2012 adalah sah milik Penggugat ;
7. Menghukum tim terpadu Kota Batam untuk melakukan tindakan membongkar serta melakukan pengosongan terhadap lahan seluas lebih kurang 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) yang diatasnya berdiri semua bangunan yang berupa rumah tinggal, rumah yang saat ini dalam pembangunan, kios-kios. Satu unit unit gereja, sekolah TK, dan Posyandu yang berada dalam lokasi (PL) Nomor

Hal.33 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



212.210.29030070.C1.001.001 atas nama PT. Kencana Raya Maju Jaya pecahan Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 212.201.29030070.C1.001 tanggal 24 Mei 2010 atas nama PT. Dharma Kemas Berganda yang sekarang telah dibalik namakan kepada PT. Kencana Raya Maju Jaya i.c Penggugat berdasarkan surat persetujuan BP. Batam nomor 3913/PL/6/2012 tanggal 05 Juni 2012 terletak di kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong Kota Batam;

8. Menghukum para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus ganti kerugian dengan perincian

a. **Kerugian Materiil :**

Sebesar Rp. 22.020.000.000 (dua puluh dua milyar dua puluh juta rupiah)

b. **Kerugian Immateriil :**

Sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah)

9. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah a quo dalam keadaan kosong dan baik kepada Tergugat;

10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (in Cracht Van Gewijde);

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (Uit Voerbaar Bij Voorad);

12. Menghukum para Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (naar goede justitie recht doen).

Adapun yang menjadi dasar dan alasan kami Tergugat XI dan Tergugat XIII menolak gugatan Penggugat antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa perlu dilihat kembali historis lahirnya SKB tanggal 13 Agustus 2007 tersebut, dimana pada saat itu ada desakan dari warga tergabung dalam perwakilan warga kelurahan Sadai Kecamatan bengkong;
3. Bahwa terbitnya SKB tanggal 13 Agustus 2007 adalah semata-mata untuk menjaga ketertiban dan keamanan Kota Batam sehingga dengan terbitnya SKB tersebut hal-hal yang bersifat negative seperti gelombang unjuk rasa, perseteruan antara warga dan pemilik lahan dapat di hindari ;
4. Bahwa didalam SKB tersebut telah disepakati point – point yang pada ujungnya adalah untuk menyelesaikan masalah dengan sifat musyawarah untuk mufakat, dimana kepentingan kedua belah pihak dapat di akomodir.
5. Bahwa berdasarkan pasal 6 UU RI No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraira yang redaksinya, pada pokoknya memuat :

Hal.35 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar yang keempat diletakkan dalam pasal 6, yaitu bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang – undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan – kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 2 ayat 3).

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan-badan atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (pasal 15). Dalam

Hal.36 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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)



melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomis lemah.

6. Bahwa dari rumusan pasal tersebut berikut penjelasan undang-undangnya maka jelaslah tindakan dari Tergugat XI yang tertuang di dalam SKB tersebut memiliki dasar hukum dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.
7. Bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Sadai seluas 10.000 M² yang menjadi objek sengketa sejak diterbitkannya Penunjukan Lokasi (PL) dari Otorita Batam sekarang menjadi BP Batam, tidak pernah dipelihara atau telah ditelantarkan oleh Penggugat, yang bertentangan dengan kewajiban hukum Penggugat.
8. Bahwa masyarakat selaku warga Negara Indonesia yang sangat membutuhkan lahan untuk mendirikan tempat tinggal melihat tanah negara yang kosong dan ditelantarkan, maka mereka mendirikan bangunan tempat tinggal kemudian disertai dengan pembangunan fasilitas umum, seperti jalan, gereja Taman Kanak-Kanak, Posyandu dan lainnya pada lahan yang dimaksud diatas dan tidak menduga ada sengketa di kemudian hari.
9. Bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan bertentangan dengan semangat dan ketentuan undang-undang nomor 5 tahun 1960, yaitu tidak memperhatikan fungsi sosial dari tanah, **tidak memelihara tanah dengan baik**, serta tidak memperhatikan ekonomi lemah. Akibat sikap dan perbuatan tersebut, maka menimbulkan sengketa dengan masyarakat, yang apabila penanganannya tidak tepat akan menimbulkan konflik yang lebih luas, tidak hanya dengan masyarakat yang

Hal.37 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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 teruat 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)



menempati lahan tersebut, tapi dapat meluas ke masyarakat yang ada di sekitarnya.

10. Bahwa Walikota Batam selaku Pemerintah yang mempunyai kewenangan otonomi, sebagaimana diatur dalam undang-undang nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, pasal 10 ayat (2) disebutkan : *dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas – luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.*

Lebih lanjut dalam pasal 14 ayat (1) undang undang nomor 32 tahun 2004 dinyatakan :

Urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintahan daerah untuk Kabupaten/Kota merupakan urusan yang berskala Kabupaten/Kota meliputi:

- a.
- b.
- c. Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketentraman masyarakat;
- d. s/d.....j.....
- e. k. Pelayanan Pertanahan;

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki Pemerintah Kota Batam sejak tahun 2007 telah berupaya mencari penyelesaian damai antara masyarakat Kelurahan Sadai dengan Penggugat, namun belum membuahkan hasil.



11. Bahwa pada tahun 2012 konflik antara masyarakat Kelurahan Sadai dengan Penggugat semakin meningkat yang puncaknya dibakarnya satu unit Belco milik PT. Glory selaku pengembang dari Penggugat akan menggusur masyarakat untuk kepentingan pembangunan Perumahan. Untuk mencegah konflik yang lebih luas, maka pada tanggal 19 Desember 2012, Walikota Batam, Ketua DPRD Kota Batam dan BP Kawasan Batam beserta perwakilan dari masyarakat kelurahan Sadai membuat surat Kesepakatan Bersama, yang bertujuan untuk meredam kemarahan warga masyarakat, mencegah dan menekan peningkatan ekstalasi ketegangan dan konflik sosial serta upaya format penyelesaian masalah sengketa lahan secara keseluruhan .
12. Bahwa dibuatnya SKB tersebut bukanlah dengan maksud melampaui kewenangan untuk menggantikan PL yang telah diterbitkan oleh BP Batam terhadap lahan yang menjadi sengketa tersebut, namun merupakan tindakan tanggap darurat dari Tergugat XI untuk meredam konflik, sebagai pengayom masyarakat yang tidak hanya berdasarkan peraturan perundang-undangan semata namun mengedepankan rasa keadilan dan mencari jalan keluar secara damai.
13. Bahwa mengenai dalil Penggugat untuk menggantikan kerugian Materiil sebesar Rp. 22.020.000.000 (dua puluh dua milyar dua puluh juta rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) kepada Tergugat, tidaklah berdasar, karena maksud dari Tergugat XI menandatangani SKB bukanlah bermaksud untuk merugikan

Hal.39 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Penggugat, namun mencari solusi yang saling menguntungkan antara kedua belah pihak, yang ditindak lanjuti dengan pembentukan tim terpadu (tergugat XIII) untuk mencari solusi antara pemilik dan masyarakat.

14. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwasannya SKB tertanggal 19 Desember 2012 dibuat secara diam-diam oleh Tergugat I s/d Tergugat IX dengan Tergugat X, Tergugat XI, dan Tergugat XII. Dan menjadi alas hak atau dasar legalitas Tergugat I s/d Tergugat IX untuk mendirikan bangunan – bangunan berupa rumah, kios-kios, gereja, sekolah TK, Posyandu, tidaklah berdasar karena SKB dibuat tertanggal 12 Desember 2012 tidaklah dibuat secara diam-diam, **Tergugat XI menandatangani SKB tersebut dalam situasi yang patut, untuk meredam gelombang masyarakat dan tindakan-tindakan yang dapat diduga akan berujung anarkis dan bahkan bisa berujung korban jiwa**, selain itu perlu digaris bawahi SKB tersebut akan ditindak lanjuti dengan pembentukan tim terpadu (Tergugat XIII) untuk mencari solusi, dan pembangunan – pembangunan Fasilitas Umum yang menjadi dalil Penggugat akibat dibuatnya SKB, juga tidak tepat, karena banyak dari bangunan tersebut yang memang sudah ada sebelum SKB tertanggal 12 Desember 2012.

15. Bahwa berdasarkan kewenangan yang dimiliki Pemerintah Daerah diatas, maka Walikota Batam berhak mengatur dan mengurus masyarakat yang ada diwilayah Batam, termasuk menyelesaikan berbagai persoalan pertanahan yang ada di



Batam dan dasar dibuatnya Kesepakatan Bersama, baik tahun 2007 maupun tahun 2012.

16. Bahwa Tim Terpadu Pemerintah Kota Batam yang diminta oleh Penggugat melakukan Pengosongan lahan objek sengketa. Tim tersebut dibentuk untuk membantu fungsi Pemerintah Kota Batam dalam rangka Penataan dan Ketertiban. **Tim ini bukan sebagai lembaga eksekusi sebagaimana dikenal dalam Hukum Perdata.** Lembaga Eksekusi adalah wewenang Yudikatif yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, pasal 54 ayat (2) : *Pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan juru sita dipimpin oleh Ketua Pengadilan.* **Sedangkan Tim Terpadu bagian dari Eksekutif, yang dalam menjalankan tugasnya tidak hanya memperhatikan aspek hukumnya saja, akan tetapi harus memperhatikan aspek keamanan dan ketertiban, aspek sosial dan keadilan serta kepentingan umum.**

17. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka gugatan dari Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak baik.

Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil yang telah kami sampaikan diatas selaku Tergugat XI dan Tergugat XIII, kami memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini kiranya berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

Hal.41 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Jawaban Tergugat XI dan Tergugat XIII untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 19 Mei 2014 demikian pula Tergugat I s/d Tergugat IX, Tergugat XIV telah mengajukan dupliknya tertanggal 22 Mei 2014, dan untuk Tergugat XI, Tergugat XIII telah mengajukan dupliknya tertanggal 10 Juni 2014 sedangkan untuk Tergugat X mengajukan dupliknya secara lisan yang pada pokoknya tetap pada Eksepsinya;

Menimbang, bahwa Tergugat X selain mengajukan Eksepsi dan Duplik, juga mengajukan bukti surat sehubungan dengan eksepsi kewenangan mengadili yang diajukannya yakni sebagai berikut:

1. Foto copy Kesepakatan Bersama antara BP.Batam, Pemerintah Kota Batam dan DPRD Kota Batam dengan Perwakilan warga kelurahan Sadai Kec. Bengkong tanggal 19 Desember 2012, diberi tanda bukti Eksepsi TX-1 ;
2. Foto copy Salinan Putusan Perkara Perdata No.70/Pdt.G/2012/PN.BTM, antara H.Andi Tadjuddin, MH melawan Ketua BP Batam, PT. Igata Harapan, PT. Mitra Bintang Putra dan PT. Dharma Kemas Berganda tanggal 26 Februari 2013, diberi tanda bukti Eksepsi TX-2 ;

Hal.42 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



3. Foto copy Gugatan Perbuatan Melawan Hukum H.Andi Tadjuddin, MH yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Batam dengan No. 104/Pdt.G/2013/PN.BTM tanggal 03 Juni 2013, diberi tanda bukti Eksepsi TX-3 ;
4. Foto copy Penetapan Nomor : 104/Pdt.G/2013/PN.BTM, antara H.Andi Tadjuddin, MH melawan PT. Glory Point tanggal 10 Desember 2013, diberi tanda bukti Eksepsi TX-4 ;
5. Foto copy Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor : 104/BA.PDT.G/SJ/2013/PN.BTM, antara H.Andi Tadjuddin, MH melawan PT. Glory Poin5t tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda bukti Eksepsi TX-5 ;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengajukan eksepsi, dan salah satu eksepsinya berkaitan dengan kewenangan mengadili (kompetensi relatif), dan setelah terjadi jawab-menjawab pada akhirnya Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela, tertanggal 17 Juni 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat .
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara Nomor : 25/Pdt.G/2014/PN.BTM ;
3. Memerintahkan Kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan.
4. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I s/d Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XI, Tergugat XIII



mengajukan jawaban secara lisan yang pada pokoknya tetap pada Jawabannya, sedangkan untuk Tergugat Tergugat X, memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT X :

Bahwa Tergugat X menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat X ;

PENGELOLAAN LAHAN BERUPA PERENCANAAN, PERUNTUKKAN DAN PENGGUNAAN ATAS BAGIAN-BAGIAN TANAH DIWILAYAH INDUSTRI PULAU BATAM UNTUK PIHAK KETIGA MERUPAKAN KEWENAGNA BADAN PENGUSAHAAN BATAM.

Tergugat X merupakan Lembaga Negara yang ditunjuk atau diberi wewenang oleh Pemerintah Negara Indonesia melalui Peraturan Perundang-undangan, untuk mengelola Bumi atau tanah yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, hal ini sebagaimana diatur dalam :

a) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 tahun 2005 (Keppres).

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan :

a. Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan HAK PENGELOLAAN kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;



b. Hak Pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :

1. Merencanakan peruntukkan dan Penggunaan tanah tersebut;
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan – ketentuan pasal 41 sampai dengan pasal 43 Undang – Undang Pokok agraria;
4. Menerima uang pemasukan /ganti rugi dan uang wajib tahunan;

b) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya mengatur :

Pasal 1.

Yang dimaksud dengan “HAK PENGELOLAAN” dalam peraturan ini adalah:

- (1) Hak Pengelolaan yang berisi wewenang untuk :
 - a. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya
 - c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang



ditentukan dalam perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberi hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang yang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pasal 2.

Bagian-bagian tanah hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi, atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah disiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

- c) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam memutuskan :

Pertama :

Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau Pulau



Janda Berhias Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem
Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau.

- d) Peraturan Menteri Nomor 46 Tahun 2007 tentang kawasan perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Pasal 3.

Semua Aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi Aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Kecuali Aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang – undangan.

Pasal 4.

Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam berada dikawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

- e) Peraturan Presiden No. 87 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun, Bagian Ketiga tentang Arahan Perizinan mengatur hal sebagai berikut :

Pasal 120 ayat (3) :

Setiap pemanfaatan ruang di KPBPB Batam (“Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas”) yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan atas tanah mengacu pada ketentuan



peraturan perundang – undangan mengenai pembentukan KPBPB Batam .

- f) Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Pasal 12 ayat (1)

Badan Pengusahaan Batam mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, Pengembangan, dan Pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

Semua Aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi Aset Badan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Berdasarkan ketentuan – ketentuan diatas, maka Tergugat X berwenang mengalokasikan lahan kepada Tergugat dengan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan yang juga harus dipenuhi oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam dokumen – dokumen dibawah ini :

- a. Gambar Penetapan lokasi nomor : 212.210.29030070. C1.001.001 tanggal 11 Juni 2012 ;



- b. Surat Perjanjian Nomor : 1383 tahun 2012 tentang pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, dan ;
- c. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam nomor 86 tahun 2012;

Bahwa Apabila Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban – kewajibannya sebagai penerima alokasi lahan sebagaimana tertuang dalam dokumen –dokumen pengalokasian lahan tersebut, maka Tergugat X mempunyai pula kewenangan untuk membatalkan pengalokasian lahan kepada Penggugat.

BAHWA SAMPAI INI TIDAK PERNAH ADA SURAT PEMBATALAN DAN/ATAU PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKUATAN HUKUM TETAP YANG MEMBATALKAN PENGALOKASIAN LAHAN PENGGUGAT.

Bahwa terhadap lahan yang dialokasikan kepada Penggugat, pernah ada gugatan perdata dalam Perkara No. 70/Pdt.G/2012/PN.BTM antara Andi Tajuddin (Penggugat) melawan Tergugat X, PT. Igata Harapan (Tergugat II), PT. Mitra Bintang Putra (Tergugat III) dan PT. Dharma Kemas Berganda (Tergugat IV) yang saat ini sedang dalam pemeriksaan ditingkat banding pada Pengadilan Tinggi Riau.

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Batam dalam perkara tersebut, telah menyatakan pengalokasian yang dilakukan Tergugat X



adalah sah dengan demikian termasuk pula pengalokasian kepada Penggugat.

Bahwa sebagai pihak yang berperkara, Tergugat X terikat pada putusan tersebut sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sebaliknya.

BAHWA DALAM PUTUSAN SELA NOMOR : 25/PDT.G/2014/PN.BTM, MAJELIS HAKIM TELAH MEMPERTIMBANGKAN KESEPAKATAN BERSAMA SEBAGAI KESEPAKATAN YANG BERSIFAT ABSTRAK DAN TIDAK KONKRIT.

- Bahwa pada persidangan tanggal 17 Juni 2014, Majelis Hakim telah menolak Eksepsi Tergugat X dengan memberikan pertimbangan hukum bahwa Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 19 Desember 2012 (selanjutnya disebut "SKB") bersifat abstrak dan tidak konkrit.
- Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa kesepakatan Bersama dibuat sebagai kebijakan dan diskresi penuh Ketua Otorita Batam, Walikota Batam dan Ketua DPRD Kota Batam guna menahan gejolak yang terjadi ditengah masyarakat.
- Bahwa terdapat kondisi yang memang tidak biasa sebelum dan pada saat ditanda tangannya Kesepakatan Bersama tersebut. Hal ini terbukti pula dari adanya Berita Acara Rapat Bersama Forum Komunikasi RT/RW Kelurahan sadai dengan Masyarakat dan tokoh Masyarakat yang belum ditandatangani oleh Ketua BP Batam/Otorita Batam tertanggal 21 Desember 2012.
- Berdasarkan Berita Acara ini nyata-nyata terbukti bahwa sampai dengan tanggal 21 Desember 2012, Tergugat X belum

Hal.50 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



menandatangani surat Kesepakatan Bersama tersebut. Kesepakatan Bersama baru ditandatangani setelah Tergugat X menerima Berita Acara tersebut dengan mempertimbangkan angka 3 Berita Acara yang bunyinya :

- Bilamana sampai hari : Rabu, 26 Desember 2012 sesuai dengan informasi yang diterima dari Ketua BP Batam yang disampaikan melalui Ketua DPRD Kota Batam ternyata Ketua BP Batam belum menandatangani Surat kesepakatan Bersama tersebut, maka masyarakat Sadai akan melakukan aksi lanjutan kepada pihak BP Batam tanpa adanya jaminan tidak terjadi hal-hal yang bersifat anarkis.
- Berita Acara tersebut terutama angka 3 jelas-jelas menunjukkan bahwa Tergugat X harus menandatangani Kesepakatan Bersama dengan mempertimbangkan untuk menjaga situasi di Pulau Batam karena Tergugat X sebagai Institusi yang bertanggung jawab dibidang investasi dan pengembangan pulau Batam.
- Penanda tangan Kesepakatan Bersama seharusnya ditindak lanjuti dengan pelaksanaan tugas oleh tim yang telah dibentuk dengan kesepakatan Bersama tersebut untuk menyelesaikan persoalan – persoalan yang ada, **namun tidak terbatas pada proses – proses administrasi lain yang harus dipenuhi untuk menjalankan isi dari kesepakatan bersama tersebut. Oleh karena Tim yang dibentuk tidak menjalankan tugasnya untuk merealisasikan Kesepakatan Bersama tersebut, maka Kesepakatan Bersama belum bisa dikualifikasikan sebagai suatu keputusan yang memberikan hak.**

Hal.51 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA SAMA SEKALI TIDAK MAMPU MEMBUKTIKAN BAHWA TINDAKAN TERGUGAT X TELAH MEMENUHI SELURUH UNSUR - UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DISYARATKAN OLEH PASAL 1365 KUHPdt.

