



**PUTUSAN**  
**Nomor 161/Pdt.G/2024/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:

**Flora Marpaung**, bertempat tinggal di Bengkong Baru Blok A1 No. 1 Rt. 005 Rw. 004, Bengkong Indah, Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tanty May Cwn Marbun, S.H.,M.H, dan Antonius Tampubolon, S.H., Advokat, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum TMC & PARTNERS, yang beralamat di Jl. Tiban Indah No. 43, Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 042/SK/TMC&P/V/2024 tanggal 01 Mei 2024, yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah register Nomor: 660/SK/2024/PN Btm, tanggal 13 Mei 2024, sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

**Teguh Sunaryanto**, bertempat tinggal di Jalan Sumbawa Nomor 36, Bengkong Dalam Rt. 001 Rw. 009, Kel. Tanjung Buntung, Kec. Bengkong, Tanjung Buntung, Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ADV. Dr. Sumardi Noto Utomo, S.H. Advokat/Pengacara, Advokat di Law Office Dr. SUMARDI NOTO UTOMO, S.H., S.E., M.Si., CLA, CLI & PARTNERS, yang beralamat di Bengkong Baru Blok E No. 16 Kota Batam, yang berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 03/SKK/LO-SNU&P/BTM/VII/2024 tanggal 24 Juli 2024, yang didaftarkan ke Kepaniteraan Negeri Batam dengan Nomor Register: 999/SK/2024/PN Btm tanggal 24 Juli 2024, sebagai **Tergugat**;

**Bengkel Rizki Motor**, bertempat tinggal di Samping Ruko Jl. Laksamana Bintan, Bengkong Baru Blok A No. 09, Bengkong Indah, Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau, sebagai **Turut Tergugat I**;

**Lagatha Express Laundry**, bertempat tinggal di Jl. Bengkong Indah li No. 66 Blok F Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bengkong Indah, Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau,  
sebagai **Turut Tergugat II**;

**Hanugerah, S.H.**, bertempat tinggal di Komplek Wijaya Kusuma, Jl.  
Imam Bonjol No. 9, Lubuk Baja, Kota Batam, Lubuk Baja Kota,  
Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau, sebagai **Turut  
Tergugat III**;

**Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan  
Pelabuhan Bebas Batam**, tempat kedudukan Jl. Jenderal  
Sudirman No. 1, Batam Centre, Kelurahan Teluk Tering,  
Kecamatan Batam Kota, Teluk Tering, Batam Kota, Kota Batam,  
Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Alex  
Sumarna, S.H., M.H dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 14 Mei 2024, sebagai **Turut Tergugat IV**;

**Kantor Pertanahan Kota Batam**, tempat kedudukan Jl. Jaksa Agung  
R. Suprpto, Kelurahan Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang,  
Sungai Harapan, Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau,  
sebagai **Turut Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Mei  
2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam  
pada tanggal 3 Mei 2024 dalam Register Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm, telah  
mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. FORMALITAS GUGATAN

#### A. OBJEK GUGATAN

Tindakan TERGUGAT yang melakukan perbuatan dengan  
menggunakan fungsi lahan diluar dari komitmen bersama antara  
PENGGUGAT dan TERGUGAT yaitu dengan tujuan untuk fungsi sosial  
berupa hak askes jalan untuk menuju lokasi pendidikan yang akan  
dibangun oleh TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam pada Akta  
Pernyataan Hibah Nomor 7 (tujuh) yang dibuat dihadapan TURUT  
TERGUGAT III (Notaris HANUGERAH) pada hari Senin, tanggal 11 Juli  
2011 atas sebagian bidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup>  
(enam puluh meter persegi) dengan ukuran Panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh

Halaman 2 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/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

empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) terletak di Jalan Laksamana Bintan atas nama PENGGUGAT.

## B. KEDUDUKAN HUKUM / LEGAL STANDING

Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) terletak di Jalan Laksamana Bintan yang dialokasikan oleh TURUT TERGUGAT IV berdasarkan dokumen alokasi lahan sebagai berikut :

1. Faktur Tagihan UWT Perpanjangan Lahan untuk jangka waktu 20 tahun dihitung tanggal 31 Oktober 2021 sampai dengan 30 Oktober 2041, dengan Nomor Faktur C.2254072102 tertanggal 10 September 2021 yang diterbitkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan c.q. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (In Casu TURUT TERGUGAT IV) untuk atas nama FLORA MARPAUNG (In Casu PENGGUGAT);
2. Gambar Penetapan Lokasi Nomor 221.91030153.001 tanggal 08 Oktober 2021, yang terletak di Jalan Laksamana Bintan, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Sei Panas, Direktur Pengelolaan Lahan c.q. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (In Casu TURUT TERGUGAT IV) untuk atas nama FLORA MARPAUNG (In Casu PENGGUGAT);
3. Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah No. 9978/A3.5/L/11/2021 tanggal 03 November 2021 yang terletak di Jalan Laksamana Bintan, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Sei Panas antara HARLAS BUANA selaku Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu c.q. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (In Casu TURUT TERGUGAT IV) dengan FLORA MARPAUNG (In Casu PENGGUGAT);
4. Surat Keputusan (SKEP) Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 5598/A3.5/L/6/2022 tanggal 17 Juni 2022 Tentang Perpanjangan Penggunaan Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (In Casu TURUT TERGUGAT IV) Kepada Flora Marpaung (In Casu PENGGUGAT) yang terletak di di Jalan Laksanamana Bintan, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Sei Panas, yang diterbitkan oleh Harlas Buana selaku Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu c.q. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (In Casu TURUT TERGUGAT IV);

5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00219/Bengkong Indah atas nama pemegang hak FLORA MARPAUNG (In Casu PENGGUGAT) yang terletak di Bengkong Indah dengan luas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 02104/Bengkong Indah/2022 tanggal 03 Agustus 2022 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (In Casu TURUT TERGUGAT V);

Dari uraian-uraian tersebut diatas, PENGGUGAT memiliki Kedudukan Hukum/Legal Standing dikarenakan PENGGUGAT merupakan Pemilik yang SAH terhadap hak atas tanah yang dirugikan atas Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 (tujuh) yang dibuat oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT III (Notaris HANUGERAH) pada hari Senin, tanggal 11 Juli 2011, berdasar alasan tersebut diatas, PENGGUGAT sebagai subjek hukum yang dirugikan berhak mengajukan Gugatan melalui Pengadilan Negeri Batam.

## II. POSITA / ALASAN GUGATAN

Adapun yang menjadi dasar Gugatan (posita) gugatan ini diajukan adalah sebagai berikut :

### A. KRONOLOGIS PEMBERIAN PERNYATAAN HIBAH OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT ATAS HAK AKSES JALAN UNTUK MENUJU LOKASI PENDIDIKAN

1. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2011 TERGUGAT telah membeli hak atas sebidang tanah seluas lebih kurang 504,96 m<sup>2</sup> (lima ratus empat koma sembilan enam meter persegi) dari PENGGUGAT untuk dipergunakan pembangunan



sekolah/pendidikan sebagai peruntukan sosial/Pendidikan sebagaimana telah tertuang pada Akta Jual Beli dan Peralihan Hak Nomor 25 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III pada tanggal 31 Mei 2011;

2. Bahwa sehubungan dengan telah terjadi jual beli dan/atau pemindahan hak sebagaimana yang disebutkan pada poin 1 di atas selanjutnya TERGUGAT memohon kepada PENGGUGAT untuk dapat diberikan hak akses jalan menuju lahan yang akan dibangun sekolah/pendidikan tersebut, yang selanjutnya didukung dan dikabulkan permohonan TERGUGAT oleh PENGGUGAT dengan pertimbangan untuk mendukung kemajuan pendidikan pada masyarakat wilayah sekitarnya dan mempermudah jangkauan untuk masuk dan keluar menuju lokasi lahan yang akan dibangun sekolah/pendidikan tersebut.

3. Bahwa sebagai upaya untuk menindaklanjuti dukungan pemberian hak akses jalan menuju lahan yang akan dibangun sekolah/pendidikan sebagaimana dimaksud pada poin 2 di atas, selanjutnya PENGGUGAT menyampaikan komitmen untuk memberikan pernyataan hibah sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 (tujuh) yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III pada tanggal 11 Juli 2011 dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT berupa sebagian bidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan ukuran Panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) terletak di Jalan Laksamana Bintang atas nama PENGGUGAT;

B. TINDAKAN TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II YANG MENGGUNAKAN DAN MENERIMA MANFAAT DARI LAHAN MILIK PENGGUGAT BERDASARKAN AKTA PERNYATAAN HIBAH NOMOR 7 TANGGAL 11 JULI 2011 MERUPAKAN PERBUATAN YANG MERUGIKAN PENGGUGAT DAN MELAWAN HUKUM.

1. Bahwa syarat pernyataan hibah sebagaimana dimaksud pada halaman 3 Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 (tujuh) tanggal 11 Juli 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III yang



menyatakan “Bahwa penerima hibah (tuan TEGUH SUNARYANTO) menegaskan di atas lokasi lahan tersebut tidak akan mendirikan bangunan permanen baik berupa rumah tinggal maupun toko”;

2. Bahwa sejak pemberian komitmen pernyataan hibah tersebut ternyata TERGUGAT menutup akses jalan dengan membangun bengkel yang kemudian disewakan oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I untuk usaha bengkel dan kepada TURUT TERGUGAT II untuk sebagai tempat tangki air Laundry dengan maksud TERGUGAT ingin mengambil keuntungan pada lahan milik PENGGUGAT, sehingga dengan ini TERGUGAT terbukti tidak memenuhi syarat pernyataan hibah sebagaimana yang tertuang pada Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III.

3. Bahwa PENGGUGAT telah mengingatkan TERGUGAT berulang kali secara lisan yang mana menegur TERGUGAT agar objek yang akan dihibahkan tersebut harus dipergunakan sebagaimana mestinya sesuai yang tertuang pada Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011, bahkan PENGGUGAT juga telah memberikan Surat Teguran (Somasi) sebanyak 2 (dua) kali melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT agar TERGUGAT membongkar bangunan diatas lahan hibah tersebut sebagai akses jalan, namun sangat disayangkan hingga sampai gugatan aquo ini diajukan TERGUGAT tidak memenuhi syarat pernyataan hibah tersebut, bahkan PENGGUGAT dilarang menikmati hasil hibah yang telah diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebagaimana lahan tersebut adalah masih menjadi milik PENGGUGAT sepenuhnya.

### C. KEDUDUKAN HUKUM AKTA PERNYATAAN HIBAH NOMOR 7 TANGGAL 11 JULI 2011 YANG DIBUAT DIHADAPAN TURUT TERGUGAT III

Bahwa pembuatan Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 Tanggal 11 Juli 2011 oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT III atas sebagian bidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan ukuran Panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas 2000 m<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua ribu meter persegi) terletak di Jalan Laksamana Bintang milik PENGGUGAT merupakan sebuah bentuk PERMULAAN KOMITMEN akan pemberian hibah yang tidak dapat ditafsirkan sebagai peralihan hak atas tanah oleh karena hibah, menimbang :

1. Bahwa atas sebagian bidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 Tanggal 11 Juli 2011, terhadap dokumen legalitas kepemilikan hak atas tanahnya masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari induk dokumen legalitas kepemilikan hak atas sebidang tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Laksamana Bintang milik PENGGUGAT dengan surat tanda bukti hak atas tanahnya ternyata dalam:

a. Faktur Tagihan UWT Perpanjangan Lahan Nomor Faktur C.2254072102 tertanggal 10 September 2021 yang diterbitkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan c.q. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

b. Gambar Penetapan Lokasi Nomor 221.91030153.001 tanggal 08 Oktober 2021 yang diterbitkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan c.q. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

c. Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah No. 9978/A3.5/L/11/2021 tanggal 03 November 2021 yang diterbitkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu c.q. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

d. Surat Keputusan (SKEP) Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 5598/A3.5/L/6/2022 tanggal 17 Juni 2022 Tentang Perpanjangan Penggunaan Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada Flora Marpaung;

Dari uraian-uraian dokumen diatas PENGGUGAT merupakan subjek yang memiliki ikatan hubungan hukum berdasarkan

Halaman 7 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



Perjanjian Pemanfaatan Tanah untuk jangka waktu 20 tahun terhitung sejak 31 Oktober 2021 sampai dengan 30 Oktober 2041 oleh antara Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan dengan PENGGUGAT yang juga sebagai bukti otentik atas kepemilikan manfaat dan hak atas tanah PENGGUGAT sepenuhnya.