Mengingat dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan ketentuan hukum Acara Perdata yang menyatakan **“barang siapa mendalilkan, harus membuktikan”**, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan bahwa tindakan Tergugat X telah memenuhi unsur - unsur Perbuatan melawan Hukum . Berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPdt, seorang Peggugat hanya dapat dikabulkan gugatannya jika mampu membuktikan terpenuhinya unsur - unsur sebagai berikut :

a) Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Tindakan Tergugat X menandatangani Kesepakatan Bersama terbukti sebagai tindakan paksaan yang harus dilakukah oleh Tergugat X untuk menjaga aset Negara. Bahwa Kesepakatan Bersama juga terbukti tidak secara otomatis membatalkan pengalokasian lahan Penggugat. Dengan demikian terbukti pula bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat X.

b) Adanya Kesalahan

Sama sekali tidak ada kesalahan dari tindakan Tergugat X mengingat penandatanganan dilakukan Tergugat X dibawah tekanan dan demi menjaga aset negara serta Kesepakatan



Bersama tidak mengurangi hak Penggugat sebagai penerima alokasi lahan.

c) Adanya Kerugian

Jelas pula tidak ada unsur kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam permasalahan lahan yang dimaksud dalam gugatan ini, mengingat Kesepakatan Bersama sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum apapun bagi Penggugat.

d) Adanya kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat

Unsur kausalitas tidak akan mungkin dapat dibuktikan oleh Penggugat mengingat jelas terbukti bahwa tindakan Tergugat X bukan merupakan perbuatan melawan hukum, bukan merupakan suatu kesalahan dan bahwa Penggugat tidak pernah menderita kerugian apapun yang ditimbulkan atas tindakan Tergugat X terkait penandatanganan Surat Kesepakatan Bersama tersebut.

Berdasarkan fakta – fakta yang terurai diatas, jelas sudah bahwa Penggugat **tidak mampu** membuktikan terpenuhinya **seluruh unsur pasal 1365 KUHPdt**, sementara **satu unsur** saja tidak terpenuhi, Hakim harus **menolak gugatan** Penggugat. Dalil – dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar hukum yang benar dan sah dan tidak lebih dari pendapat – pendapat dan pemikiran-pemikiran yang sangat **bersifat subjektif**, dan sama sekali tidak didukung dengan bukti-bukti yang obyektif yang dapat diterima oleh suatu Pengadilan yang harus memutuskan perkara berdasarkan ketentuan hukum (Court of law).



TENTANG KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT

Bahwa dalil-dalil Penggugat pada angka 12.1 dan 12.2 gugatannya adalah dalil yang sangat keliru mengingat jelas-jelas bertentangan dengan **yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :**

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1057.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 :
“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 :
“Penuntutan ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut”.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78.K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974 :
“Ganti rugi haruslah dibuktikan”.

TUNTUTAN UIT VOOR BAAR BIJVOORAD PENGGUGAT TIDAK

BERDASARKAN HUKUM.

- Bahwa tuntutan Penggugat yang meminta agar putusan perkara dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) haruslah ditolak, karena selain tidak didukung dengan adanya bukti otentik yang kuat, juga karena tidak sesuai dengan persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 180 HIR/Pasal 191 RBg.
- Bahwa suatu putusan serta merta baru dapat dikabulkan apabila telah terpenuhinya syarat-syarat berdasarkan Surat

Hal.54 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) tersebut dibawah ini :

- a) SEMA RI No. 3 tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971;
- b) SEMA RI No. 5 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975;
- c) SEMA RI No. 3 tahun 1978 tanggal 1 April 1978;
- d) SEMA RI No. 3 tahun 2000, dan ;
- e) SEMA RI No. 4 tahun 2001;

Yang intinya menyatakan bahwa setiap Pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) kecuali memenuhi syarat-syarat antara lain pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

- Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan ini Tergugat X mohon agar kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan:
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat X mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 08 Juli 2014 demikian pula Tergugat X telah mengajukan dupliknya tertanggal 22 Juli 2014, sedangkan untuk Tergugat I s/d

Hal.55 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IX, Tergugat XIV dan Tergugat XI, Tergugat XIII mengajukan dupliknya secara lisan yang pada pokoknya tetap pada dupliknya;

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

1. Foto Copy Gambar PL Nomor : 3913/P1/6/2012, tertanggal 06 Juni 2012, sebagai bukti P-1;
2. Foto Copy Surat SKEP Ketua Otorita Batam / Sekarang BP. Kawasan No. 86 Tahun 2013, tanggal 03 September 2012, sebagai bukti P-2;
3. Foto Copy Surat Perjanjian Pengalokasian Lahan antara BP Kawasan Perdagangan bebas dan Pelabuhan bebas dengan PT. Kencana Raya Maju Jaya Nomor : 1383 tahun 2012 tertanggal 03 September 2012, sebagai bukti P-3;
4. Foto Copy SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 2351 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sebagai bukti P-4;
5. Foto Copy Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 19 Desember 2012, sebagai bukti P-5;
6. Foto Copy Akta Kuasa untuk mengurus Nomor : 06 tertanggal 03-08-2012 dibuat dalam Akta Otentik di Notaries Batam, Rita.R.A Simanjuntak, SH., sebagai bukti P-6;
7. Foto Copy Surat Undangan Camat Bengkong tertanggal 05 Desember 2012 No :428/CBK-UMUM/XII/2012, sebagai bukti P-7;
8. Foto Copy Surat Kesepakatan dengan Wakil tokoh masyarakat dan Ketua Forum serta RT/RW tanggal 24 bulan Juli 2013, sebagai bukti P-8;
9. Foto Copy Sket Gambar dan daftar nama dan pemilik bangunan yang berada diatas lahan Penggugat, sebagai bukti P-9;
10. Foto copy Dokumentasi foto - foto bangunan yang berada di atas lahan milik Penggugat pada saat ini yang sedang dibangun dengan melawan hak, sebagai bukti P-10;

Hal.56 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto Copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas atas nama PT. Kencana Raya Maju Jaya, Akta Nomor : 124 tertanggal 25 Mei 2009, sebagai bukti P-11;
12. Foto Copy SK. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I Nomor : AHU-40380.A.H.01.02.tahun 2009 tentang persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, sebagai bukti P-12;
13. Foto Copy Surat ke Tim Terpadu Kota Batam tertanggal 10 Januari 2013, sebagai bukti P-13;
14. Foto Copy Surat Jawaban dari Tim Terpadu Kota Batam tertanggal 23 Pebruari 2013, sebagai bukti P-14;
15. Foto copy Surat Tugas dari PT. Kencana Raya Maju Jaya kepada Ramlan, SH untuk melaksanakan Negosiasi dan perundingan untuk ganti rugi pemilik bangunan bermasalah, sebagai bukti P-15;
16. Foto copy Gambar Site Plan : Rencana Pembangunan Rumah dan Town House yang tidak dapat dibangun karena berada di Area objek perkara seluas \pm 1 Ha (diberi tanda arsir warna biru) berdiri bangunan bermasalah sebagaimana dalil gugatan Penggugat, sebagai bukti P-16;
17. Foto copy IMB (Izin Mendirikan Bangunan Gedung) a/n PT. Kencana Raya Maju Jaya Nomor :KPTS.252/IMB/BPM/VI/2014 tentang IMB Walikota Batam, sebagai bukti P-17;
18. Foto copy Dokumentasi foto bangunan – bangunan yang berada dilahan milik Penggugat, sebagai bukti P-18;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sama dengan aslinya kecuali bukti P-5, P-13 s/d P-15 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti Penggugat tidak ada mengajukan saksi ;

Hal.57 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat IX, Tergugat XIV untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. Foto copy Surat Jawaban Surat Pengajuan Lokasi Lahan Tanah Warga Masyarakat RT 04 RW III Kampung Harapan Sei Panas yang ditandatangani oleh Pihak Otorita Batam, surat tanggal Batam, 08 Nopember 1999, Nomor : B/3324/K-OPS/XI/1999, sebagai bukti T.1;
2. Foto copy Izin Prinsip : Luas Tanah 100 Ha tanah PT. Lagoi International Sekupang Centre, ditandatangani Ketua Otorita Batam Prop.DR.ING.BJ. Habibie, tanggal Jakarta 23 Mei 1991 (dan Selaku Presiden Negara Republik Indonesia ke II tahun 1991), sebagai bukti T.1.2;
3. Foto copy surat Revisi Tagihan Pembayaran UWTO milik PT. Lagoi International Sekupang Centre, tanggal Jakarta 06 Mei 1992, sebagai bukti T.1.3;
4. Foto Copy surat Fatwa Planologi Nomor : 355/FP-DITREN/./1992, sebagai bukti T.1.4;
5. Foto copy Peta Lokasi PT. Lagoi International seluas 100 Ha, sebagai bukti T.1.5;
6. Foto copy Surat Jawaban dari Pemko Batam atas ajuan Lokasi tanah Warga masyarakat yang mengusahai dan membangun Rumah Tempat Tinggal pada tanggal 12 Juni 2003, namun Pemerintah Kota Batam menjawab A.N Wali Kota Batam, Sekretaris Kota Ub. Asisten Administrasi Pemerintahan dan Pembangunan tertanda tangan Drs. SYSRI ABBAS, sebagai bukti T.2;
7. Foto copy Surat Tim Legalitas Pemukiman Warga Masyarakat Kampung Harapan yang ditujukan pada Deputi Operasional Otorita Batam Perihal : **Penyelesaian Legalitas Pemukiman Warga**

Hal.58 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Kampung Harapan Swadaya tertanggal Batam, 26 November 2007,
sebagai bukti T.2.2 ;

8. Foto copy Bukti Surat Pembayaran Rekening Listrik dari seluruh Warga Masyarakat Kampung Harapan dan Warga Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV, sebagai bukti T.2.4;
9. Foto copy Surat Jawaban Otorita Batam tanggal, Batam 17 Februari 2003 Perihal : Pemberitahuan, Lahan yang dimohon telah dialokasikan pada pihak ke tiga, sebagai bukti T.3;
10. Foto copy Surat tanggal Batam 26 Juni 2007 dari Otorita Batam yang ditujukan kepada Pengurus Kampung Harapan Swadaya, Perihal : Pemberitahuan, dalam surat mengatakan lahan yang dimohon tidak tersedia, sebagai bukti T.4;
11. Foto copy Bukti surat Kesepakatan Bersama I (Pertama) yang ditandatangani pada tanggal 13 Agustus 2007, sebagai bukti T.4.1;
12. Foto copy Surat Kesepakatan Bersama II tanggal 19 Desember 2012, sebagai bukti T.5;
13. Foto copy Berita Acara Rapat Perwakilan Warga RW 05 Kp. Harapan Swadaya Kel. Sadai bersama Perwakilan PT. Glory Point tanggal 26 Agustus 2013, sebagai bukti T.6;
14. Bukti Photo – photo Pertemuan Warga dan Ketua DPRD Kota Batam dan Wali Kota Batam dilokasi tanah I (satu) Hektar, acara Peresmian Lokasi, sebagai bukti T.7;
15. Bukti photo – photo Penetapan Tugu Pembangunan TMMD ke 90 TA.2013, Kampung Harapan, sebagai bukti T.8;
16. Foto copy Bukti Surat Jawaban Tim Terpadu pada Sdr. Nasib Siahaan, SH. Selaku Kuasa PT. Surya Manggala Persada (Glory Point Group), sebagai bukti T.9;
17. Foto copy Bukti Surat Rapat Koordinasi Komisi I DPRD Kota Batam antara warga masyarakat dan Pihak Penggugat tanggal 19 Maret 2008, sebagai bukti T.10;

Hal.59 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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)



18. Foto copy Bukti Surat dari BPN Kota Batam untuk Tiim Penanganan Legalitas Lahan di Kec. Sadai Kec. Bengkong tanggal 18 Februari 2008, sebagai bukti T.11;
19. Foto copy Surat Usulan Nama Tiim Legalisasi tanggal 20 Februari 2008, sebagai bukti T.12;
20. Foto Papan Pengumuman sita, sebagai bukti T-13

Menimbang, bahwa foto kopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan tidak ada aslinya kecuali bukti T.2.4, T.6, sesuai dengan aslinya sedangkan bukti T-8 dan T-13 berupa foto aslinya;

Menimbang, disamping mengajukan bukti surat, Tergugat I s/d Tergugat IX dan Tergugat XIV juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **KASINO GINTING**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa sejak tahun 1990 saksi tinggal di lokasi Kampung Harapan;
 - Bahwa setahu saksi sejak tahun 1990 PT. Igata beroperasi di daerah Kampung Harapan sampai dengan tahun 1994 dan menguasai lahan seluas kurang lebih 100 ha.;
 - Bahwa setahu saksi dahulunya pada tahun 1990 lahan di Kampung Harapan berupa hutan dan tanah kuburan ;
 - Bahwa setahu saksi pada tahun 1991 ada sekitar 25 sampai dengan 30 Kepala Keluarga yang tinggal di Kampung Harapan ;
 - Bahwa setahu saksi pada tahun 1999 masyarakat pernah mengajukan permintaan ijin lokasi kepada Kantor Otorita Batam ;
 - Bahwa setahu saksi masyarakat sudah dua kali mengajukan permintaan ijin lokasi ke Kantor Otorita Batam agar lahan yang ditempati para Tergugat bias diterbitkan sertifikat ;



- Bahwa setahu saksi pada tahun 1999 sudah ada sekitar 300 Kepala Keluarga yang tinggal di Kampung Harapan ;
 - Bahwa setahu saksi lahan yang ditempati warga di Kampung Harapan berada di luar lokasi tanah PT. Igata & PT. Glory Point ;
 - Bahwa setahu saksi ada beberapa perusahaan yang akan menguasai tanah di Kampung Harapan ;
 - Bahwa setahu saksi pada tahun 2007 ada surat kesepakatan bersama tetapi saksi tidak ikut dalam penandatanganan surat kesepakatan bersama tersebut ;
 - Bahwa setahu saksi ada dua kali terbit Surat Kesepakatan Bersama akan tetapi saksi tidak ikut menandatangani akan tetapi saksi mengetahui isi dari Surat Kesepakatan Bersama tersebut ;
 - Bahwa setahu saksi pernah dibentuk Tim Legalitas atas lahan di Kampung Harapan tetapi sampai sekarang tidak pernah terwujud ;
 - Bahwa setahu saksi lahan yang menjadi objek gugatan berada di luar lapangan golf yang menjadi milik PT. Kencana Raya Maju Jaya dan berada dilokasi yang ditempati para Tergugat seluas kurang lebih 1 ha. ;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui permohonan legalitas yang dimohonkan oleh masyarakat ke Kantor Otorita Batam apakah sudah terbit ;
2. **JUNAIDI**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa sejak tahun 1993 saksi tinggal di Lokasi Kampung Harapan yang bukan merupakan objek sengketa ;
 - Bahwa setahu saksi Para Tergugat telah menempati lahan sekitar kurang lebih 1 ha di Kampung Harapan sejak tahun 1999, kecuali untuk Tergugat VII yang menempati lahan tersebut sejak tahun 2000 ;



- Bahwa setahu saksi pada tahun 1999, tahun 2004, dan tahun 2006 warga yang menempati lahan tersebut sudah mengajukan permohonan legalitas dan pada tahun 2009 warga datang ke DPRD yang akhirnya timbul surat kesepakatan bersama antara BP Batam, DPRD, Walikota, dan Perwakilan masyarakat;
- Bahwa setahu saksi isi kesepakatan bersama tersebut adalah akan memanggil dan bermusyawarah kepada pihak perusahaan yang ada dilokasi agar tidak ada penggusuran sampai ada kesepakatan yang lebih lanjut ;
- Bahwa setahu saksi PT. Kencana Raya Maju sudah berada di lokasi sejak tahun 2012 ;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1999 ada sekitar 10 Kepala Keluarga yang menempati lahan tersebut dan pada tahun 2014 sudah ada sekitar 40 Kepala Keluarga yang menempati lahan tersebut diantaranya Tergugat I, tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX & Tergugat XIV, untuk Tergugat V saya tidak tahu ;
- Bahwa pada tahun 2012 ada pertemuan antara warga dengan PT. Kencana Raya Maju Jaya untuk mencari kesepakatan dimana saksi sebagai Ketua RT ikut hadir dalam pertemuan tersebut ;
- Bahwa setahu saksi dari pertemuan tersebut tidak mendapat kesepakatan;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2012 diterbitkan kembali Surat Kesepakatan Bersama yang isinya hamper sama dengan Surat Kesepakatan Bersama yang diterbitkan pada tahun 2007 ;
- Bahwa setahu saksi lahan yang dikuasai PT. Kencana Raya Maju Jaya tidak berada pada lahan yang dikuasai warga ;
- Bahwa setahu saksi masyarakat pernah mengajukan permohonan ke Otorita Batam untuk legalitas atas lahan yang ditempati akan tetapi sampai sekarang belum ada jawaban ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi di lahan tersebut sudah ada aliran listrik, air dan warga juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah warga yang menempati lahan tersebut sudah ada surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ;
- Bahwa setahu saksi warga menempati lahan berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama ;

3. **BUSTANUL.M**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal di Kampung Harapan sejak tahun 1996 ;
- Bahwa saksi sebagai Ketua RW di Kampung Harapan ;
- Bahwa setahu saksi warga di Kampung Harapan tinggal di lokasi sudah sejak tahun 1990 dan sudah mengajukan permintaan izin lokasi lahan kepada otorita Batam sudah sekitar 4 kali, untuk legalitas lahan yang ditempatinya, akan tetapi tidak ada jawaban ;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2007 dan tahun 2012 ada surat kesepakatan bersama antara DPRD, Otorita Batam, Walikota Batam dan masyarakat dengan maksud untuk menanyakan status lahan yang ditempati ;
- Bahwa setahu saksi PT. Kencana Raya Maju Jaya ada dilokasi pada tahun 2012 ;
- Bahwa setahu saksi masyarakat menempati lahan tersebut berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama ;
- Bahwa setahu saksi lahan yang dikuasai masyarakat belum ada sertifikatnya ;

4. **ANWAR NURTAN**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal di Kampung Harapan Swadaya RT.03 sejak tahun 1990 ;

Hal.63 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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)



- Bahwa setahu saksi lahan yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat ada seluas kurang lebih 1 ha;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas lahan yang menjadi sengketa seluas kurang lebih 1 ha ;
 - Bahwa setahu saksi ada sekitar 20 kepala keluarga yang tinggal di lokasi sengketa termasuk juga para tergugat ;
 - Bahwa setahu saksi masyarakat tinggal di lokasi tersebut berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama ;
 - Bahwa setahu saksi Surat Kesepakatan Bersama yang diterbitkan pada tahun 2007 dan tahun 2012 dan ditanda tangani oleh Ketua DPRD, Otorita Batam, Walikota Batam dan masyarakat tersebut belum terlaksana ;
 - Bahwa setahu saksi masyarakat telah mengajukan permohonan legalitas ke Kantor Otorita Batam atas lahan yang ditempatinya, tetapi tidak ada jawaban ;
5. **SARDI TRISNO MULYONO**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tinggal di Kampung Harapan Swadaya sejak tahun 1998 dan saksi sebagai Ketua RT.03 ;
 - Bahwa saksi mengetahui sengketa lahan antara PT. Glory dengan warga seluas kurang lebih 1 ha ;
 - Bahwa setahu saksi para Tergugat menempati lahan sengketa kecuali Tergugat IX dan Tergugat XIV ;
 - Bahwa setahu saksi para tergugat menempati lahan tersebut sejak tahun 1998 ;
 - Bahwa setahu saksi para tergugat tidak mempunyai sertifikat atas lahan yang ditempatinya dan hanya berdasarkan Surat Kesepakatan bersama ;



- Bahwa saksi mengetahui adanya Surat Kesepakatan Bersama antara Ketua DPRD, Otorita Batam, Walikota Batam dan Masyarakat yang diterbitkan pada tahun 2007 dan tahun 2012 dikarenakan warga menuntut legalitas lahan yang ditematinya ;
 - Bahwa setahu saksi masyarakat sudah mengajukan permohonan legalitas ke Kantor Otorita Batam atas lahan yang ditempati sejak tahun 1999 dan sudah sekitar 5 kali mengajukan permohonan, akan tetapi tdiak ada jawaban ;
6. **SUPRAPTO**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tinggal di Kampung Harapan RT.03 sejak tahun 2001 ;
 - Bahwa saksi mengetahui sengketa antara PT. Kecana Raya Maju Jaya dengan para tergugat ;
 - Bahwa setahu saksi PT. Kecana Raya Maju Jaya menempati lahan tersebut sejak tahun 2012 ;
 - Bahwa setahu saksi masyarakat menempati lahan tersebut berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Para Tergugat menempati lahan tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui ada dua buah Surat Kesepakatan Bersama yang diterbitkan yaitu pada tahun 2007 dan tahun 2012 yang isi dari Surat Kesepakatan Bersama tersebut yaitu tidak ada pengurusan sebelum ada ganti rugi ;
 - Bahwa setahu saksi sampai sekarang tidak ada kesepakatan atas diterbitnya Surat Kesepakatan Bersama tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah para tergugat mempunyai Surat Ijim Mendirikan Bangunan (IMB) ;