Dengan demikian terhadap pembuatan Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 tidak dapat ditafsirkan sebagai peralihan hak atas tanah dalam bentuk hibah, adapun hal ini dikarenakan terhadap pembuatan Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 belum pernah diterbitkan suatu persetujuan tertulis peralihan hak atas tanah dari Badan Pengusahaan Batam sesuai dengan ketentuan Pasal 100 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan disebutkan bahwasanya;

“Setiap Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Peralihan Alokasi Tanah wajib mendapat persetujuan tertulis terlebih dulu dari Badan Pengusahaan Batam”

e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00219/Bengkong Indah yang terletak di Bengkong Indah dengan luas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 02104/Bengkong Indah/2022 tanggal 03 Agustus 2022 atas nama FLORA MARPAUNG (in casu PENGGUGAT) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (In Casu TURUT TERGUGAT V).

2. Bahwa oleh karena objek hibah yang merupakan hak atas tanah sehingga sepatutnya untuk pemberian hibah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan (In Casu TURUT TERGUGAT V), hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwasanya;



“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum diatas, dapat dilihat bahwasanya Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT III sebagai NOTARIS adalah TIDAK SAH dan sudah sepatutnya DIBATALKAN.

D. HUBUNGAN SEBAB AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT

1. Bahwa adanya hubungan sebab akibat yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III maka unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud didalam Pasal 1365 KHUPerdata yang berbunyi : “tiap perbuatan melawan hukum yang menerbitkan kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang melakukan perbuatan tersebut harus bertanggung jawab memberikan ganti rugi” telah terpenuhi.

2. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT sangat dirugikan baik secara MATERIL maupun IMMATERIL.

I. KERUGIAN MATERIL

Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak melaksanakan syarat pernyataan hibah sebagai akses jalan dan telah mengambil keuntungan dengan membangun toko dan/atau bengkel untuk keperluan usaha kemudian menyewakannya dengan maksud untuk mengambil keuntungan bagi pribadi dan menyebabkan keadaan lokasi lahan menjadi tidak terawat semestinya, maka



PENGGUGAT mengalami kerugian materil sebesar : Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).

**II. KERUGIAN IMMATERIL**

Bahwa akibat Perbuatan TERGUGAT yang melarang PENGGUGAT untuk mengakses jalan dan membangun toko/bengkel yang mana hal ini telah dilakukan secara melawan hukum yang mengakibatkan kerugian immateril yaitu berupa tekanan psikologi dan stress akibat dari perbuatan TERGUGAT, dan tekanan psikologis ini tidak dapat diukur dengan uang berapapun jumlahnya, namun untuk memudahkan majelis dalam mengambil keputusan, maka tidak berlebihan dan sepatasnya Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Immateril sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).

**3.** Bahwa oleh karena tanah perkara yang akan dihibahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tidak memenuhi syarat pemberian hibah, maka TERGUGAT harus dihukum untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah perkara dalam keadaan kosong, tidak berdiri bangunan dalam bentuk apapun dan bersih kepada PENGGUGAT ;

**4.** Bahwa tidak menutup kemungkinan TERGUGAT telah melakukan perikatan dan/atau perjanjian maupun kesepakatan dengan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II atas tanah perkara dan telah memperoleh suatu manfaat dan keuntungan pribadi bagi TERGUGAT, maka segala perikatan dan/atau perjanjian maupun kesepakatan atas tanah perkara tersebut harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM atau TIDAK SAH atau CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;

**5.** Bahwa tidak tertutup kemungkinan TERGUGAT telah membuat atau menguruskan surat-surat yang berhubungan dengan hak kepemilikan tanah perkara menjadi atas nama TERGUGAT atau pihak lain, maka segala surat-surat yang timbul atau diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V yang berwenang atas tanah objek perkara harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM atau TIDAK SAH atau CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;



6. Bahwa PENGGUGAT mempunyai kekhawatiran tanah objek sengketa akan dialihkan hak menjadi atas nama TERGUGAT atau pihak lain, oleh karena itu untuk melindungi hak-hak PENGGUGAT selaku yang berhak atas tanah perkara, maka sebelum perkara ini diputus, PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam atau Majelis Hakim hendaknya terlebih dahulu dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah objek perkara dan dinyatakan SAH dan BERHARGA ;

7. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan fakta dan bukti hukum yang cukup kuat, maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.

8. Bahwa PENGGUGAT juga memohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya bila ternyata TERGUGAT lalai, terlambat dan/atau menghalanghalangi pelaksanaan putusan perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Bahwa perkara ini terjadi adalah akibat perbuatan TERGUGAT, maka biaya ongkos perkara dibebankan kepada TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan uraian dalil di atas, dimohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Batam agar berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, dan selanjutnya mengambil putusan yang amarnya sebagai berikut :

PETITUM :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagian bidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan ukuran Panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) terletak di Jalan Laksanamana Bintang, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Sei Panas yang dikuasai oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II yang diperoleh berdasarkan Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli



2011 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT III adalah SAH milik PENGGUGAT;

3. Menyatakan dalam hukum, Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT III adalah TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;

4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang tidak memenuhi syarat pernyataan hibah dengan membangun toko/bengkel dan menyewakannya demi mengambil keuntungan adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige daad);

5. Menyatakan segala perikatan dan/atau perjanjian maupun kesepakatan yang dibuat oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II adalah TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM.

6. Menyatakan segala surat-surat yang timbul atau diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V atas tanah objek perkara, BATAL DEMI HUKUM atau TIDAK SAH atau CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;

7. Menyatakan SAH dan BERHARGA Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang akan dimohonkan secara terpisah dari Gugatan ini.

8. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan dan/atau mengembalikan tanah perkara kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, tidak berdiri bangunan dalam bentuk apapun dan bersih, tanpa membebani PENGGUGAT sesuatu apapun juga ;

9. Menghukum TERGUGAT membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari bila ternyata TERGUGAT sengaja atau lalai memenuhi isi putusan perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau Jika Ketua Pengadilan Negeri Batam dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat hadir didampingi oleh Kuasanya, Turut Tergugat IV hadir kuasanya dan Turut Tergugat III hadir menghadap sendiri sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat V tidak datang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 Mei 2024, tanggal 22 Mei 2024, tanggal 29 Mei 2024 dan tanggal 21 Juni 2024, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat V dianggap tidak menggunakan haknya untuk menjawab atau menyangkal gugatan Penggugat;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## I. DALAM KONVENSI :

a. Pokok Perkara yang digugat adalah Tanah yang seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi), Sesuai Dengan AKTA PERNYATAAN HIBAH Yang dibuat di Kantor Notaris / PPAT Hanugrah SH. No. 7 tanggal 11 Juli 2011.

b. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan

Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat. Adapun alasan-alasan penolakan dan dalil-dalil Jawaban Tergugat terhadap Gugatan Penggugat selengkapnya adalah sebagai berikut :

1. Pada tahun 2011. Tergugat sudah membeli sebidang Tanah seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi) dari Penggugat yang merupakan bagian dari tanah milik Penggugat yang seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi). Sudah ditagih dan ditanyakan dengan itikad dan niat yang baik berulang kali oleh Tergugat kepada Penggugat, belum juga

Halaman 13 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/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)



diserahkan tanah tersebut sampai tahun 2024 , akan tetapi malah sebaliknya Penggugat malah melakukan Gugatan kepada Tergugat.

2. Berdasarkan Undang Undang Jual Beli / Pengalihan Hak atas Tanah , Kitab Undang Undang Hukum Perdata , Yang isinya antara lain, Adalah salah jika beranggapan Pendaftaran Tanah Merupakan Syarat Sahnya Jual beli / Pengalihan Hak atas Tanah. Dikarenakan Jual beli / Pangalihan hak atas tanah yang dilakukan pada Lembaga Jual Beli Tanah yang Syah / Pejabat Pembuat Akte Tanah / Notaris, Yang Dihadiri oleh para Pihak serta Minimal 2 (dua) orang saksi , Kemudian Dibacakan dan dijelaskan Isinya, dan ditandatangani Oleh Para Pihak dan Saksi saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris. Maka seketika itu juga Hak atas Tanah, Pada Prinsipnya sudah berpindah , tanpa harus melakukan perbuatan hukum lainnya yang berupa penyerahan Yuridis / Pendaftaran tanah melalui Kantor Pertanahan.

3. PERIHAL SURAT PERNYATAAN HIBAH NO 7 TANGGAL 11 JULI 2011, DARI NOTARIS / PPAT HANUGRAH SH. Yang isinya antara lain sebagai berikut. Sebidang Tanah dengan Luas Kurang Lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi), Dengan ukuran Panjang 24 m (Dua puluh empat meter ) , dan lebar 2,5 m (Dua koma lima meter ) , Bagian dari tanah Yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter Persegi) milik Penggugat . Guna Keperluan Akses jalan Khusus menuju Lokasi Pendidikan / Jalan Khusus yang tidak terbuka untuk pihak Lain untuk menuju Lokasi milik TEGUH SUNARYANTO Yang seluas 504,96 m<sup>2</sup> (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Berdasarkan PL. No. 223. 9103 01 53. 002 . PL. An. Teguh Sunaryanto/ Tergugat . Dan berdasarkan Akta jual beli dan peralihan Hak No 25 tanggal 31 Mei 2011, dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. Tanah milik Tergugat yang seluas 504,96 m<sup>2</sup> . (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi).

4. Bahwasannya Tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) / tanah yang disengketakan sampai saat ini masih berada didalam PL No 221.91030153.001 An. Flora Marpaung / Penggugat, Tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter Persegi) . Letak tanah yang 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) adalah di bagian Pinggir / tepi sebelah Kiri menghadap ke Jalan Laksamana Bintang, Kelurahan Bengkong



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam. Dengan Ukuran Lebar 2,5 m (dua koma lima meter) yang menghadap ke Jalan Laksamana Bintan dan Panjang 24 m (dua puluh empat meter), memanjang dari depan ke Belakang. Sesuai dengan Bunyi didalam surat Akta Pernyataan Hibah, bahwasannya Tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) berada didalam atau bagian dari tanah yang Yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter Persegi) milik Penggugat.

5. Seharusnya Penggugat Menyerahkan Tanah tersebut kepada Tergugat Sesuai / berdasarkan Surat Akta Pernyataan Hibah No. 7 tanggal 11 Juli 2011. Dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. Dan Sampai saat ini Tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi), dari tahun 2011 sampai dengan saat ini tahun 2024 Tanah tersebut belum diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat.

6. Penggugat Tidak mempunyai Kewenangan untuk menggugat Tergugat. Untuk merubah Peruntukan dari Sosial / TPA / Tempat Pendidikan Agama menjadi Perumahan. Dikarenakan Penggugat dan Tergugat adalah Hanya sebagai Penerima Hak Pakai atas Lahan yang diwajibkan untuk Membayar uang wajib tahunan Otorita / UWTO / Uang sewa Pakai Lahan. Dan diberikan Penetapan Lokasi / PL dari Badan Pengusahaan Batam / BP Batam.

7. Berdasarkan Peraturan Wali Kota Batam No 60 tahun 2021, Yang menyatakan bahwasannya untuk Kawasan Kecamatan Bengkong, Kota Batam untuk Alokasi Lahan hanya diperuntukkan untuk Perumahan dan atau Jasa / Ruko, tidak lagi Menjadi Sosial / Pendidikan. Sehingga Badan Pengusahaan Batam / BP Batam dalam menerbitkan surat ijin Pakai / Penetapan Lokasi Lahan / PL adalah juga Berdasarkan Perwako tersebut. Untuk itu yang seharusnya Penggugat Tuntut adalah Perwako tersebut. Dan Badan Pengusahaan Batam / BP Batam Dan Bukannya Tergugat.

8. Bahwasannya Tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi), yang disengketakan sampai saat ini masih berada didalam PL No 221.91030153.001 An. Flora Marpaung / Penggugat. Bagian dari Tanah yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter Persegi) di tanah Penggugat.

9. Letak tanah yang 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) adalah di bagian Pinggir / tepi sebelah Kiri menghadap ke Jalan Laksamana

Halaman 15 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



Bintan, dengan Ukuran Lebar

2,5 m (dua koma lima meter) yang menghadap ke Jalan Laksamana Bintan dan Panjang 24 m (dua puluh empat meter), memanjang dari depan ke Belakang . Sesuai dengan Bunyi di dalam Surat Akta Pernyataan Hibah No. 7 tanggal 11 Juli 2011. Dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. bahwasannya Tanah yang seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi) berada didalam atau bagian dari tanah yang Yang seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi) di dalam tanah Penggugat. Dan sampai saat ini masih dipakai dan ditempati oleh Penggugat/ Flora Marpaung. Dan Masih berdiri bangunan milik Penggugat / Flora Marpaung dan bukan Bangunan milik Tergugat/ Teguh Sunaryanto.

10. Berdasarkan semua hal tersebut diatas Tergugat / Teguh sunaryanto, berkesimpulan bahwasannya Tanah Yayasan Koperasi Madarasah Yang dibalik nama ke Penggugat/ Flora Marpaung yang seluas 2504,96 m2, berdasarkan PL No. 91030153. Saat ini berada di PL Penggugat / Flora Marpaung seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi) dan berada di PL Tergugat/ Teguh Sunaryanto 504,96 m2 (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Untuk yang 60 m2 (enam puluh meter Persegi) masih berada di tanah Penggugat / Flora Marpaung Bagian dari tanah yang 2000 m2. (dua ribu meter Persegi).

11. Badan Pengusahaan Batam / BP Batam selaku pemegang Hak Pengalokasian lahan / HPL Yang berhak memberikan Penetapan Lokasi / PL kepada Pengguna Lahan di Pulau Batam. Dan didalam menetapkan Pengalokasian Lahan juga berdasarkan Peraturan Walikota Batam.

12. Didalam surat Perjanjian yang dibuat diatas Meterai pada tanggal 10 Juni 2011, antara Flora Marpaung / Penggugat dengan Teguh Sunaryanto / Tergugat dengan disaksikan oleh Keluarga Penggugat dan Tergugat , disebutkan Penggugat dan seluruh ahli warisnya sudah tidak dapat melakukan penuntutan apapun juga mengenai tanah yang telah dialihkan / Dihibahkan tersebut. Dan Tergugat sudah membayar seluruh biaya yang timbul dari Jual beli / Hibah/ Pengalihan Hak / Serah Terima Tanah Tersebut. (bukti surat dan Kwitansi Pembayaran dilampirkan).

13. Penggugat dalam mengajukan Gugatannya tidak dapat menunjukan Fatwa Planologi / Tata Letak Tanah dan Aturan Penggunaan Tanah , Yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Batam/ BP Batam , Yang merupakan Kesatuan surat yang diberikan oleh BP Batam yang



meliputi, PL, SPJ, Skep, Faktur Lunas UWTO dan terakhir Fatwa Planologi ( yang menjadi dasar untuk mendapatkan IMB dari Pemko Batam) dan Penggugat juga tidak dapat menunjukkan IMB/ Izin Mendirikan Bangunan dari Pemko Batam, untuk menyatakan kebenaran sertifikat Hak Guna Bangunan atas Bangunan yang dimiliki Penggugat. untuk tanah yang seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi) , yang didalamnya terdapat tanah milik Tergugat yang seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi).

14. Adapun Bangunan Bengkel Rizki Motor dan Lagatha Londry bukan terletak di Tanah yang disengketakan / digugat oleh Penggugat / Flora Marpaung , kedua Bangunan tersebut terletak didalam Tanah milik Tergugat yang sesuai dengan PL / Penetapan Lokasi dari BP Batam / Badan Pengusahaan Batam, PL No. 223.91030153.002 An. Teguh Sunaryanto / Tergugat , tanah milik Tergugat yang seluas 504,96 m2 (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Dan yang Berdasarkan Akta Notaris / PPAT , Akta Jual beli dan Peralihan Hak No. 25 tanggal 31 Mei 2011 dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. Tanah yang seluas 504,96 m2 (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi).

Dan Bukan yang terdapat didalam Surat Akta Pernyataan Hibah No 7 tanggal 11 Juli 2011. Tanah yang seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi). Dan juga Tidak Berada di dalam PL / Penetapan Lokasi dari Badan Pengusahaan Batam / BP Batam PL No. 221.91030153.001 An. Flora Marpaung / Penggugat Yang seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi) .

15. Didalam Pengukuran yang dilakukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Batam, diterangkan bahwa Tanah Penggugat masih seluas 2000 m2 sedangkan Tanah Tergugat hanya 432 m2, sehingga nyata dan Terang , bahwasannya tanah Tergugat sebagian masih terdapat didalam tanah Penggugat. Yang seharusnya tanah Tergugat seluas 564,96 m2. (Berkurang 132,96 m2). Dari tanah yang dibeli / dialihkan keseluruhannya seluas 2504,96 m2. dan Tanah Penggugat seharusnya Hanya 1940 m2. (Seribu sembilan ratus empat puluh meter Persegi). Tergugat hanya ingin tanah seluas yang sudah dibayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu seluas Total 564,96 m2. (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Tidak



lebih dan tidak kurang. Serta aturan hukumnya adalah bagi penjual wajib menyerahkan tanah seluas yang dijualnya dan bagi Pembeli / Penerima Hak atas Tanah adalah wajib melunasi semua Pembayarannya.

16. Pada tahun 2011. Tergugat / Teguh Sunaryanto sudah melakukan Semua kewajibannya sebagai Pembeli / Penerima Hak dan sudah melunasi Semua Pembayarannya kepada Penggugat / Flora Marpaung dengan membayar uang Tunai Rp. 95.000.000.( Sembilan puluh lima juta rupiah). dan Penyerahan 3 (tiga) petak Kapling yang sudah di Pondasi dan Berdiri Tiang Bangunan , di Bengkong Kolam RT 02 , RW 03 . Kelurahan Sadai , Kecamatan Bengkong, Kota Batam. ( Disamping Masjid As-Shidiqiyah). Kwitansi Pembayaran dan Bukti Penyerahan Tanah Kapling Dilampirkan. Tergugat hanya ingin diberikan / Diserahkan Tanah yang seluas yang dibeli / Dibayarkan yaitu 564,96 m2 (lima ratus enam puluh empat koma sembilan puluh enam meter Persegi) tidak lebih dan tidak kurang.

17. Penggugat didalam membuat Laporan Gugattannya tidak memperhatikan dan tidak memahami akan PL No 221.91030153.001 An. Flora Marpaung / Penggugat. yang seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi) , yang sudah diberikan patok tanda pengukuran yang dilakukan oleh BP Batam dan disaksikan oleh Pihak Penggugat dan Tergugat. Yangmana didalam tanah yang seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi) tersebut terdapat tanah milik Tergugat yang seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi). Yang sesuai dengan Akta Pernyataan Hibah No. No. 7 tanggal 11 Juli 2011. Dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. Dan Sampai saat ini tahun 2024 Tanah tersebut belum diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat.

18. Pada tahun 2011. Penggugat dan Tergugat sudah membuat 2 (dua) surat Akta Perjanjian yang dilakukan pada Lembaga jual beli Tanah yang syah yaitu Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, yang pertama. berdasarkan Akta jual beli dan peralihan Hak No 25 tanggal 31 Mei 2011, dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. untuk Tanah seluas seluas 504,96 m2 (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). dari tanah PL. An. Yayasan Koperasi Madrasah / Madrasah Tarbiyatul Hidayah, PL No. 91030153. Tanah yang Luasnya 2504,96 m2 (Dua ribu lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi) . PL tersebut dibalik nama ke Flora Marpaung. Peruntutkannya adalah



Sosial Pendidikan / Tempat Pendidikan Agama . (selanjutnya Peruntukkannya dirubah oleh Penggugat menjadi Jasa / Ruko), dan yang Kedua surat Akta pernyataan Hibah Dengan No 7 tanggal 11 Juli 2011. dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. Yang isinya adalah Sebidang Tanah dengan Luas Kurang lebih 60 m2 (enam puluh meter Persegi) bagian dari tanah milik Penggugat yang seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi) . Adapun letak tanah tersebut adalah adalah di bagian Pinggir / tepi sebelah Kiri menghadap ke Jalan Laksamana Bintang, dengan Ukuran Lebar 2,5 m (dua koma lima meter) yang menghadap ke Jalan Laksamana Bintang dan Panjang 24 m (dua puluh empat meter), memanjang dari depan ke Belakang . Sesuai dengan Bunyi didalam surat Akta Pernyataan Hibah bahwasannya Tanah yang seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi) berada didalam atau bagian dari tanah yang Yang seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi) di dalam tanah Penggugat.

19. Dan Tanah tersebut Harus Rill , nyata, dan Ada bukti nyata tanah yang terdapat didalam 2 ( Dua ) surat Akta Notaris / PPAT, yang seluas tersebut. 564,96 m2 (Lima ratus enam puluh empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Dan bukan yang berdasarkan yang ditunjukkan dengan telunjuk tangan Penggugat , dan juga bukan Menurut Anggapan atau Perkiraan Penggugat. Akan Tetapi Harus berdasarkan PL / Penetapan Lokasi dari Badan Pengusahaan Batam / BP Batam. Dan Apa yang dituangkan didalam Surat Akta Notaris / PPAT.

20. Kesalahan Penggugat adalah menuntut / Menggugat Tanah dan Bangunan yang berada di tanah milik Tergugat yang seluas 504,96 m2 (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). didalam Tanah milik Tergugat yang sesuai dengan PL / Penetapan Lokasi dari BP Batam / Badan Pengusahaan Batam, PL No. 223.91030153.002 An. Teguh Sunaryanto / Tergugat , tanah milik Tergugat yang seluas 504,96 m2 (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Dan yang Berdasarkan Akta Notaris / PPAT , Akta Jual beli dan Peralihan Hak No. 25 tanggal 31 Mei 2011 dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. Tanah yang seluas 504,96 m2 (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi).

21. Sedangkan Tanah yang 60 m2 (enam puluh meter Persegi) yang



masih berada / Terdapat didalam PL milik Penggugat didalam tanah yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter Persegi), PL No 221.91030153.001 An. Flora Marpaung / Penggugat.

22. Penggugat telah memakai tanah milik Tergugat sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2024, bukannya membayar uang sewa / uang pakai tanah milik tergugat akan tetapi malah sebaliknya melakukan gugatan kepada Tergugat.

## II. DALAM REKONVENSIS.

1. Dalam Gugatan Rekonvensi ini mohon Tergugat Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan selanjutnya Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi.

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah membeli / telah menerima Pengalihan / Pindahan Hak atas Tanah Seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi), dan sudah membayar Lunas semua biayanya, Berdasarkan Surat Akta pernyataan Hibah Dengan No 7 tanggal 11 Juli 2011. dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. Yang isinya adalah Sebidang Tanah dengan Luas Kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) bagian dari tanah milik Tergugat Rekonvensi yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter Persegi). Untuk itu Penggugat Rekonvensi menuntut agar Supaya Tergugat Rekonvensi Menyerahkan tanah tersebut, dan membayar Uang sewa Pakai Lahan / tanah tersebut sejak tahun 2011 samapi dengan tahun 2024, Kurang lebih 14 (empat belas) Tahun, sebesar Rp. 100.000.- (Seratus Juta Rupiah). Dan Membayar kerugian Moril sebesar Rp.1.000.000.000.- ( Satu Milyar Rupiah).

3. Adapun Letak tanah yang 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) adalah di bagian Pinggir / tepi sebelah Kiri menghadap ke Jalan Laksamana Bintan, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam. Dengan Ukuran Lebar 2,5 m (dua koma lima meter) yang menghadap ke Jalan Laksamana Bintan dan Panjang 24 m (dua puluh empat meter), memanjang dari depan ke Belakang. Sesuai dengan Bunyi di dalam Surat Akta Pernyataan Hibah No. 7 tanggal 11 Juli 2011. Dari Notaris / PPAT Hanugrah SH. bahwasannya Tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) berada didalam atau bagian dari tanah yang Yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter Persegi) di dalam tanah Tergugat Rekonvensi.