7. **DONAL KAWERGIAN**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tinggal di Kampung Harapan Swadaya RT.02 sejak tahun 2001 dan saya sebagai salah satu pengurus Gereja yang ada di lokasi sengketa ;
 - Bahwa setahu saksi lahan yang menjadi sengketa seluas kurang lebih 1 ha ;
 - Bahwa setahu saksi ada 2 buah diterbitkan Surat Kesepakatan Bersama yaitu yang diterbitkan pada tahun 2007 dan tahun 2012 yang ditanda tangani oleh Ketua DPRD, Ketua Otorita Batam, dan Walikota Batam ;
 - Bahwa setahu saksi isi dari Surat Kesepakatan Bersama tersebut adalah Pemerintah Kota Batam, Badan Pengusahaan Batam mencari jalan keluar agar warga bisa tinggal di lahan tersebut ;
 - Bahwa setahu saksi masyarakat Kampung Harapan swadaya pernah mengajukan permohonan legalitas sebanyak 5 kali ke Kantor Otorita Batam, untuk meminta legalitas atas tanah yang ditempatinya akan tetapi tidak ada jawaban ;
 - Bahwa setahu saksi PT. Kencana Raya Maju Jaya menempati lahan tersebut sejak tahun 2012 ;
 - Bahwa setahu saksi masyarakat menempati lahan tersebut berdasarkan Surat Kesepakatan bersama ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti batas-batas lahan yang menjadi objek sengketa ;
8. **PRIYANTO**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi selaku Ketua RW.13 Kelurahan Sadai sejak tahun 2000;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada diterbitkan Surat Kesepakatan bersama pada tahun 2007 dan tahun 2012 yang ditanda tangani oleh ketua DPRD, Ketua Otorita Batam, Walikota Batam dan warga masyarakat ;
 - Bahwa setahu saksi terbitnya SKB tersebut dikarenakan adanya keresahan warga dikarenakan sudah ada kegiatan yang dilakukan oleh Investor di lokasi yang ditempati oleh warga ;
 - Bahwa saksi mengetahui warga telah mengajukan legalitas atas lahan yang ditempati ke kantor Otorita Batam akan tetapi tidak ada jawaban ;
 - Bahwa setahu saksi masyarakat belum pernah membayar WTO ke kantor Otorita Batam atas lahan yang ditempatinya;
 - Bahwa setahu saksi lahan sengketa seluas 1 ha ;
9. **ERINALDI**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui lahan yang menjadi sengketa terletak di RW.5 RW.1, RW.2, RW.3 Kampung Harapan Swadaya Kel. Sadai ;
 - Bahwa setahu saksi lahan sengketa seluas 1 ha akan tetapi saksi tidak mengetahui batas-batasnya ;
 - Bahwa setahu saksi masyarakat yang menempati lahan tersebut telah mengajukan permohonan legalitas atas lahan yang ditempatinya kepada Kantor Otorita Batam sejak tahun 1999, tahun 2004, dan tahun 2006 tetapi tidak ada jawaban yang kemudian pada tahun 2007 warga mendatangi Kantor DPRD Kota Batam yang akhirnya terbitlah Surat Kesepakatan Bersama yang ditanda tangani oleh Ketua DPRD, Ketua Otorita Batam, Walikota Batam dan warga masyarakat ;

Hal.67 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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 teruat 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)



- Bahwa setahu saksi isi dari Surat Kesepakatan bersama tersebut adalah tidak adanya penggusuran sampai ada kesepakatan yang lebih lanjut ;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2012 pernah ada pertemuan antara PT. Kencana Raya Maju Jaya dengan warga akan tetapi tidak membawa hasil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan para Tergugat telah menempati lahan sengketa ;

Menimbang bahwa Tergugat X untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Kesepakatan Bersama antara Ketua Otorita Batam, Walikota Kota Batam dan Ketua DPRD Kota Batam tanggal 13 Agustus 2007, sebagai bukti T.X-1;
2. Foto copy Kesepakatan Bersama antara BP Batam, Pemerintah Kota Batam dan DPRD Kota Batam dengan Perwakilan warga Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong tanggal 19 Desember 2012, sebagai bukti T.X-2;
3. Foto copy Berita Acara Rapat Bersama Forum Komunikasi RT/RW Kelurahan Sadai dengan Masyarakat dan Tokoh Masyarakat Menanggapi Tentang Proses Kelanjutan Surat Kesepakatan Bersama Yang Belum Ditandatangani Oleh Ketua BP Batam / Otorita Batam tanggal 21 Desember 2012, sebagai bukti T.X-3;

Menimbang, bahwa foto kopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat X tidak ada mengajukan saksi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat XI dan Tergugat XIII untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Notulen Rapat menerima Demonstrasi Forum Komunikasi Masyarakat RT/RW Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong Kota Batam dengan Tema Tolak Penggusuran dan Kegiatan Inventor di Wilayah Kelurahan Sadai. Hari Rabu, 19 Desember 2012, sebagai bukti T.XI-XIII.1;
2. Foto copy Kesepakatan bersama Antara Badan Pengusahaan Batam, Pemerintah Kota Batam dan DPRD Kota Batam dengan Perwakilan Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong Pada Hari Rabu 19 Juli 2012, sebagai bukti T.XI-XIII.2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan tidak ada aslinya

Menimbang, bahwa Pihak tergugat XI dan Tergugat XIII tidak ada mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing telah menyampaikan kesimpulan yakni untuk Penggugat pada tanggal 4 Nopember 2014, Tergugat I s/d tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat X mengajukan kesimpulannya pada tanggal 4 Nopember 2014, sedangkan untuk Tergugat XI, Tergugat XIII tidak mengajukan kesimpulannya ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan

Hal.69 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa didalam literature yang dimaksud dengan tuntutan provisi ialah tuntutan dari salah satu pihak agar supaya Hakim mengambil tindakan sementara (*voorlopige voorziening*) sebelum putusan akhir dijatuhkan dimana tuntutan tersebut sangat mendesak dan urgen untuk diambil agar segera terjadi adanya pemenuhan hukum atas hak-hak pihak yang merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa disamping itu tuntutan provisi pada dasarnya muncul karena timbulnya suatu peristiwa pada saat perkara sedang berlangsung dan tuntutan provisi tersebut tidak masuk dalam ruang lingkup pokok perkara walaupun selalu berhubungan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya pada pokoknya adalah untuk memerintahkan kepada Tim Terpadu Kota Batam untuk melakukan pengawasan dan pelarangan pembangunan segala bentuk bangunan di atas lahan objek sengketa dimana Penggugat atas objek sengketa tersebut kepemilikannya didasari bukti-bukti yang kuat dan mempunyai nilai pembuktian yang cukup dan tidak dapat dibantah oleh Para Tergugat;

Manimbang, bahwa berdasar atas sifat dan pengertian tuntutan provisi sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim menilai bahwa

Hal.70 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan provisi Penggugat yang demikian pada hakekatnya telah merupakan bagian daripada tuntutan pokok perkara dan oleh karena tuntutan tersebut tidak berdasar, maka haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat X dalam jawabannya selain membantah akan dalil-dalil gugatan Penggugat juga telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili dimana berdasarkan ketentuan pasal 162 RBg Majelis Hakim telah memberikan putusan SELA tertanggal 17 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I:

1. Menolak Eksepsi Tergugat .
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara Nomor : 25/Pdt.G/2014/PN.BTM ;
3. Memerintahkan Kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan.
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi kewenangan mengadili, Tergugat I s/d IX dan Tergugat XIV demikian pula Tergugat X juga mengajukan eksepsi lain yaitu:

EKSEPSI TERGUGAT I S/D TERGUGAT IX DAN TERGUGAT XIV.

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena alamat objek gugatan dilokasi Sei Panas sekarang sudah bernama Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong Kota Batam;

Hal.71 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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)



2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat seharusnya menggugat ratusan warga masyarakat yang bermukim dan dan berdomisili dilokasi Tergugat I s/d IX dan Tergugat XIV;
3. Bahwa penerapan objek gugatan tidak berkepatutan hukum tetap karena belum ada patok batas yang pasti dan belum mempunyai sertifikat tanah kepemilikan sesuai dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tahun 1960 yang mengatur tentang Pertanahan di Indonesia dan Penggugat hanya memiliki Penetapan Lokasi (PL) dari Badan Pengusahaan Batam (BP-Batam);

EKSEPSI TERGUGAT X.

Bahwa sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Tinggi Riau dan Pengadilan Negeri Batam yaitu :

- Perkara No. 70/Pdt.G/2012/PN.BTM antara Andi Tajudin melawan PT. Igata Harapan, PT. Mitra Banding Putra dan PT. Dharma Kemas Berganda yang saat ini sedang dalam pemeriksaan ditingkat banding;
- Perkara No. 104/Pdt.G/2013/PN.BTM antara Andi Tajuddin melawan PT. Glory Point yang saat ini sedang dalam pemeriksaan ditingkat banding;
- Perkara No. 05/Pdt.Plw/2014/PN.BTM antara Made Bayu Adisastra melawan Andi Tajuddin yang saat ini masih dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Batam;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi lain yang diajukan oleh Tergugat I s/d IX dan Tergugat XIV demikian pula Tergugat X tersebut diatas sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu Mejlis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur yang diajukan oleh Tergugat I s/d IX dan Tergugat XIV tersebut diatas setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama akan gugatan Penggugat ternyata Penggugat dalam gugatannya secara tegas menyatakan bahwa objek sengketa terletak di lokasi Sei Panas yang sekarang bernama Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam hal mana telah sesuai dengan letak objek sengketa yang didalilkan oleh Tergugat I s/d IX dan XIV dalam dalil eksepsinya sehingga dengan demikian eksepsi tersebut tidak berdasar dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan eksepsi Tergugat I s/d IX dan Tergugat XIV yang menyatakan gugatan kurang pihak adalah juga tidak beralasan oleh karena pihak-pihak yang dijadikan Tergugat dalam perkara ini didasarkan pada kondisi yang ada diatas objek sengketa pada saat gugatan ini diajukan di Pengadilan;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap eksepsi Tergugat I s/d IX dan Tergugat XIV, bahwa penerapan objek gugatan tidak berkepatutan hukum tetap karena belum ada patok batas yang pasti dan belum mempunyai sertifikat tanah kepemilikan sesuai dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tahun 1960 yang mengatur tentang Pertanahan di Indonesia dan Penggugat hanya memiliki Penetapan Lokasi (PL) dari Badan Pengusahaan Batam (BP-Batam), Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah memasuki dan menjadi bagian dari materi pokok perkara yang akan dibuktikan nanti berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat X yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Tinggi Riau dan