4. Pada tahun 2011. Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sudah membuat 2 (dua) surat Akta Perjanjian yang dilakukan pada Lembaga jual beli Tanah yang syah yaitu Notaris / PPAT / Pejabat Pembuat Akta Tanah , yang pertama. berdasarkan Akta jual beli dan peralihan Hak No 25 tanggal 31 Mei 2011, dari Notaris / PPAT / Pejabat Pembuat Akta Tanah Hanugrah SH. untuk Tanah seluas seluas 504,96 m2 (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). dan yang Kedua surat Akta pernyataan Hibah

Dengan Nomor 7 . tanggal 11 Juli 2011. dari Notaris / PPAT / Pejabat Pembuat Akta Tanah Hanugrah SH. Yang isinya adalah Sebidang Tanah dengan Luas Kurang lebih 60 m2 (enam puluh meter Persegi) bagian dari tanah milik Tergugat Rekonvensi yang seluas 2000 m2 (dua ribu meter Persegi) . Jadi Total Tanah / Lahan yang harus diserahkan kepada Penggugat ReKonvensi adalah seluas seluas 564,96 m2 (Lima ratus enam puluh empat koma sembilan puluh enam meter Persegi).

5. Oleh karena Penggugat Rekonvensi telah membayar Lunas untuk Tanah seluas 564,96 m2 (Lima ratus enam puluh empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Untuk itu agar Tergugat Rekonvensi Menyerahkan Tanah / Lahan yang sudah dibayar Lunas yaitu seluas 564,96 m2 (Lima ratus enam puluh empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Dan Tanah tersebut Harus Rill , nyata, dan Ada bukti nyata tanah yang seluas tersebut. 564,96 m2 (Lima ratus enam puluh empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Dan bukan yang berdasarkan yang ditunjukkan dengan telunjuk tangan Tergugat Rekonvensi, dan juga bukan Menurut Anggapan atau Perkiraan Tergugat Rekonvensi. Akan Tetapi Harus berdasarkan PL / Penetapan Lokasi dari Badan Pengusahaan Batam / BP Batam. Dan harus berdasarkan Apa yang dituangkan didalam Surat Akta Notaris / PPAT.

6. Berdasarkan Penetapan Lokasi / PL dari Badan Pengusahaan Batam / BP Batam, bahwasannya tanah Penggugat Rekonvensi seluas 504,96 m2 (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi). Sedangkan tanah Tergugat Rekonvensi seluas 2000



m<sup>2</sup> (dua ribu meter Persegi) yang harus dikurangi Tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) Berdasarkan surat Akta pernyataan Hibah No 7 tanggal 11 Juli 2011. dari Notaris / PPAT / Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hanugrah SH. Jadi seharusnya tanah milik Tergugat Rekonvensi hanya tersisa seluas 1940 m<sup>2</sup>. (Seribu sembilan ratus empat puluh meter Persegi).

Untuk Hal tersebut maka Tergugat Rekonvensi Harus menyerahkan tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) kepada Penggugat Rekonvensi dikarenakan Tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) tersebut memang nyata dan benar Haknya Penggugat Rekonvensi.

Maka berdasarkan semua alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat Yang selanjutnya Menjadi Penggugat Rekonvensi, mohon kepada Yang Terhormat, Majelis Hakim, Yang mengadili Perkara No.161/Pdt.G/2024/PN. Agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat Yang selanjutnya Menjadi Penggugat Rekonvensi.
2. Menolak gugatan Penggugat yang selanjutnya menjadi Tergugat Rekonvensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat atau Tergugat Rekonvensi tidak diterima.
3. Munghukum Penggugat yang selanjutnya menjadi Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan penggugat yang selanjutnya menjadi Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan penggugat yang selanjutnya menjadi Tergugat Rekonvensi kurang berkas yang sangat penting berupa Fatwa Planologi dari BP Batam, dan IMB / Izin Mendirikan Bangunan dari Pemko Batam. Atas Tanah yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (Dua ribu meter Persegi), yang didalamnya terdapat tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) milik Tergugat / Penggugat Rekonvensi. PL No 221.91030153.001 An. Flora Marpaung / Penggugat / Tergugat ReKonvensi. yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter Persegi). Sehingga belum mempunyai hak untuk melakukan Penuntutan.
3. Menyatakan Akta Pernyataan Hibah yang dibuat oleh Notaris/



Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT Hanugrah SH. No. 7 tanggal 11 Juli 2011 , adalah Syah dan berlaku dikarenakan dibuat oleh Lembaga Jual Beli Tanah yang Syah , Yang Dihadiri oleh para Pihak serta Minimal 2 (dua) orang saksi , Kemudian Dibacakan dan dijelaskan Isinya, dan ditandatangani Oleh Para Pihak dan Saksi Saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT / Notaris. serta dilakukan di Kantor Notaris / PPAT Hanugrah SH.

4. Menghukum Penggugat / Tergugat Rekonvensi / Flora Marpaung untuk Menyerahkan Tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> . (enam puluh meter Persegi), berdasarkan Akta Pernyataan Hibah No. 7 Tanggal 11 Juli 2011. Yang dibuat dikantor Notaris/ PPAT Hanugrah SH.

5. Menghukum Penggugat yang selanjutnya menjadi Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang sewa pakai Tanah / Lahan yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) milik Tergugat / Penggugat Rekonvensi. Yang telah dipakai oleh Penggugat / Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini tahun 2024. Uang sewa Pakai Tanah / lahan selama 14 ( empat belas ) tahun. Sebesar Rp. Rp. 100.000.000.-(Seratus Juta Rupiah). Dan Membayar kerugian Moril sebesar Rp.1.000.000.000.- ( Satu Milyar Rupiah).

6. Menghukum Penggugat yang selanjutnya menjadi Tergugat Rekonvensi untuk Mengosongkan tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) milik Tergugat yang selanjutnya menjadi Penggugat Rekonvensi .

7. Menghukum Penggugat yang selanjutnya menjadi Tergugat Rekonvensi untuk membongkar seluruh bangunan milik Penggugat / Tergugat Rekonvensi yang berada diatas tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter Persegi) berdasarkan Akta Pernyataan Hibah No. 7 Tanggal 11 Juli 2011. Yang dibuat dikantor Notaris/ PPAT Hanugrah SH dan Bangunan milik Penggugat / Tergugat Rekonvensi yang berada diatas lahan / tanah , dengan No . PL No. 223.91030153.002 An. Teguh Sunaryanto , tanah milik Penggugat Rekonvensi yang seluas 504,96 m<sup>2</sup> . (Lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter Persegi).

8. Menghukum penggugat yang selanjutnya menjadi Tergugat Rekonvensi untuk Membayar semua biaya yang timbul didalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono)

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

DALAM POKOK PERKARA

BAHWA TURUT TERGUGAT IV BERWENANG MENERBITKAN DOKUMEN ALOKASI TANAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

- Bahwa Turut Tergugat IV merupakan instansi Pemerintah yang diberi wewenang untuk mengelola tanah serta melaksanakan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam, termasuk didalamnya kewenangan untuk merencanakan dan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah didaerah Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas-fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan di Pulau Batam dan wilayah di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
- Bahwa adapun kewenangan yang dimiliki Turut Tergugat IV dalam menerbitkan dokumen alokasi tanah kepada Pihak Ketiga adalah berdasarkan:

- 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 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan:

- 1) Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- 2) Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:
  - a) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
  - b) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;

Halaman 24 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



- c) 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;
  - d) menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.
- b. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah 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 di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang mengatur antara lain:
- 1) Pasal 1 : Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya;
  - 2) Pasal 2A : Pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
  - 3) 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;
  - 4) 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 yang berada di Kawasan 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.

d. Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam mengatur hal sebagai berikut:

Pasal 12 ayat (1) : Badan Pengusahaan Batam mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi-fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas:

Pasal 13 : 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 sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

e. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas yang mengatur antara lain:

Pasal 2 : Ruang lingkup Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai:

- a. kelembagaan;
- b. pelayanan perizinan;



- c. pengembangan dan pemanfaatan Aset;
  - d. fasilitas dan kemudahan;
  - e. pengembangan dan pengelolaan kawasan Batam, Bintan, dan Karimun; dan
  - f. sanksi.
- Bahwa selain memiliki kewenangan penerbitan dokumen alokasi tanah berdasarkan peraturan yang disebutkan diatas Turut Tergugat IV juga memiliki kewenangan dalam hal penerbitan Persetujuan Ijin Peralihan Hak (IPH) berdasarkan:
1. Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai Atas Tanah, yang berbunyi:  
"Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan".
  2. Pasal 33 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan, yang berbunyi:  
"Setiap Peralihan Hak Atas Tanah wajib mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BP Batam".
- Bahwa berdasarkan Peraturan tersebut diatas, telah cukup menggambarkan kewenangan Turut Tergugat IV selaku pemegang Hak Pengelolaan atas tanah di Pulau Batam dalam menerbitkan dokumen alokasi tanah baik kepada Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat didasarkan pada Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Hanugerah, SH (Turut Tergugat III) selaku Notaris di Kota Batam antara Penggugat dengan Tergugat terkait akses jalan dengan ukuran Panjang 24 M<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 M<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi), yang didalamnya tidak melibatkan Turut Tergugat IV, sehingga sudah sepantasnya apabila Penggugat mengajukan gugatan tidak mengikutsertakan Turut Tergugat IV;
- Bahwa tindakan Penggugat yang menghibahkan sebagian alokasi tanahnya dengan ukuran Panjang 24 M<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 M<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) kepada Tergugat untuk akses



jalan menuju alokasi tanah Tergugat adalah tindakan yang tidak dibenarkan, karena Turut Tergugat IV pada saat memberikan alokasi tanah telah berdasarkan rencana tata ruang dan Site Plan sehingga setiap alokasi tanah yang diberikan kepada penerima alokasi tentunya sudah ada akses atau Right Of Way (ROW), oleh karena itu tindakan Penggugat yang menghibahkan sebagian alokasi tanahnya tersebut merupakan tindakan yang tidak diperbolehkan dikarenakan berdasarkan ketentuan yang berlaku setiap peralihan hak atas tanah yang berada di Pulau Batam wajib mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Turut Tergugat IV sebagaimana ketentuan Pasal 33 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat IV mohon dengan kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berkenan memutuskan:

Dalam Pokok Perkara :

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain Turut Tergugat IV mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat, Turut Tergugat IV telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 2171095402700001, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Batam, tanggal 28 Mei 2015, yang diberi tanda bukti (P-1);
2. Fotokopi Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 8, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Ria Adji Hendarto, S.H. di Kota Batam, tanggal 10 November 2006, yang diberi tanda bukti (P-2);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Akta Pengalihan Hak Nomor: 7, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Ria Adji Hendarto, S.H. di Kota Batam, tanggal 10 November 2006, yang diberi tanda bukti (P-3);
4. Fotokopi Akta Kuasa Nomor: 9, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Ria Adji Hendarto, S.H. di Kota Batam, tanggal 10 November 2006, yang diberi tanda bukti (P-4);
5. Fotokopi Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah Nomor: 795/PL/II/2007, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan Ka. Sub. Dit. Hak Atas Tanah di Kota Batam, tanggal 23 Februari 2007, yang diberi tanda bukti (P5);
6. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor: 802/FBAP/PL/II/2007, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan Ka. Sub. Dit. Hak Atas Tanah di Kota Batam, tanggal 23 Februari 2007, yang diberi tanda bukti (P-6);
7. Fotokopi Surat Perjanjian Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 1304/SPJ/KPL-AT/L/XL/2007, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam di Kota Batam, tanggal 30 Nopember 2007, yang diberi tanda bukti (P-7);
8. Fotokopi Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2241/KPTS/KD-AT/L/XXI/2007 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, yang dikeluarkan oleh Ketua P.H. Deputi Operasi Kota Batam, tanggal 12 Desember 2007, yang diberi tanda bukti (P-8);
9. Fotokopi Addendum Surat Perjanjian Nomor: 1304-01/ADD-SPJ/4/2011 tentang Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 1304/SPJ/KPL-AT/L/XI/2007 tanggal 30 Nopember 2007, yang dikeluarkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan Kota Batam, tanggal 08 April 2011, yang diberi tanda bukti (P-9);
10. Fotokopi Fatwa Planologi Nomor: 147/FP-RENTEK/4/2011, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Direktur Perencanaan Teknik Kota Batam, tanggal 29 April 2011, yang diberi tanda bukti (P-10);

Halaman 29 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



11. Fotokopi Keputusan Walikota Batam Nomor: KPTS.345/IMB/VIII/2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Tata Kota atas nama Walikota Batam di Kota Batam, tanggal 19 Agustus 2011, yang diberi tanda bukti (P-11);
12. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 91030153, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan, tanggal 30 Oktober 1991, yang diberi tanda bukti (P-12);
13. Fotokopi Akta Pernyataan Hibah Nomor: 7, antara FLORA MARPAUNG dan TEGUH SUNARYANTO, yang dibuat dihadapan Notaris Hanugerah di Kota Batam, tanggal 11 Juli 2011, yang diberi tanda bukti (P-13);

Menimbang, bahwa bukti bukti surat tersebut berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-7, P-8, P-9, dan P-12 Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi DONNY FRANS POLDER MANURUNG dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mempunyai hubungan dengan Penggugat FLORA MARPAUNG dimana Penggugat FLORA MARPAUNG adalah Adik Ipar Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan dengan Tergugat TEGUH, Saksi hanya sebatas kenal dengan Tergugat TEGUH;
  - Bahwa Saksi mengetahuinya yaitu mengenai lahan yang di perebutkan dengan Akta Hibah;
  - Bahwa lahan tersebut berbentuk bengkel, dimana awal Saksi mengetahui lahan tersebut karena Saksi adalah penduduk di tempat tersebut, dan Saksi adalah teman baik dari Suami Penggugat FLORA MARPAUNG yang bernama MAKMUR HUTAGAOL. Di awal pertama mereka membangun lahan tersebut dengan bengkel;
  - Bahwa bengkel tersebut berdiri di lahan daerah Bengkong Baru pas di samping Gereja;



- Bahwa Saksi mengetahui bahwa luas lahan tersebut sekitar 2504 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat meter persegi);
- Bahwa lahan tersebut berbatasan dengan Sebelah Selatan berbatasan dengan Pasar Sukaramai, sebelah Utara berbatasan dengan Gereja Metodis, Barat berbatasan dengan Cucian Motor dan Timur berbatasan dengan Service Motor;
- Bahwa Sekarang lahan dengan luas 2504 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) tersebut dikuasai oleh Penggugat FLORA MARPAUNG, yang sekarang sudah berdiri Ruko 8 (delapan) pintu;
- Bahwa Terjadi perubahan lahan pada tanah tersebut karena diawali dengan Perubahan peruntukkan, dan Saksi sendiri yang turun untuk melakukan pengurusan tersebut yang mana lahan lokasi tersebut menjadi Jasa. Pada saat ada persoalan antara Pemerintah Kota dengan MAKMUR HUTAGAOL, maka diubahlah menjadi Permohonan Jasa Ruko. Namun sebagian lahan tersebut di serahkan kepada Tergugat TERGUH sebagai Jasa Sosial, karena pada saat pembuatan Akta Pengalihan Hak oleh Alm SAMSUDIN sudah disepakati lahan seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) untuk Pak MAKMUR HUTAGAOL dan sebagian lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) diserahkan kepada Tergugat TEGUH diperuntukkan sebagai lahan Sosial, dengan Saksi sebagai mediasinya;
- Bahwa dahulu lahan seluas 2504 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) tersebut berbentuk rumah liar yang dijadikan bengkel sampai tahun 2003 yang diolah dan dibangun oleh MAKMUR HUTAGAOL. Setelah 2003 atau sekitar tahun 2004, lahan tersebut digusur atau dirobohkan semua oleh pihak Satpol PP tetapi kami bersikeras mempertahankannya melalui proses Kepolisian;
- Bahwa Lahan seluas 2504 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) tersebut disengketakan oleh Almarhum HAJI SAMSUDIN karena pihak Alm HAJI SAMSUDIN mengatakan bahwa lahan tersebut adalah Daratan Liar, sehingga atas laporan dari Almarhum HAJI SAMSUDIN pihak Satpol PP menghabiskan semua bangunan yang ada di atasnya, itulah awal mula meninggal dunianya Suami Penggugat FLORA MARPAUNG yaitu, MAKMUR HUTAGAOL. Kemudian Almarhum HAJI SAMSUDIN berpesan untuk memberikan lahan di belakang seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) kepada pihak Tergugat TEGUH sebagai bentuk lahan



Sosial, makanya terjadilah pecah PL dimana 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) atas nama Penggugat FLORA MARPAUNG dan 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) atas nama Tergugat TEGUH;

- Bahwa Awalnya pegang Hak PL yang terdahulu adalah Penggugat FLORA MARPAUNG, tetapi setelah di pecah PL untuk tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dipegang oleh Penggugat FLORA MARPAUNG, namun untuk tanah seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) dipegang oleh Tergugat TEGUH. Adanya pengalihan Hak kepada pihak Tergugat TEGUH terjadi tahun 2007;
- Bahwa untuk tanah seluas 2504 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) tersebut awalnya milik dari Penggugat FLORA MARPAUNG pada tahun 2007. Namun setelah itu untuk tanah seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) diahlikan ke Tergugat TEGUH sebagai peruntukan lahan social;
- Bahwa Agak lama pembangun tersebut dilakukan, pembangunan ruko dilakukan setelah pengurusan WTO atas nama FLORA MARPAUNG dengan lahan seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), dan surat ijin bangunan tersebut terbit, barulah Penggugat FLORA MARPAUNG membangun ruko 8 (delapan) pintu tersebut;
- Bahwa Yang membangun ruko seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) tersebut dengan jumlah 8 (delapan) pintu adalah Penggugat FLORA MARPAUNG;
- Bahwa Permasalahan terjadi sebelum pembangunan ruko tersebut, dimana di belakang bangunan lahan seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) tersebut terhadap lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) rencananya akan dibangun Tempat Pembacaan Alquran atau TPA. Dan dengan permintaan untuk mendapatkan akses jalan ke TPA tersebut melalui Bangunan Ruko milik Penggugat FLORA MARPAUNG, yang mana sampai sekarang TPA tersebut belum ada terbangun;
- Bahwa Memang sedari awal Jalan masuk akses TPA tersebut sudah diberikan dalam bentuk Hibah bersama Notaris ANUGRAH, tetapi yang membuat Saksi heran adalah adanya Perjanjian Jual Beli antara FLORA MARPAUNG dan TEGUH;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi dari pihak Tergugat TEGUH ada merasa bahwa lahan yang dimilikinya kekurangan luas lahan;



- Bahwa dimana sepengetahuan Saksi dari pihak Tergugat TEGUH mengatakan kepada Saksi bahwa objek bangunan milik Penggugat FLORA MARPAUNG sudah melanggar batas lahan milik Tergugat TEGUH, lalu Saksi tanya "YANG MANA?" kemudian ditunjukkanlah oleh Tergugat TEGUH Peta Lokasi terbitan 2022, yang diperkarakan dalam permasalahan ini. Kemudian Saksi mengetahui bahwa di tahun 2011, ada terbit sebuah Akta Hibah yang dimana Tergugat TEGUH tidak ikut pada saat lokasi hibah akan ditunjukkan;
- Bahwa Akta Hibah tersebut terjadi ditahun 2011 atau 2021 Saksi sudah lupa, dan Akta Hibah tersebut terjaln diberikan dari Penggugat FLORA MARPAUNG kepada Tergugat TEGUH SUNARYANTO;
- Bahwa Saksi menyaksikan proses hibah tersebut bersama Pak HANUGERAH;
- Bahwa yang dihibahkan dari Akta Hibah tersebut adalah berupa akses jalan masuk seluas  $2 \frac{1}{2} \times 24$  meter (dua setengah meter kali dua puluh empat meter);
- Bahwa yang digugat adalah Surat Hibah tersebut, karena luasnya tidak sama atau dengan lokasi yang berbeda;
- Bahwa Saksi sudah pernah lihat objek sengketa tersebut, dan yang dipermasalahkan adalah luas lahan;
- Bahwa Saksi sudah pernah melihat objek sengketa dalam permasalahan ini, dan yang Saksi lihat adalah harusnya jalan akses yang dihibahkan untuk Jalan Akses Keluar Masuk TPA, malah sekarang menjadi berdiri Bengkel;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menjadi kepemilikan dari Bengkel motor tersebut

2. Saksi NIXSON HUTABARAT dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dipanggil dan hadir pada persidangan hari ini, sehubungan dengan Penggugat yang mengajukan Gugatan permasalahan Lahan yang berlokasi kan di Bengkong Baru;
- Bahwa Berkaitan dengan Lahan yang dihibahkan;
- Bahwa Lahan tersebut tujuannya dihibahkan adalah untuk dijadikan jalan;
- Bahwa Setelah dilakukan hibah, sekarang lahan tersebut berada di bawah kekuasaan Tergugat TEGUH SUNARYANTO yang mana



seharusnya lahan hibah tersebut digunakan sebagai akses jalan, tetapi justru Tergugat TEGUH SUNARYANTO menjadikan lahan tersebut berdiri bengkel yang disewa-sewakan;

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa titik lahan tanah yang dihibahkan tersebut dahulunya tidak ada bangunan atau pun bengkel di atas lahan tersebut pada saat Saksi mengerjakan batu miringnya karena dari awal batu miring atau pun pada saat perbaikan batu miring semuanya Saksi yang kerjakan, dan bangunan dari lahan yang dihibahkan tidak ada bangunan atau pun bengkel yang berdiri;

- Bahwa Saksi melihat sertifikat terbaru dari lahan tersebut;

- Bahwa Dari awal yang memiliki lahan bengkel tersebut adalah Penggugat FLORA MARPAUNG, karena memerintahkan Saksi untuk melakukan pengerjaan batu miring tersebut adalah almarhum HUTAGAOL yaitu, suami dari Penggugat FLORA MARPAUNG;

- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat PL yang 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dan 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) tersebut;

**3. Saksi RUDOF BERTUS HUTAGAOL dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:**

- Bahwa Saksi dipanggil dan hadir pada persidangan hari ini, sehubungan dengan Penggugat yang mengajukan Gugatan mengenai permasalahan Lahan yang beralamat di Bengkong Baru;

- Bahwa Berkaitan dengan Lahan yang dihibahkan;

- Bahwa Lahan tersebut tujuannya dihibahkan adalah untuk dijadikan jalan;

- Bahwa Lahan tersebut tujuannya dihibahkan adalah untuk dijadikan jalan;

- Bahwa sepengetahuan Saksi luas lahan yang dihibahkan kepada Tergugat TEGUH SUNARYANTO tersebut adalah tanah seluas 2 <sup>1</sup>/<sub>2</sub> x 24 meter (dua setengah kali dua puluh empat meter) yang di sahkan di Notaris HANUGRAH, Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi lah yang mendampingi Adik Ipar Saksi Penggugat FLORA MARPAUNG;

- Bahwa Saksi mengetahui lahan yang dihibahkan tersebut kepada Tergugat TEGUH SUNARYANTO dipergunakan oleh Tergugat TEGUH SUNARYANTO sebagai lokasi berdirinya bangunan bengkel;

- Bahwa Lahan tersebut dipergunakan oleh Tergugat TEGUH SUNARYANTO sebagai bangunan yang disewa-sewakan, dan tempat



berdirinya bengkel dan laundry dan juga ada berdiri tempat penampungan air;

- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat PL yang 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dan 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) tersebut;
- Bahwa Letak bengkel tersebut berada di lahan seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) milik Penggugat FLORA MARPAUNG dan bukan berada di lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi);
- Bahwa Saksi mengetahui Akta Hibah antara Penggugat FLORA MARPAUNG dan Tergugat TEGUH SUNARYANTO;
- Bahwa Akses jalan masuk tersebut berada di PL 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) milik Penggugat FLORA MARPAUNG;
- Bahwa Akta Hibah untuk jalan tersebut belum ada ijin dari BP Batam sampai sekarang, dan belum ada keluar dari tanah PL 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) milik Penggugat FLORA MARPAUNG;