Hal.73 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Batam dalam perkara No. 70/Pdt.G/2012/PN.BTM, No. 104/Pdt.G/2013/PN.BTM dan No. 05/Pdt.Plw/2014/ PN.BTM, setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti bukti-bukti yang diajukan Tergugat X pada saat mengajukan eksepsi kewenangan mengadili, maka dari bukti TX-2 yakni Putusan Perkara No. 70/Pdt.G/2012/PN.BTM, bukti TX-4 yakni Penetapan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) No. 104/Pdt.G/2013/ PN.BTM dan bukti TX-5 yakni Berita Acara Sita Jaminan No. 104/BA.Pdt.G/SJ/ 2013/PN.BTM, ternyata baik luas maupun batas-batas objek sengketa dalam kedua perkara tersebut berbeda dengan perkara a quo sehingga eksepsi tersebut tidak berdasar dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan objek perkara No. 05/Pdt.Plw/2014/ PN.BTM yang didalilkan Tergugat X sama dengan perkara a quo, karena selama proses persidangan Tergugat X tidak pernah mengajukan bukti putusan No. 05/Pdt.Plw/2014/ PN.BTM tersebut maka, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut juga tidak berdasar dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, karena eksepsi-eksepsi Tergugat Is/d IX dan Tergugat XIV demikian pula Tergugat X tidak berdasar hukum dan beralasan hukum maka haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Hal.74 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Menimbang, bahwa terhadap petitum-petitum tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu dari mulai petitum nomor.2 sampai seterusnya, karena untuk petitum nomor 1, baru dapat dipertimbangkan apabila secara keseluruhan dalam petitum gugatan Penggugat dipertimbangkan satu persatu dalam akhir dari pertimbangan gugatan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor.2, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa karena dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **gugatan Perbuatan Melawan Hukum**, maka sesuai dengan ketentuan hukum Acara Perdata yang menyatakan **“barang siapa mendalilkan, harus membuktikan”**, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan bahwa tindakan Tergugat I sampai dengan Tergugat IX telah memenuhi unsur – unsur dari Perbuatan melawan Hukum .

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUHPdt menyatakan **“bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”**;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P.1 yaitu Gambar Penetapan Lokasi berdasarkan Surat Persetujuan BP.Batam Nomor : 3913/PL/6/2012 tanggal 05-06-2012 yang meng-alokasikan lahan kepada PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA yang ditetapkan seluas 40.820 M2, dengan peruntukan Perumahan sesuai Nomor Penetapan Lokasi

Hal.75 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

212.210.29030070.C1.001 tanggal 11-06-2012 yang UWTOnya sampai dengan 11 Januari 2039, yang lokasinya di Sei Panas, Batu Ampar yaitu **Pecahan dari PL.No.210.29030070.C1.001 tanggal 24-05-2010 atas Nama PT.DHARMA KIEMAS BERGANDA;**

Menimbang, bahwa oleh karena adanya pemecahan Penetapan Lokasi (PL) dari **PT.DHARMA KIEMAS BERGANDA** kepada PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA sebagaimana tersebut diatas, maka gambar **PL.No.210.29030070.C1.001 tanggal 24-05-2010** dinyatakan tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa dengan adanya pemecahan Penetapan Lokasi (PL) dari **PT.DHARMA KIEMAS BERGANDA** kepada PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA tersebut, selanjutnya Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam telah mengeluarkan Keputusan Nomor: 86 Tahun 2012 tanggal 03 September 2012 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagaian-bagian tertentu dari Hak Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Batam kepada PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA untuk jenis usaha/kegiatan di bidang Perumahan guna peruntukan/mendirikan Perumahan dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, **terhitung** mulai tanggal 12 Januari 2009 sampai dengan tanggal 11 Januari 2039 atas tanah yang terletak di Wilayah Pengembangan BATU AMPAR, Sub Wilayah BATU AMPAR dengan luas = 40.820 M2 (empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Juni 2012; bukti P.2;

Hal.76 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah adanya Keputusan sebagaimana tersebut diatas, maka pada hari Senin tanggal 3 bulan September 2012, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP.BATAM) dengan PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA telah membuat SURAT PERJANJIAN dengan Nomor : 1383 Tahun 2012 yang intinya BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP. BATAM) telah mengalokasikan tanah atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan (HPL) sesuai gambar Penetapan Lokasi Nomor.212.210.29030070.C.1.001.001 tanggal 11 Juni 2012 terletak di Batam, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Lokasi Sei Panas, peruntukan Perumahan seluas 40.820 M2 kepada PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA; (bukti P.3);

Menimbang, bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2351 yang Pemegang Haknya adalah PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA, yang luasnya 12.501 M2 (dua belas ribu lima ratus satu meter persegi), Kelurahan Sadai, tanggal berakhirnya hak tanggal 11-01-2039, yang ditandatangani 19-03-2014, adalah bahagian dari luas tanah dari 40.820 M2 (empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Juni 2012; bukti P.4;

Menimbang, bahwa selanjutnya, dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2351 yang luasnya 12.501 M2 (dua belas ribu lima ratus satu meter persegi), Kelurahan Sadai dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang ditandatangani tanggal 19-03-2014, kemudian oleh PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan Gedung ke Pemerintah Kota Batam, yang kemudian pada tanggal 04 Juni 2014 Walikota Batam

Hal.77 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor Suratnya Nomor : KPTA.252/IMB/BPM-BTM/VI/2014 tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG, telah memberi izin kepada PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA untuk mendirikan bangunan gedung baru, fungsi bangunan gedung hunian, jenis bangunan gedung Perumahan, nama bangunan Gedung Rumah Tinggal 1 (satu) lantai dan Town House 2 (dua) lantai sebanyak 62 (enam puluh dua) unit dan lapangan parkir diatas tanah Hak Guna Bangunang yang luasnya 12.501 M2 terletak di Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong; (bukti P.17);

Menimbang, bahwa dengan adanya IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Batam tertanggal 04 Juni 2014 tersebut, kemudian PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA, maka PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA ingin membangun perumahan pada lahan tersebut, ternyata sudah ada bangunan milik dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IX pada lahan tersebut, sehingga PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA, tidak dapat lagi mengelola dan membangun perumahan di lahan tersebut sehingga menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I s/d IX ada menguasai lahan tersebut, Kuasa Hukum dari PT. Surya Manggala Persada (Glory Point Group Batam) pernah mengirimkan surat tertanggal 10 Januari 2013, kepada Pemerintah Kota Batam Ketua Tim Terpadu yang bermohon agar dapat menyelesaikan dan mengeksekusi bangunan-bangunan milik dari Tergugat I s/d IX tersebut namun hingga saat diajukan gugatan ini tidak berjalan/ terlaksana; (bukti P. 13);

Menimbang, bahwa selain itu juga dari Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam :

Hal.78 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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

1. Pada tanggal 08 Nopember 1999, sudah memberitahukan kepada Kelurahan Bengkong Harapan RT.04/RW.III bahwa lokasi yang dimohonkan merupakan alokasi Koperasi Serba Usaha Jaya Prabot PT. Sinar Batamas Karya Bersama dan Bangunan Rumah Susun yang akan dibangun oleh Otorita Batam; bukti T.1;
2. pada tanggal 17 Pebruari 2003, yang ditujukan kepada Partai PIB, yaitu Sdr.DR.Ir.Ismail Djambi, MSc di Tiban Indah Permai Blok B.I nomor.12 Tiban telah diberitahukan/disampaikan bahwa lokasi yang dimohonkan telah dialokasikan kepada pihak ketiga; bukti T.3;
3. pada tanggal 26 Juni 2007, yang ditujukan kepada Pengurus Kampung Harapan Swadaya RW.05 Up. Bustanul.M/Ketua RW.05, bahwa Permohonan Penataan Lokasi untuk Perumahan di Daerah Bengkong, bersma ini disampaikan bahwa lahan yang dimohon tidak tersedia; bukti T.4.

Menimbang, bahwa dengan adanya Surat dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana tersebut diatas, maka timbullah Surat Kesepakatan Bersama (selanjutnya disebut SKB) yang I pada tanggal 13 Agustus 2007, kemudian karena isi dari Surat Kesepakatan Bersama I tersebut tidak berkelanjutan, maka timbulah Surat Kesepakatan Bersama (selanjutnya disebut SKB) yang ke II pada hari Rabu 19 Desember 2012, yang menjadi dasar alasan Tergugat I sampai dengan Tergugat IX mendirikan bangunan pada lahan tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis dalam **Putusan Sela Nomor : 25/Pdt.G/2014/ Pn.Btm**, bahwa Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 19 Desember 2012 (selanjutnya disebut "SKB") bersifat abstrak dan tidak konkrit yang artinya

Hal.79 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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)



bahwa Kesepakatan Bersama tersebut dibuat sebagai kebijakan dan diskresi penuh Ketua Otorita Batam, Walikota Batam dan Ketua DPRD Kota Batam guna menahan gejolak yang terjadi ditengah masyarakat dimana pada saat itu terdapat kondisi yang memang tidak biasa sebelum dan pada saat ditanda tangannya Kesepakatan Bersama tersebut. Hal ini terbukti pula dari adanya Berita Acara Rapat Bersama Forum Komunikasi RT/RW Kelurahan sadai dengan Masyarakat dan tokoh Masyarakat yang belum ditandatangani oleh Ketua BP Batam/Otorita Batam tertanggal 21 Desember 2012 nyata-nyata terbukti bahwa sampai dengan tanggal 21 Desember 2012, Tergugat X belum menandatangani surat Kesepakatan Bersama tersebut. Kesepakatan Bersama baru ditandatangani setelah Tergugat X menerima Berita Acara tersebut dengan mempertimbangkan angka 3 Berita Acara yang bunyinya :