4. Saksi AMIR SILITONGA dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dipanggil dan hadir pada persidangan hari ini, sehubungan dengan Penggugat yang mengajukan Gugatan mengenai permasalahan Lahan yang beralamat di Bengkong Baru;
- Bahwa Berkaitan dengan Lahan yang dihibahkan;
- Bahwa Lahan tersebut tujuannya dihibahkan adalah untuk dijadikan jalan;
- Bahwa Setelah dilakukan hibah, sekarang lahan tersebut berada di bawah kekuasaan Tergugat TEGUH SUNARYANTO yang mana seharusnya lahan hibah tersebut digunakan sebagai akses jalan, tetapi justru Tergugat TEGUH SUNARYANTO menjadikan lahan tersebut berdiri bengkel yang disewa-sewakan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan penghibahan lahan, yang Saksi ketahui hanya pada saat Penggugat FLORA MARPAUNG yang memerintahkan kepada kami untuk melakukan pembongkaran terhadap bengkel tersebut, kemudian Saksi bertanya kenapa dilakukan pembongkaran dan Penggugat FLORA MARPAUNG menjawab untuk tujuan penghibahan, karena lahan ini akan dihibahkan untuk dibuat jalan. Kemudian lahan tersebut dibangunlah pagar;



- Bahwa Yang Saksi ketahui di samping parit tersebut tidak ada jalan lagi, tetapi dari parit ini langsung ada pagar, dan dari pagar tersebutlah ada jalan;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat PL yang 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dan 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) tersebut;
- Bahwa Untuk pembongkaran tembok milik Penggugat FLORA MARPAUNG dilakukan kurang lebih di tahun 2018, dan pembongkaran tersebut dihadiri oleh Tergugat TEGUH SUNARYANTO dan Istri dari Tergugat;
- Bahwa dahulu dua tahun 2011 dihibahkan tanah tersebut oleh Penggugat FLORA MARPAUNG kepada Tergugat TEGUH SUNARYANTO, Saksi pada saat itu mendampingi Penggugat FLORA MARPAUNG. Dahulu bengkel tersebut dikelola oleh Penggugat FLORA MARPAUNG, termasuk Saksi karena Saksi tinggal di samping bengkel sekarang, dan dihibahkan tahun 2011. Lalu pada tahun 2018 Penggugat FLORA MARPAUNG memerintahkan kepada Saksi untuk membongkar tembok yang ada di depan, kemudian Saksi ada memanggil Tergugat TEGUH SUNARYANTO dan Istrinya untuk sama-sama menyaksikan pembongkaran;
- Bahwa yang parit ke tembok ada jarak 2 ½ m<sup>2</sup> (dua setengah meter);

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Tahun 2024, atas nama TEGUH SUNARYANTO, tanggal 29 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (T-1);
2. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam di Kota Batam, tanggal 29 April 2011, yang diberi tanda bukti (T-2);
3. Fotokopi Surat Nomor: B/1410/A3.5/1/2024 perihal Lampiran Pemberian Izin Peralihan Hak Atas Tanah, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 24 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (T-3);
4. Fotokopi Surat Nomor: B-1214/KA-A3-A3.5/1/2024 Perihal Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan BP Batam, atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 26 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (T-4);

5. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Pengukuran dengan ID Faktur: 202403012616, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 22 Maret 2024, yang diberi tanda bukti (T-5);

6. Fotokopi Faktur Tagihan UWT Perpanjangan Tanah dengan ID Faktur: 202312009483, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 13 Desember 2023, yang diberi tanda bukti (T-6);

7. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan-Warga Negara Indonesia dengan ID Faktur: 202401013212, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 24 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (T-7);

8. Fotokopi Pelunasan UWTO dengan Nomor Register: EXT1120235728, atas nama TEGUH SUNARYANTO, tanggal 18 Desember 2023, yang diberi tanda bukti (T-8);

9. Fotokopi Surat Keputusan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 1407/A3.5/L/1/2024, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam atas nama Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 18 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (T-9);

10. Fotokopi Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 1407/A3.5/L/1/2024 tentang Perpanjangan Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam atas nama Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 18 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (T-10);

11. Fotokopi Akta Pernyataan Hibah Nomor: 7, antara FLORA MARPAUNG dan TEGUH SUNARYANTO, yang dibuat dihadapan Notaris Hanugerah di Kota Batam, tanggal 11 Juli 2011, yang diberi tanda bukti (T-11);

Halaman 37 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



12. Fotokopi Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor: 25, antara FLORA MARPAUNG dan TEGUH SUNARYANTO, yang dibuat dihadapan Notaris Hanugerah di Kota Batam, tanggal 31 Mei 2011, yang diberi tanda bukti (T-12);
13. Fotokopi Kwitansi dari TEGUH SUNARYANTO kepada FLORA MARPAUNG, tanggal 11 Juni 2011, yang diberi tanda bukti (T-13);
14. Fotokopi Surat Perjanjian antara FLORA MARPAUNG dan TEGUH SUNARYANTO, tanggal 10 Juni 2011, yang diberi tanda bukti (T-14);
15. Fotokopi Surat Pernyataan Lahan antara FLORA MARPAUNG dan TEGUH SUNARYANTO, tanggal 31 Mei 2011, yang diberi tanda bukti (T-15);
16. Fotokopi Kwitansi senilai Rp 8.000.000,00-(delapan juta rupiah) perihal pembayaran Kavling di Lokasi RT 01 RW 011 Bengkong Baru, tanggal 21 Mei 1991, yang diberi tanda bukti (T-16);
17. Fotokopi Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama TEGUH SUNARYANTO Nomor: 3450/HGB/BPN.21.71/VII/2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, tanggal 16 Juli 2024, yang diberi tanda bukti (T-17);
18. Fotokopi foto lembar Peta Bidang Tanah No. 719/2024 dengan Nomor lokasi: 03144, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Batam, tanggal 15 April 2024, yang diberi tanda bukti (T-18);
19. Fotokopi Kwitansi No. 1, senilai Rp 1.000.000,00-(satu juta rupiah) perihal Angsuran Pemukiman 1 (satu) Kavling Swadaya Terpadu, tanggal 10 Agustus 1993, yang diberi tanda bukti (T-19);
20. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor: 2171091606650001, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Batam, tanggal 20 November 2023, yang diberikan tanda bukti (T-20);
21. Fotokopi Penetapan Lokasi atau PL No. 221.91030153.001, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 30 Oktober 2021, yang diberi tanda bukti (T-21);
22. Fotokopi Penetapan Lokasi atau PL No. 91030153 tanah seluar 2504,96 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 30 Oktober 1991, yang diberi tanda bukti (T-22);

23. Fotokopi transfer dari TEGUH SUNARYANTO kepada FLORA MARPAUNG, perihal Pembayaran sebidang tanah, yang dikeluarkan oleh Bank Republik Indonesia atau BRI, tanggal 27 September 2021, yang diberi tanda bukti (T-23);

24. Fotokopi Perintah bayar ke Rekening Bank Republik Indonesia atau BRI Nomor: 3277-01-026294-53-3, atas nama FLORA MARPAUNG, tanggal 27 September 2021, yang diberi tanda bukti (T-24);

25. Fotokopi Bukti Surat Pembayaran atas nama FLORA MARPAUNG, tanggal 28 September 2021, yang diberi tanda bukti (T-25);

26. Fotokopi Peta Hasil Pengukuran atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Batam, tanggal 18 Maret 2024, yang diberi tanda bukti (T-26);

27. Fotokopi Surat Pengukuran Lahan, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Batam, yang diberi tanda bukti (T-27);

28. Fotokopi Pemberitahuan Ukur Ulang Nomor: 2807/A3.5/S/5/2024, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 20 Mei 2024, yang diberi tanda bukti (T-28);

29. Fotokopi Letak Bidang Tanah dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang diberi tanda bukti (T-29);

30. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB: 32.02.000008335.4, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Republik Indonesia, dengan masa pemegang Hak akan berakhir pada tanggal 30 Oktober 2041, yang diberi tanda bukti (T-30);

31. Fotokopi Foto Dokumentasi pada saat pengukuran oleh Badan Pengusahaan Batam perihal Pemecah lahan Induk, yang diberi tanda bukti (T-31);

Halaman 39 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/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)



32. Fotokopi Input Transaksi SSPD-BPHTB, yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Batam, yang diberi tanda bukti (T-32);

33. Fotokopi Tanda Terima Transaksi SSPD-BPHTB Badan Pendapatan Daerah Kota Batam Nomor: 7130861326, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Batam, tanggal 13 Agustus 2024, yang diberi tanda bukti (T-33);

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-15, T-21, T-22, T-27 adalah berupa fotokopi dari fotokopi, dan bukti surat T-23, T-24, T-25 T-26, T-28, T-31 dan T-32 adalah fotokopi dari printout;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MAIMUNAH dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi yang membantu Tergugat untuk pengurusan pecah PL lahan seluas 2504 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat meter persegi);
- Bahwa Untuk lahan seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) tersebut belum dalam proses pengurusan;
- Bahwa Untuk Akta No. 7 tahun 2011 belum ada kita urus yang Kantor kita urus adalah Akta lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi);
- Bahwa Untuk lahan seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) tersebut belum dalam proses pengurusan;
- Bahwa Tergugat ada membayar separuh harga dari luas lahan 2504 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat meter persegi) yang kemudian dipecah menjadi lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi);
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah yang disengketakan oleh Penggugat FLORA MARPAUNG dan Tergugat TEGUH yang lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi);
- Bahwa Saksi pernah memasuki lokasi lahan yang disengketakan;
- Bahwa Tergugat memang pernah meminta tolong kepada Saksi untuk melakukan pengurusan terhadap lahan seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi), tetapi pengurusan tersebut masih di pending karena masih ada masalah gugat-menggugat dalam perkara;



- Bahwa 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) karena Saksi sendiri yang melakukan pengurusannya, sedangkan untuk lahan seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) Saksi tidak mengetahuinya karena tidak diarahkan untuk melakukan pengurusan terhadap lahan seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) tersebut;
- Bahwa untuk lahan seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) belum ada pengurusannya karena belum ada dimintai untuk pengurusan lahan tersebut, dan kami hanya mengurus lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi);
- Bahwa Saksi mau menyampaikan bahwa Saksi sebagai penolong pengurusan pecah PL terhadap lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) dari lahan seluas 2504 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat meter persegi) karena pada saat itu memang mau dilakukan pecah PL, maka Saksi lah yang membantu pengurusannya;
- Bahwa Lahan seluas 2504 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat meter persegi) tersebut sebelum dipecah adalah atas nama FLORA MARPAUNG, namun setelah dipecah dengan luas lahan 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) lahan tersebut atas nama TEGUH;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada terbit Akta Hibah antara Penggugat FLORA MARPAUNG dan Tergugat TEGUH terhadap Objek Sengketa, karena Saksi baru kerja di Kantor Notaris tahun 2019. Tetapi berdasarkan data yang Saksi lihat pengurusan Akta Hibah antara Penggugat FLORA MARPAUNG dan Tergugat TEGUH adalah Kantor Notaris kami yang mengurusnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembuatan Akta Hibah antara Penggugat FLORA MARPAUNG dan Tergugat TEGUH;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi objek sengketa dengan tujuan untuk melakukan pengukuran titik koordinatnya bersama dengan BP Batam;
- Bahwa pengukuran titik koordinat untuk melakukan pecah PL lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi);

Menimbang bahwa Turut Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 10359/A3/L/8/2012, tentang Perpanjangan Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada Flora Marpaung, yang dikeluarkan oleh Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi atas nama Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam di Kota Batam, tanggal 18 Agustus 2021, yang diberi tanda bukti (TT IV-1);

2. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi FLORA MARPAUNG dengan Nomor Penetapan Lokasi: 221.91030153.001, tanggal 08 Oktober 2021, yang diberi tanda bukti (TT IV-2);

3. Fotokopi Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Nomor: 9978/A3.5/L/11/2021, antara HARLAS BUANA dan FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 03 November 2021, yang diberi tanda bukti (TT IV-3);

4. Fotokopi Surat Nomor: B-7444/KA-A3-A3.1/8/2021 perihal Rekomendasi Pembaharuan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan BP Batam, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 18 Agustus 2021, yang diberi tanda bukti (TT IV-4);

5. Fotokopi Surat Nomor: B/1410/A3.5/1/2024 perihal Lampiran Pemberian Izin Peralihan Hak Atas Tanah, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 24 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (TT IV-5);

6. Fotokopi Surat Nomor: 858/IPH/1/2024 perihal Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah, atas nama FLORA MARPAUNG, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 25 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (TT IV-6);

7. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi atas nama TEGUH SUNARYANTO dengan Nomor Penetapan Lokasi: 223.91030153.002, yang diberi tanda bukti (TT IV-7);

8. Fotokopi Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 1407/A3.5/L/1/2024 tentang Perpanjangan Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Halaman 42 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batam Kepada TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam atas nama Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 18 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (TT IV-8);

9. Fotokopi Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah No. 1286/A3.5/L/1/2024 antara HARLAS BUANA dengan TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 26 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (TT IV-9);

10. Fotokopi Surat Nomor: B-1214/KA-A3-A3.5/1/2024 Perihal Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan BP Batam, atas nama TEGUH SUNARYANTO, yang dikeluarkan oleh Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Kota Batam, tanggal 26 Januari 2024, yang diberi tanda bukti (TT IV-10);

Fotokopi Bukti Surat tersebut bermeterai cukup dan berupa Fotokopi dari Asli

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 6 September 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat IV telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

### DALAM KONVENSİ

#### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk menggugat Tergugat untuk merubah peruntukan dari sosial/TPA/Tempat Pendidikan Agama menjadi perumahan dikarenakan Penggugat dan Tergugat adalah hanya sebagai penerima hak pakai atas lahan yang diwajibkan untuk

Halaman 43 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



membayar uang wajib tahunan torita (UWTO)/uang sewa pakai lahan dan diberikan penetapan lokasi/PL dari Badan Penguasaan Batam/BP Batam;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat berhak menentukan siapa yang akan digugat yang dras telah melanggar haknya dan merugikan dirinya, sehingga Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan sebagai Tergugat dalam surat gugatannya;
- Bahwa Penggugat merasa Tergugat telah melanggar hak-hak Penggugat dan akhirnya menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu : “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baam yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan menolak eksepsi yang didalilkan oleh Tergugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut tentang eksepsi, Tergugat dalam Dupliknya mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan Penggugat dalam Repliknya dan menyatakan dengan tegas tetap konsisten dengan Jawaban dan gugatan rekonvensi yang diajukan pada persidangan sebelumnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawab menjawab antara Penggugat dan Tergugat, eksepsi Tergugat tersebut adalah bahwa Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk menggugat Tergugat untuk merubah peruntukan dari sosial/TPA/Tempat Pendidikan Agama menjadi perumahan dikarenakan Penggugat dan Tergugat adalah hanya sebagai penerima hak pakai atas lahan yang diwajibkan untuk membayar uang wajib tahunan torita (UWTO)/uang sewa pakai lahan dan diberikan penetapan lokasi/PL dari Badan Penguasaan Batam/BP Batam;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dikaji dari perspektif dan optik peradilan Indonesia dengan tolok ukur berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997 yang pada pokoknya



menggariskan bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap eksepsi Tergugat tersebut adalah tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum, dengan demikian haruslah ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 31 Mei 2011 Tergugat telah membeli hak atas sebidang tanah dari Penggugat seluas lebih kurang 504,96 m<sup>2</sup> (lima ratus empat koma sembilan enam meter persegi) untuk dipergunakan pembangunan sekolah/pendidikan sebagai peruntukan sosial/pendidikan sebagaimana telah tertuang dalam Akta Jual Beli dan Peralihan Hak Nomor 25 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat III pada tanggal 31 Mei 2011;
- Bahwa sehubungan dengan terjadinya jual beli tersebut Tergugat memohon kepada Penggugat agar dapat diberikan hak akses jalan menuju ke lahan yang akan dibangun sekolah/pendidikan tersebut yang disetujui oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 dari Penggugat kepada Tergugat berupa sebagian bidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi);
- Bahwa salah satu syarat pernyataan hibah sebagaimana dimaksud pada halaman 3 Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 menyatakan bahwa penerima hibah (tuan Teguh Sunaryanto) menegaskan di atas lokasi lahan tersebut tidak akan mendirikan bangunan permanen baik berupa rumah tinggal maupun toko;
- Bahwa sejak pemberian komitmen pernyataan hibah tersebut ternyata Tergugat menutup akses jalan dengan membangun bengkel yang kemudian disewakan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I untuk usaha bengkel dan kepada Turut Tergugat II untuk sebagai tempat tangki air laundry dengan maksud Tergugat ingin mengambil keuntungan pada



lahan milik Penggugat sehingga Tergugat tidak memenuhi syarat pernyataan hibah sebagaimana Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011;

- Bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat secara lisan yang menegur Tergugat agar obyek yang dihibahkan tersebut harus dipergunakan sebagaimana mestinya;

- Bahwa Penggugat juga telah memberikan surat teguran (somasi) sebanyak 2 (dua) kali melalui kuasa hukum Penggugat agar Tergugat membongkar bangunan di atas lahan hibah tersebut sebagai akses jalan, namun sampai dengan gugatan aquo diajukan Tergugat tidak memenuhi syarat pernyataan hibah tersebut bahkan Penggugat dilarang menikmati hasil hibah yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana lahan tersebut adalah masih menjadi milik Penggugat sepenuhnya;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam Jawabannya membantah dengan dalil-dalil bantahan sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 2011 Tergugat membeli sebidang tanah seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dari Penggugat yang merupakan bagian dari tanah milik Penggugat yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi);

- Bahwa sampai dengan tahun 2024 tanah tersebut belum juga diserahkan oleh Penggugat walaupun sudah ditagih berkali-kali dan ditanyakan dengan niat dan itikad baik;

- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Hibah No. 7 tanggal 11 Juli 2011 bahwa sebidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 24 m (dua puluh empat meter) dan lebar 2,5 m (dua koma lima meter), merupakan bagian dari tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) milik Penggugat guna keperluan akses jalan khusus menuju lokasi pendidikan yang tidak terbuka untuk pihak lain untuk menuju lokasi milik Tergugat yang seluas 504,96 m<sup>2</sup> (lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli dan Peralihan Hak No. 25 tanggal 31 Mei 2011;

- Bahwa tanah seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) tersebut sampai saat ini masih berada di dalam PL milik Penggugat tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), letak tanah seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh



meter persegi) adalah di bagian pinggir/tepi sebelah kiri menghadap ke jalan Laksamana Bintan dan panjang 24 m (dua puluh empat meter) memanjang dari depan ke belakang sesuai dengan surat pernyataan hibah dan sampai saat ini masih dipakai dan ditempati oleh Penggugat serta berdiri bangunan milik Penggugat dan bukan bangunan milik Tergugat;

- Bahwa bangunan bengkel Rizki Motor dan Lagatha Londry bukan terletak di tanah yang disengketakan, kedua bangunan tersebut terletak di dalam tanah milik Tergugat yang sesuai dengan PL (Penetapan Lokasi) dari BP Batam (Turut Tergugat IV);

- Bahwa tanah milik Tergugat yang seluas 504,96 m<sup>2</sup> (lima ratus empat koma sembilan enam meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli dan Peralihan Hak No. 25 tanggal 31 Mei 2011 bukan yang terdapat dalam Surat Pernyataan Hibah No. 7 tanggal 11 Juli 2011, dan tanah seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) juga tidak berada dalam PL/Penetapan Lokasi dari Badan Pengusahaan Batam/BP Batam atas nama Penggugat yang seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi);

- Bahwa dalam pengukuran yang dilakukan oleh BPN Kota Batam diterangkan bahwa tanah Penggugat masih seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), sedangkan tanah yang seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) masih berada di dalam PL milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, maka yang menjadi pokok permasalahan dan perkara aquo adalah:

- Apakah bidang tanah seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Laksamana Bintan, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Sei Panas adalah milik Penggugat atau Tergugat?

- Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dan membuktikan persoalan hukum tersebut di atas, maka perlu diperhatikan prinsip-prinsip yang berlaku dalam hukum acara perdata mengenai beban pembuktian dengan kata lain siapa yang harus membuktikan persoalan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa prinsip umum dalam pembuktian perkara perdata adalah "siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan dalilnya, sedangkan siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya



dibebankan pembuktian akan dalil bantahan yang dimaksud” (*vide* Pasal 283 Rbg);

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan, apabila bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan pembuktian perkara ini maka akan dikesampingkan (*Vide* Putusan Mahkamah Agung No. 1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat berupa bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-13 dan mengajukan saksi-saksi yaitu saksi Donny Frans Polder Manurung, saksi Nixson Hutabarat, saksi Rudof Bertus Hutagaol, dan saksi Amir Silitonga;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2 berupa Akta Jual Beli Bangunan Nomor 8 tanggal 10 Nopember 2006 bahwa Tuan Haji Syamsuddin telah menjual sebidang tanah seluas 2504,96 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter persegi) yang terletak di Batam wilayah pengembangan Batu Ampar, Bengkong kepada Nyonya Flora Marpaung (Penggugat) pada tanggal 30 Januari 1992 dengan harga Rp225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat, dimana semula disewa oleh Pengurus Koperasi Madrasah dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (BP Batam/Turut Tergugat IV) selama 30 (tiga puluh) tahun dari tanggal 30 Oktober 1991 sampai dengan tanggal 30 Oktober 2021 berdasarkan Faktur Tagihan Uang Wajib Otorita (UWTO) Nomor : 32/F/Dirum-Keu//1992 tanggal 29 Januari 1992, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 91030153 tanggal 30 Oktober 1991 dan Fatwa Planologi Nomor : 370/FP-DITREN/X/1992 tanggal 26 Oktober 1992 dalam kondisi bangunan yang belum siap;

Menimbang, bahwa jual beli antara Penggugat dengan Haji Syamsuddin tersebut diikuti dengan pengalihan hak atas bidang tanah tersebut berdasarkan bukti bertanda P-3 berupa Akta Pengalihan Hak Nomor 7 tanggal 10 Nopember 2006 serta bukti bertanda P-4 berupa Akta Kuasa Nomor 9 tanggal 10 Nopember 2006 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Haji Syamsuddin memberi kuasa yang bisa dialihkan kepada pihak lain yang tidak bisa berakhir karena sebab apapun juga kepada Penggugat untuk membangun



bangunan yang bentuk, ukuran dan bahannya sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang akan keluar kemudian;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan keterangan saksi Donny Frans Polder Manurung, saksi Nixon Hutabarat, saksi Rudof Bertus Hutagaol dan saksi Amir Silitonga, terhadap bidang tanah seluas 2504,96 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter persegi) tersebut beralih kepada Tergugat pada tahun 2007 seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) yang peruntukannya adalah lahan sosial dengan tujuan untuk pembangunan TPA;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti bertanda P-13 berupa Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 antara Penggugat dan Tergugat, yang pada pokoknya berisi bahwa Penggugat menghibahkan sebidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) ukuran panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) yang terletak di Pulau Batam Wilayah Pengembangan Batu Ampar Sub Wilayah pengembangan Batu Ampar, Lokasi Batu Ampar guna keperluan akses jalan khusus menuju lokasi pendidikan, dan bidang tanah tersebut akan dibatasi bangunan pagar tembok beton sepanjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) di sisi kiri setinggi 1,5 m<sup>2</sup> (satu koma lima meter persegi) serta dengan suatu hak atas tanah yang merupakan bagian tertentu dari bidang tanah seluas kurang lebih 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi);

Menimbang, bahwa dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 tersebut menegaskan bahwa penerima hibah dalam perkara aquo Teguh Sunaryanto (Tergugat) tidak akan mendirikan bangunan permanen baik berupa rumah tinggal maupun toko di atas lokasi lahan tersebut;

Menimbang, bahwa hal tersebut didukung oleh keterangan saksi saksi : saksi Donny Frans Polder Manurung, saksi Nixon Hutabarat, saksi Rudof Bertus Hutagaol dan saksi Amir Silitonga yang dipersidangan menerangkan bahwa permasalahan terjadi sebelum pembangunan ruko milik Penggugat dimana di belakang bangunan lahan seluas 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) tersebut terhadap lahan seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) rencananya akan dibangun Tempat Pembacaan Al Quran (TPA), dan dengan adanya permintaan untuk mendapatkan akses jalan ke TPA tersebut melalui bangunan ruko milik Penggugat, dengan demikian memang sedari awal jalan masuk untuk akses jalan ke TPA tersebut sudah diberikan dalam bentuk hibah dalam akta notaril bersama Notaris Anugrah dan hal tersebut adalah atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan almarhum Haji Syamsuddin bahwa lahan seluas  $2,5 \times 24$  meter persegi dihibahkan untuk jalan menuju TPA akan tetapi justru lahan tersebut berdiri bengkel dan kios kios;