“ Bilamana sampai hari : Rabu, 26 Desember 2012 sesuai dengan informasi yang diterima dari Ketua BP Batam yang disampaikan melalui Ketua DPRD Kota Batam ternyata Ketua BP Batam belum menandatangani Surat kesepakatan Bersama tersebut, maksa masyarakat Sadai akan melakukan aksi lanjutan kepada pihak BP Batam tanpa adanya jaminan tidak terjadi hal-hal yang bersifat anarkis”;

Menimbang, bahwa Berita Acara tersebut terutama angka 3 jelas-jelas menunjukkan bahwa Tergugat X harus menandatangani Kesepakatan Bersama dengan mempertimbangkan untuk menjaga situasi di Pulau Batam karena Tergugat X sebagai Institusi yang bertanggung jawab dibidang investasi dan pengembangan pulau Batam dan Penanda tanganan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesepakatan Bersama tersebut seharusnya ditindak lanjuti dengan pelaksanaan tugas oleh **tim yang telah dibentuk dengan kesepakatan Bersama tersebut** untuk menyelesaikan persoalan – persoalan yang ada, namun tidak terbatas pada proses – proses administrasi lain yang harus dipenuhi untuk menjalankan isi dari kesepakatan bersama tersebut. **Oleh karena Tim yang dibentuk tidak menjalankan tugasnya untuk merealisasikan Kesepakatan Bersama tersebut, maka Kesepakatan Bersama belum bisa dikualifikasikan sebagai suatu keputusan yang memberikan hak.**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, bahwa sampai saat ini lahan Penggugat sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2351 yang Pemegang Haknya adalah PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA (sebagai Penggugat dalam perkara aquo), yang luasnya 12.501 M2 (dua belas ribu lima ratus satu meter persegi), Kelurahan Sadai, tanggal berakhirnya hak tanggal 11-01-2039, yang ditandatangani tanggal 19-03-2014, adalah bahagian dari luas tanah dari 40.820 M2 (empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Juni 2012 **yang telah mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung** dari Walikota Batam dengan Nomor Suratnya Nomor : KPTA.252/IMB/BPM-BTM/VI/2014 tertanggal 04 Juni 2014 **tidak ada yang pernah mengajukan gugatan sesuai aturan hukum, maka perbuatan para Tergugat I sampai dengan Tergugat IX mendirikan bangunan** pada lahan penggugat, **adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian petitum nomor 2 haruslah dikabulkan;**

Hal.81 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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)



Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor.3, Penggugat bermohon “Menyatakan perbuatan Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, dan Tergugat IX membuat Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 19 Desember 2012 adalah perbuatan melawan hukum”;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Majelis pada pertimbangan petitum nomor 2 diatas, yang menyatakan bahwa terhadap Kesepakatan Bersama (selanjutnya disebut SKB) tersebut, sesuai dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX, dibuat sebagai Kebijakan dan Diskresi Penuh Ketua Otorita Batam, Walikota Batam dan Ketua DPRD Kota Batam guna menahan gejolak yang terjadi ditengah masyarakat, dimana bahwa terjadinya Kesepakatan Bersama (selanjutnya disebut SKB) tersebut pada saat itu terdapat kondisi yang memang tidak biasa dari sebelum dan pada saat ditandatanganinya Kesepakatan Bersama (SKB) tersebut. Hal ini terbukti pula dari adanya Berita Acara Rapat Bersama Forum Komunikasi RT/RW Kelurahan Sadai dengan Masyarakat dan Tokoh Masyarakat yang belum ditandatangani oleh Ketua BP Batam/Otorita Batam tertanggal 21 Desember 2012, dan berdasarkan Berita Acara ini nyata-nyata terbukti bahwa sampai dengan tanggal 21 Desember 2012, Tergugat X belum menandatangani surat Kesepakatan Bersama tersebut, dan Kesepakatan Bersama tersebut baru ditandatangani setelah Tergugat X menerima Berita Acara tersebut dengan mempertimbangkan angka 3 Berita Acara yang bunyinya :

“ Bilamana sampai hari : Rabu, 26 Desember 2012 sesuai dengan



informasi yang diterima dari Ketua BP Batam yang disampaikan melalui Ketua DPRD Kota Batam ternyata Ketua BP Batam belum menandatangani Surat kesepakatan Bersama tersebut, maka masyarakat Sadai akan melakukan aksi lanjutan kepada pihak BP Batam tanpa adanya jaminan tidak terjadi hal-hal yang bersifat anarkis”;

Menimbang, bahwa didalam Berita Acara tersebut, terutama angka 3 jelas-jelas menunjukkan bahwa Tergugat X harus menandatangani Kesepakatan Bersama dengan mempertimbangkan untuk menjaga situasi di Pulau Batam karena Tergugat X sebagai Institusi yang bertanggung jawab dibidang investasi dan pengembangan pulau Batam dan Penandatanganan Kesepakatan Bersama (SKB) tersebut seharusnya ditindak lanjuti dengan pelaksanaan tugas oleh tim yang telah dibentuk dengan Kesepakatan Bersama untuk menyelesaikan persoalan – persoalan yang ada, namun tidak terbatas pada proses – proses administrasi lain yang harus dipenuhi untuk menjalankan isi dari kesepakatan bersama tersebut. Oleh karena Tim yang dibentuk tidak menjalankan tugasnya untuk merealisasikan Kesepakatan Bersama tersebut, maka Kesepakatan Bersama belum bisa dikualifikasikan sebagai suatu keputusan yang memberikan hak dan sifatnya hanya bersifat **abstrak dan tidak konkrit**.

Menimbang, bahwa selain pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, didalam Kesepakatan Bersama (selanjutnya disebut SKB) II tanggal 19 Desember 2012 tersebut, pihak Penggugat tidak ada diikutsertakan dalam pertemuan tersebut, juga tidak ikut

Hal.83 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani Kesepakatan Bersama, sehingga Majelis berpendapat, bahwa Kesepakatan Bersama tersebut tidak mengikat kepada Pihak Penggugat, sehingga dengan demikian, maka seluruh lahan Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2351 Pemegang Haknya adalah PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA (sebagai Penggugat dalam perkara aquo), yang luasnya 12.501 M2 (dua belas ribu lima ratus satu meter persegi), Kelurahan Sadai, tanggal berakhirnya hak tanggal 11-01-2039, yang ditandatangani tanggal 19-03-2014, adalah bahagian dari luas tanah dari 40.820 M2 (empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Juni 2012 **yang telah mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung** dari Walikota Batam dengan Nomor Suratnya Nomor : KPTA.252/IMB/BPM-BTM/VI/2014 tertanggal 04 Juni 2014, **tidak termasuk dan tidak mengikat dalam Kesepakatan Bersama (SKB)** terhadap seluruh lahan dari Penggugat yang luasnya sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Januari 2012 yang luasnya 40.820 M2 (empat puluh ribu delapan dua puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa oleh karena Kesepakatan Bersama (selanjutnya disebut SKB) tersebut, tidak termasuk dan tidak mengikat kedalam lahan Penggugat, sehingga pihak Penggugat tidak berhak memohonkan “Menyatakan Perbuatan Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, dan Tergugat IX membuat Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 19 Desember 2012 adalah perbuatan melawan hukum”, maka dengan demikian **petitum nomor 3 ini haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4, Penggugat memohonkan “Menyatakan perbuatan Tergugat XIII telah tidak melaksanakan tugasnya selaku Tim Terpadu Pemerintah Kota

Hal.84 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Batam untuk melakukan pengosongan dan pembongkaran bangunan - bangunan rumah, kios-kios, satu unit gereja, sekolah TK, dan Posyandu yang berdiri dengan melawan hak dan melawan hukum di lokasi Objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum nomor 4 ini**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa didalam Kesepakatan Bersama (selanjutnya disebut SKB) pada hari Rabu tanggal 19 Desember 2012, telah dibentuk Tim yang terdiri dari unsur Pemerintah Kota Batam, DPRD Kota Batam, Badan Pengusahaan Batam (OB) dan Utusan Masyarakat dari Kelurahan Sadai, pada poin yang ke 5 (lima) menyebutkan “ Badan Pengusahaan Batam Kawasan Batam, Pemerintah Kota Batam bersama DPRD Kota Batam akan menerbitkan Surat Keputusan Bersama dan mencantumkan jangka waktu masa kerja Tim dalam penyelesaian lahan di Kelurahan Sadai”;

Menimbang, bahwa setelah dibuatnya Tim tersebut (tergugat XIII), sampai saat ini belum ada dibuatkan **Surat Keputusan Bersama dan juga belum ada bekerja**, maka dengan demikian, Majelis Hakim tidak mempunyai alasan untuk memerintahkan Tim Terpadu tersebut untuk melakukan pengosongan dan pembongkaran di atas obyek sengketa sehingga petitum nomor 4 haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan Majelis sebagaimana dalam petitum nomor 3 dan 4, dimana Tergugat X, XI, XII, XIII dan Tergugat XIV dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, maka Tergugat X, XI, XII dan Tergugat XIII tersebut, maka tidak dibebankan untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 5, yaitu Penggugat bermohon “Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, dan Tergugat XIV tidak sah dan tidak mengikat terhadap seluruh lahan/ tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, Majelis hakim telah mempertimbangkan pada petitum nomor 3 diatas, yang menyatakan bahwa Kesepakatan Bersama (selanjutnya disebut SKB) tersebut **tidak mengikat** terhadap seluruh lahan dari Penggugat yang luasnya sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Januari 2012 yang luasnya 40.820 M2 (empat puluh ribu delapan dua puluh meter persegi), dan tidak ada kaitannya dengan pihak Penggugat, maka **petitum nomor 5 haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa petitum nomor 6, Penggugat bermohon “Menyatakan secara hukum tanah yang didapat oleh Penggugat seluas lebih kurang **40.820 M2** (empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) dari Otorita Batam, dan sekarang telah berganti nama menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam (BP. Batam) berdasarkan Nomor **Penetapan Lokasi** (PL): 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11-06- 2012, **SPJ Nomor : 1383 Tahun 2012** tentang Pengalokasian , penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan

Hal.86 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



bebas dan pelabuhan Bebas **Batam Nomor 86 Tahun 2012 adalah sah secara hukum milik Penggugat;**