Menimbang, bahwa dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 tersebut (vide bukti P-13) juga berisi pernyataan bahwa penerima hibah yaitu Tuan Teguh Sunaryanto (Tergugat) menegaskan diatas lahan tersebut tidak akan mendirikan bangunan permanen baik berupa rumah tinggal maupun toko;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Donny Frans Polder Manurung, saksi Nixson Hutabarat dan saksi Amir Silitonga permasalahan terjadi dimana di bekakang bangunan lahan seluas  $2000 \text{ m}^2$  (dua ribu meter persegi) tersebut, pada lahan seluas  $504 \text{ m}^2$  (lima ratus empat meter persegi) rencananya akan dibangun Tempat Pembacaan Al Quran (TPA) dengan adanya permintaan untuk mendapatkan akses jalan ke TPA tersebut melalui bangunan ruko milik Penggugat, dan memang sedari awal akses TPA tersebut sudah diberikan dalam bentuk Hibah bersama Notaris Anugrah;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat mengajukan bukti bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-25 serta saksi Maimunah;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat mengajukan bukti bertanda T-12 berupa Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor 25 tanggal 31 Mei 2011, yang pada pokoknya termaktub dalam akta tersebut bahwa Penggugat memindahkan hak atau menjual kepada Tergugat yang menerima pemindahan hak atau membeli atas sebidang tanah seluas lebih kurang  $504,96 \text{ m}^2$  (lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter persegi) dengan peruntukan sosial/pendidikan yang merupakan sebagian tertentu dari tanah-tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang terletak di Batu Ampar Koa Batam dalam wilayah pengembangan Batu Ampar sub wilayah Pengembangan Batu Ampar;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bukti surat bertanda T-11 berupa Salinan Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 dimana bukti bertanda T-11 ini sama dengan bukti bertanda P-13;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat mendalilkan bahwa tanah seluas  $60 \text{ m}^2$  (enam puluh meter persegi) sebagaimana dalam Akta Pernyataan Hibah No. 7 tanggal 11 Juli 2011 (vide bukti T-11 dan P-13) berada di dalam atau bagian dari tanah yang seluas  $2000 \text{ m}^2$  (dua ribu meter persegi)

Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat yang seharusnya diserahkan kepada Tergugat, namun demikian dalil Tergugat tersebut tidak didukung dengan keterangan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan selama persidangan, dapat dilihat bahwa terhadap obyek tanah seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) tersebut berupa bangunan bengkel dan tidak ada akses jalan untuk menuju ke lokasi pendidikan TPA;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat bertanda P-2, P-3, P-4, P-13, T-11, T-12, merupakan bukti surat yang dibuat dihadapan notaris berupa akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian istimewa dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara sehingga merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian serta merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dianggap benar dan dipercaya oleh Hakim selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat ditarik fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Haji Syamsuddin telah terjadi jual beli sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 8 tanggal 10 Nopember 2006 (vide bukti P-2) bahwa Tuan Haji Syamsuddin telah menjual sebidang tanah seluas 2504,96 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter persegi) yang terletak di Batam wilayah pengembangan Batu Ampar, Bengkong kepada Nyonya Flora Marpaung (Penggugat) pada tanggal 30 Januari 1992 dengan harga Rp225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat, dimana semula disewa oleh Pengurus Koperasi Madrasah dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (BP Batam/Turut Tergugat IV) selama 30 (tiga puluh) tahun dari tanggal 30 Oktber 1991 sampai dengan tanggal 30 Oktober 2021
- Bahwa selanjutnya terhadap bidang tanah seluas 2504,96 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat koma sembilan puluh enam meter persegi) tersebut beralih kepada Tergugat pada tahun 2007 seluas 504 m<sup>2</sup> (lima ratus empat meter persegi) yang peruntukannya adalah lahan sosial dengan tujuan untuk pembangunan TPA;

Halaman 51 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



- Bahwa kemudian Penggugat menghibahkan sebidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) ukuran panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) sebagaimana dalam Akta pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 (vide bukti P-13 dan T-11) yang terletak di Pulau Batam Wilayah Pengembangan Batu Ampar Sub Wilayah pengembangan Batu Ampar, Lokasi Batu Ampar guna keperluan akses jalan khusus menuju lokasi pendidikan, dan bidang tanah tersebut akan dibatasi bangunan pagar tembok beton sepanjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) di sisi kiri setinggi 1,5 m<sup>2</sup> (satu koma lima meter persegi) serta dengan suatu hak atas tanah yang merupakan bagian tertentu dari bidang tanah seluas kurang lebih 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi);
- Bahwa dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 tersebut (vide bukti P-13 dan T-11) juga berisi pernyataan bahwa penerima hibah yaitu Tuan Teguh Sunaryanto (Tergugat) menegaskan diatas lahan tersebut tidak akan mendirikan bangunan permanen baik berupa rumah tinggal maupun toko, akan tetapi dilokasi tersebut berdiri bangunan bengkel dan tidak terlihat adanya bidang tanah seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) yang hendak difungsikan menjadi akses jalan menuju ke lokasi TPA;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi : tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara tersebut Penggugat berdasarkan Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 (vide bukti P-13 dan T-11) telah menghibahkan lahan/tanah seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) kepada Tergugat guna untuk membuat akses jalan khusus menuju lokasi pendidikan Tempat Pembaca Al Quran (TPA);

Menimbang, bahwa dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 (vide bukti P-13 dan T-11) terdapat klausul berupa syarat yang harus dipenuhi oleh Tergugat serta ditegaskan sendiri oleh Tergugat dimana terhadap lahan seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) tersebut tidak akan mendirikan bangunan permanen baik berupa rumah tinggal maupun toko, akan tetapi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata di lokasi lahan tersebut berdiri bangunan bengkel sehingga tidak memungkinkan adanya akses jalan khusus menuju ke lokasi pendidikan (TPA);

Menimbang, bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut ternyata Tergugat tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 (vide bukti P-13 dan T-11) dengan tidak mendirikan bangunan permanen baik berupa rumah tinggal maupun toko;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena hal tersebut diatas maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum ke-2 (dua) gugatan Penggugat agar menyatakan sebagian bidang tanah dengan luas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) terletak di Jalan Laksamana Bintang, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Sei Panas yang dikuasai oleh Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II yang diperoleh berdasarkan Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat adalah sah milik Penggugat, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-8 (delapan) gugatan Penggugat agar menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi syarat pernyataan hibah dengan membangun toko/bengkel dan menyewakannya demi mengambil keuntungan adalah merupakan perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-12 (dua belas) agar menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan/atau mengembalikan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tidak berdiri bangunan dalam bentuk apapun dan bersih tanpa membebani Penggugat sesuatu apapun juga Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena telah ternyata dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 (vide bukti P-13 dan T-11) adanya ketentuan yang berbunyi bahwa Tergugat menegaskan bahwa diatas lokasi lahan tersebut tidak akan mendirikan bangunan permanen baik berupa rumah tinggal maupun toko, maka berdasarkan hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah seharusnya Tergugat mengembalikan lahan seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) sebagaimana dalam Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 (vide bukti P-13 dan T-11) tersebut kepada

Halaman 53 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada bangunan apapun di lokasi tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka terhadap petitum ke-12 (dua belas) gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-13 (tiga belas) gugatan Penggugat agar menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari bila ternyata Tergugat sengaja atau lalai memenuhi isi putusan perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 12 (dua belas) pada pokoknya Penggugat menuntut agar menghukum Tergugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, oleh karena gugatan pokok bukan pembayaran sejumlah uang, maka berdasarkan Pasal 606a dan 606b Rv (rechtsverordering), petitum Penggugat tersebut patut untuk dikabulkan, akan tetapi terhadap besarnya Majelis Hakim berpendapat menurut keadilan dan kepatantasannya sejumlah Rp200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per harinya dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum ke-13 (tiga belas) gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-7 (tujuh) gugatan Penggugat agar menyatakan dalam hukum Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 (tujuh) gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 tersebut merupakan surat/akta yang dibuat dihadapan notaris berupa akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian istimewa dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara sehingga merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian serta merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta tersebut harus dianggap benar dan dipercaya oleh Hakim selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak diatur lebih lanjut mengenai PPAT atau Notaris, maka sesuai dengan asas hukum *lex superior derogat legi inferior* yang artinya asas hukum yang lebih tinggi mengesampingkan hukum yang lebih rendah, dimana peraturan pemerintah secara hierarki berada di bawah undang-undang, dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), maka apa yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdata tersebut tidak boleh dianggap tidak berlaku sehubungan dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang secara hierarki berada di bawah undang-undang (KUHPerdata);

Mneimbang, bahwa oleh karena hal tersebut di atas maka terhadap petitum ke-7 (tujuh) gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 (sembilan) gugatan Penggugat agar menyatakan segala perikatan dan/atau perjanjian maupun kesepakatan yang dibuat oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 (sembilan) gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ke-9 (sembilan) gugatan Penggugat tersebut adalah hal yang berlebihan dan tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-10 (sepuluh) gugatan Penggugat agar menyatakan segala surat-surat yang timbul atau diterbitkan oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V atas tanah obyek perkara batal demi hukum atau tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-10 (sepuluh) gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ke-10 (sepuluh) gugatan Penggugat tersebut adalah berkaitan dengan produk hukum yang dikeluarkan/diterbitkan oleh instansi pemerintah yang memiliki kewenangan tersebut, sehingga hal tersebut bukanlah menjadi kewenangan pengadilan negeri untuk menentukan status surat-surat yang dikeluarkan dari instansi tersebut, dengan demikian petitum ke-10 (sepuluh) gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-11 (sebelas) gugatan Penggugat agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang akan dimohonkan secara terpisah dari gugatan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena selama dalam persidangan perkara aquo Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita atas lahan obyek sengketa perkara aquo, maka terhadap petitum ke-11 (sebelas) gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara aquo Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sudah seharusnya kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

#### **DALAM REKONVENSİ:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah menuntut agar Penggugat Rekonvensi dinyatakan bahwa tanah yang seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi) di bagian Pinggir / tepi sebelah Kiri menghadap ke Jalan Laksamana Bintan, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam tersebut memang nyata dan benar haknya Penggugat Rekonvensi, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap tanah yang seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi) yang terletak di bagian Pinggir / tepi sebelah Kiri menghadap ke Jalan Laksamana Bintan, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam berbeda dengan tanah yang seluas 60 m2 (enam puluh meter Persegi) didalam gugatan konvensi, sehingga objek yang harus digugatan dalam rekonvensi harus sama dengan gugatan konvensi, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi haruslah diajukan gugatan tersendiri;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan rekonpensinya maka terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat



Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V berada dipihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagian bidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) terletak di Jalan Laksamana Bintan wilayah pengembangan Batu Ampar, sub wilayah pengembangan Sei Panas yang telah dihibahkan berdasarkan Akta Pernyataan Hibah Nomor 7 tanggal 11 Juli 2011 yang saat ini dikuasai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan bidang tanah dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) dan lebar 2,5 m<sup>2</sup> (dua koma lima meter persegi) terletak di Jalan Laksamana Bintan wilayah pengembangan Batu Ampar, sub wilayah pengembangan Sei Panas tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tidak berdiri bangunan dalam bentuk apapun;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sejumlah Rp200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan untuk Penggugat selain dan selebihnya;

### DALAM REKONVENSI :

Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.099.000,- (dua juta sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin tanggal 28 Oktober 2024, oleh kami, Setyaningsih, S.H, sebagai Hakim Ketua , Twis Retno Ruswandari, S.H dan Welly Irdianto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Btm tanggal 12 Juli 2024, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 30 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Syufwan. D.M, S.H.,MH, Panitera Pengganti dan telah dikirim melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Twis Retno Ruswandari, S.H

Setyaningsih, S.H

Welly Irdianto, S.H.

Panitera Pengganti,

Syufwan. DM, S.H.,MH.,

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....A	:	Rp150.000,00;
TK .....	:	
4.....P	:	Rp70.000,00;
NBP Panggilan.....	:	
5.....R	:	Rp840.000,00;
isalah Panggilan .....	:	
6.....P	:	Rp989.000,00;

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2024/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

emeriksaan setempat .....  
7. Sita ..... : Rp0,00;  
Jumlah : Rp2.099.000,00;  
( dua juta sembilan puluh sembilan ribu )