Menimbang, bahwa terhadap petitem ini, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut, bahwa sesuai bukti P.1 yaitu Balik Nama kepada PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA berdasarkan Surat Persetujuan BP.Batam Nomor : 3913/PL/6/2012 tanggal 05-06-2012 yang meng-alokasikan lahan kepada PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA yang ditetapkan seluas 40.820 M2, dengan peruntukan Perumahan sesuai Nomor Penetapan Lokasi 212.210.29030070.C1.001 tanggal 11-06-2012 yang UWTOnya sampai dengan 11 Januari 2039, yang lokasinya di Sei Panas, Batu Ampar yaitu **Pecahan dari PL.No.210.29030070.C1.001 tanggal 24-05-2010 atas Nama PT.DHARMA KIEMAS BERGANDA**, dan selanjutnya oleh karena itu gambar **PL.No.210.29030070.C1.001 tanggal 24-05-2010** dinyatakan tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya balik nama sebagaimana tersebut diatas, maka Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam telah mengeluarkan Keputusan Nomor: 86 Tahun 2012 tanggal 03 September 2012 yang Mengalokasikan Tanah Atas Bagaian-bagian tertentu dari Hak Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Batam kepada PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA untuk jenis usaha/kegiatan di bidang Perumahan guna peruntukan/mendirikan Perumahan dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 12 Januari 2009 sampai dengan tanggal 11 Januari 2039 atas tanah yang terletak di Wilayah Pengembangan BATU AMPAR, Sub Wilayah BATU AMPAR dengan luas = 40.820 M2 (empat puluh ribu delapan ratus dua

Hal.87 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Juni 2012; bukti P.2;

Menimbang, bahwa setelah adanya Keputusan sebagaimana tersebut diatas, maka pada hari Senin tanggal 3 bulan September 2012, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP.BATAM) dengan PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA telah membuat SURAT PERJANJIAN antara Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP.BATAM) dengan PT.KENCANA RAYA MAJU JAYA SESUAI dengan Nomor : 1383 Tahun 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan SERTIFIKAT Hak Guna Bangunan Nomor : 2351 Pemegang Haknya adalah PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA, yang luasnya 12.501 M2 (dua belas ribu lima ratus satu meter persegi), Kelurahan Sadai, tanggal berakhirnya hak tanggal 11-01-2039, yang ditandatangani 19-03-2014, adalah bahagian dari luas tanah dari 40.820 M2 (empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 212.210.29030070.C1.001.001 tanggal 11 Juni 2012; bukti P.4;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, bahwa lahan yang dikuasai oleh Penggugat tersebut sampai sekarang ini tidak pernah ada yang mengajukan gugatan sesuai aturan hukum, dengan demikian menurut pendapat Majelis lahan tersebut adalah sah secara hukum milik Penggugat, dengan demikian **petitum nomor 6 ini harus dikabulkan;**

Hal.88 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap **petitum nomor.7**, Penggugat bermohon agar Menghukum Tim Terpadu Kota Batam untuk melakukan tindakan membongkar serta melakukan pengosongan terhadap lahan seluas lebih kurang 10.000 (*sepuluhribu meter persegi*) yang di atasnya berdiri semua bangunan berupa rumah tinggal, rumah - rumah yang saat ini dalam pembangunan , kios- kios ,satu unit gereja , sekolah TK , dan posyandu yang berada dalam lokasi Lokasi (*PL*) Nomor: C1.001.001 atas nama PT. Kencana Raya Maju Jaya pecahan dari Penetapan Lokasi (*PL*) Nomor: 21029030070.C1.001 tanggal 24-05-2010 atas nama PT. Dharma Kemas Berganda yang sekarang telah dibalik namakan kepada PT. Kencana Raya Maju Jaya i.c Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam Nomor 3913/PL/6/2012 tanggal 05-06-2012 terletak di Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong Kota Batam;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan kami dalam petitum 3 diatas, bahwa didalam Kesepakatan Bersama (selanjutnya disebut SKB) pada hari Rabu tanggal 19 Desember 2012, yang telah **dibentuk Tim (selanjutnya disebut Tim Terpadu)** yang terdiri dari unsur Pemerintah Kota Batam, DPRD Kota Batam, Badan Pengusahaan Batam (OB) dan Utusan Masyarakat dari Kelurahan Sadai, pada poin yang ke 5 (lima) menyebutkan “ Badan Pengusahaan Batam Kawasan Batam, Pemerintah Kota Batam bersama DPRD Kota Batam akan menerbitkan Surat Keputusan Bersama dan mencantumkan jangka waktu masa kerja Tim dalam penyelesaian lahan di Kelurahan Sadai”;

Menimbang, bahwa setelah dibuatnya Tim tersebut (selanjutnya disebut Tim Terpadu) sampai saat ini belum ada dibuatkan **Surat Keputusan Bersama dan juga belum ada bekerja**, maka tidak tepat Majelis Hakim untuk **menghukum atau memerintahkan Tim Terpadu**

Hal.89 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



tersebut sebagaimana permohonan Penggugat, dengan demikian

petitum nomor 7 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum nomor 8**, Penggugat bermohon agar “Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus ganti kerugian dengan perincian :

Kerugian Materiil:

Sebesar **Rp. 22.020.000.000**, (*puluh dua milyar dua puluh juta rupiah*);

Kerugian immaterial:

Sebesar Rp. **10.000.000.000**. (*sepuluh milyar rupiah*);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor : 1057 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 mengatakan “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti haruslah ditolak”;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat, dalam menentukan besaran biaya ganti kerugian, Penggugat tidak melengkapi bukti-bukti didalam perinciannya, dengan demikian **petitum nomor 8 ini haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap **petitum nomor 9**, Penggugat bermohon agar “*Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah a quo dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat*”;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini nomor 9 ini, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Pengugat adalah pemilik sah lahan objek sengketa, dan begitu juga dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Kuasa Penggugat I sampai dengan IX, yang menerangkan bahwa dilahan obyek sengketa sekarang ini, bahwa bangunan yang berdiri diatas lahan obyek sengketa sudah melebihi dari jumlah bangunan pada saat gugatan ini diajukan, maka Tergugat I sampai dengan IX, dan atau siapapun yang menguasai obyek sengketa harus menyerahkan lahan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong dengan baik pada Penggugat, dengan demikian **petitum nomor 9 ini dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa dalam petitum 10 ini, Penggugat bermohon agar *Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van Gewijde);*

Menimbang, terhadap petitum ini, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini didasarkan pada perbuatan melawan hukum maka **petitum angka 10 tersebut dapat dikabulkan** dengan jumlah sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) apabila para tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini bila telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Hal.91 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 11, Penggugat bermohon *Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya* (Uit Voerbaar bij Voorad);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut, bahwa *Tuntutan Penggugat yang meminta agar putusan perkara dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun, ada upaya hukum banding, ataupun kasasi (uit voerbaar bij voorrad) haruslah ditolak, karena selain tidak didukung dengan adanya bukti otentik yang kuat, juga karena tidak sesuai dengan persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 180 HIR/ 191 RBg.*

Menimbang, bahwa suatu putusan serta merta baru dapat dikabulkan apabila telah terpenuhinya syarat-syarat berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) tersebut di bawah ini:

- a) SEMA RI NOMOR 3 TAHUN 1971 TANGGAL 17 MEI 1971;
- b) SEMA RI NOMOR 6 TAHUN 1975 TANGGAL 1 DESEMBER 1975;
- c) SEMA RI NOMOR 3 TAHUN 1978 TANGGAL 1 APRIL 1978;
- d) SEMA RI NOMOR 3 TAHUN dan
- e) SEMA RI NOMOR 4 TAHUN 2001;

Yang intinya menyatakan bahwa setiap Pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorrad) kecuali memenuhi syarat-syarat antara lain pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama



dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan tersebut tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta, **dengan demikian petitum nomor 11 ini harus ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian maka **petitum nomor 1, haruslah dinyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebahagian;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka Tergugat I s/d Tergugat IX sebagai pihak yang kalah, adalah adil pihak Tergugat I s/d Tergugat IX dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat akan pasal-pasal dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI.

Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI.

1. Menolak Eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat IX, X dan XIV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Batam, berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Nomor : 25/Pdt.G/2014/PN.BTM;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I s.d. Tergugat IX yang menguasai, menduduki dan menempati lahan objek sengketa secara tidak sah adalah perbuatan melawan hukum;

Hal.93 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/PN.BTM



3. Menyatakan secara hukum tanah yang didapat oleh Penggugat seluas lebih kurang **40.820 M2** (*empat puluh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi*) dari Otorita Batam, dan sekarang telah berganti nama menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam (*BP. Batam*) berdasarkan Nomor **Penetapan Lokasi (PL): 212.210.29030070.C1.001.001** tanggal 11-06- 2012, **SPJ Nomor : 1383 Tahun 2012** tentang Pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam **dan** Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan bebas dan pelabuhan Bebas **Batam Nomor 86 Tahun 2012 adalah sah secara hukum milik Penggugat;**
4. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IX dan atau siapapun yang menguasai obyek lahan sengketa untuk menyerahkan tanah a quo dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van Gewijde*);
6. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IX untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 5.696.000,- (lima juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak Petitum gugatan Penggugat selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari **JUMAT**, tanggal **14 NOVEMBER 2014**, oleh kami, **BUDIMAN SITORUS, SH**, sebagai Hakim Ketua, **ARIEF HAKIM NUGRAHA, SH.MH.**, dan **ALFIAN, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **SELASA tanggal 25 NOVEMBER 2014** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **SAMIEM** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri **Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I sampai IX, XIV, Kuasa Tergugat XI, XIII, dan tanpa dihadiri oleh Tergugat X dan Tergugat XII;**

Hakim-Hakim Anggota:

d.t.o

ARIEF HAKIM NUGRAHA, SH.MH.,

d.t.o

ALFIAN, SH.,

Hakim Ketua,

d.t.o

BUDIMAN SITORUS, SH.,

Panitera Pengganti

d.t.o

SAMIEM.,

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000.
2. Administrasi	: Rp. 50.000.
3. Risalah Panggilan	: Rp. 5.605.00,-
4. Redaksi	: Rp. 5.000.
5. Materai	: Rp. 6.000.
Jumlah	: Rp.5.696.000,-

Hal.95 dari 95 hal.Put No.25/Pdt.G/2014/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)