



PUTUSAN
NOMOR 25/PDT/2019/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **Herlina Manurung, Octaviani Sinaga selaku Ahliwaris Marubil Sinaga (Alm)**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 4, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I** ;
2. **Santer Sinaga**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 5, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II** ;
3. **Maison Lumbanraja**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 7, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding III semula Tergugat III** ;
4. **Elekson Sinaga**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 8, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding IV semula Tergugat IV** ;
5. **Panti Simanjuntak**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 9, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding V semula Tergugat V** ;
6. **Ariston Siahaan**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 10, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding VI semula Tergugat VI** ;
7. **Manton Sijabat**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 11, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota

Hal.1 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Batam, disebut sebagai **Pembanding VII semula Tergugat VII** ;

8. **Dawri Purba**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 12, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding VIII semula Tergugat VIII** ;

9. **Janter Sitanggang**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 12 A, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding IX semula Tergugat IX** ;

10. **Liston Butar-Butar**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 14, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XI semula Tergugat XI** ;

11. **I. Manik**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 15, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding X semula Tergugat X** ;

12. **Labinsar Agustinus Simarmata**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 16, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XII semula Tergugat XII**

13. **Amiruslan Hutagalung**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 17, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XIII semula Tergugat XIII** ;

14. **Laurentius Sidabutar**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 17 A, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XIV semula Tergugat XIV** ;

15. **Samosir**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 20, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XV semula Tergugat XV** ;

Hal.2 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. **Sianturi**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 23, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XVI semula Tergugat XVI** ;
17. **Herbet Sianturi**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 24, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XVII semula Tergugat XVII** ;
18. **Goodmen Purba**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 25, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XVIII semula Tergugat XVIII** ;
19. **Holden Samosir**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 27, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XIX semula Tergugat XX** ;
20. **Porman Panggabean**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 28, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XX semula Tergugat XXI** ;
21. **Manosor Manurung**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 29, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXI semula Tergugat XXII** ;
22. **Consul Sianturi**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 31, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXII semula Tergugat XXIII** ;
23. **Marojahan Panjaitan**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 32, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXIII semula Tergugat XXIV** ;
24. **Japarin Pakpahan**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 34, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan

Hal.3 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR

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

Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XXIV semula Tergugat XXV ;

25. Elon Manurung, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 35, RT.03/RW.07,
Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota
Batam, disebut sebagai **Pembanding XXV semula
Tergugat XXVI ;**

26. H. Napitu, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 36, RT.03/RW.07,
Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota
Batam, disebut sebagai **Pembanding XXVI semula
Tergugat XXVII ;**

27. Raja Najarudin Siregar, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 37,
RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan
Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XXVII semula Tergugat XXVIII ;

28. Juli Simanjuntak, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 38, RT.03/RW.07,
Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota
Batam, disebut sebagai **Pembanding XXVIII semula
Tergugat XXIX ;**

29. Panjaitan, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 40, RT.03/RW.07,
Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota
Batam, disebut sebagai **Pembanding XXIX semula
Tergugat XXX ;**

30. M. Siregar, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 41, RT.03/RW.07,
Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota
Batam, disebut sebagai **Pembanding XXX semula
Tergugat XXXI ;**

31. Juliaman Hutabarat, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 42,
RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan
Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XXXI semula Tergugat XXXII ;

32. Dapot Siburian, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 43, RT.03/RW.07,
Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota
Batam, disebut sebagai **Pembanding XXXII semula
Tergugat XXXIII ;**

Hal.4 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



33. **Jonter Sihombing**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 40, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXXIII semula Tergugat XXXIV** ;
34. **Parlin Mangunsong**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 41, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXXIV semula Tergugat XXXV** ;
35. **Guntur Pardede**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 42, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXXV semula Tergugat XXXVI** ;
36. **Santo Panjaitan**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 43, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXXVI semula Tergugat XXXVII** ;
37. **Willi Tampubolon**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 44, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXXVII semula Tergugat XXXVIII** ;
38. **Nopen Pardede**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 45, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXXVIII semula Tergugat XXXIX** ;
39. **Saulina Prido Tampubolon**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 55, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XXXIX semula Tergugat XL** ;
40. **Terangsi Manurung**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 57, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Pembanding XL semula Tergugat XLI** ;
41. **Hulman Panggabean**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 58, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan

Hal.5 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XLI semula Tergugat XLII ;

42. **Carlin Tampubolon**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 59, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XLII semula Tergugat XLIII ;

43. **Efendi Gultom**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 63, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XLIII semula Tergugat XLIV ;

44. **Yosep**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 64, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XLIV semula Tergugat XLV ;

45. **Gum Gum Sinaga**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 65, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XLV semula Tergugat XLVI ;

46. **Binsar Simatupang**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 66, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XLVI semula Tergugat XLVII ;

47. **Jonadek Sinaga**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 20, RT.01/RW.06, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XLVII semula Tergugat XLIX ;

48. **Horas Sinaga**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 21, RT.01/RW.06, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XLVIII semula Tergugat L ;

49. **Sampe Hottua Simamora selaku Penatua atau Pengurus Gereja Pentakosta Pusat Surabaya (GPPS)**, berkedudukan di Tiban Kampung, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai
Pembanding XLIX semula Tergugat LI ;

Hal.6 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam tingkat banding Para Terbanding semula Para Tergugat memberi kuasa kepada Niko Nixon Situmorang, SH.,MH dan B. Marsahala R Situmorang, SH Advokat pada kantor NIKO NIXON SITUMORANG, SH.,MH & PARTNERS berdasarkan Surat Kuasa Khusus, yang telah diregistrasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah Register Nomor 903/SK/2018/PN Btm, tanggal 5 Nopember 2018;

Lawan

PT Bumi Mahkota Sejahtera, berkedudukan di Jl. Pluit Barat I Blok C III/26, Pluit, Jakarta Utara, diwakili oleh JAHJA KOMAR HIDAYAT, selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Reynold Thonak, SH dan 2. Antonius Edwin, SH., Advokat pada kantor hukum LAW FIRM "REYNOLD & CO" beralamat di Perkantoran Crystal Lane No.10 Jl. Bhayangkara Alam Sutera Kelurahan Pakualam Kecamatan Serpong Utara Tangerang Selatan-Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 2 Januari 2018 yang telah diregistrasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah Register Nomor 32/SK/2018/PN Btm, tanggal 17 Januari 2018, dalam hal ini memberikan Kuasa Substitusi kepada N Sri Nurhayati, SH., Advokat pada kantor hukum LAW FIRM "REYNOLD & CO", berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 21 September 2018 yang telah diregistrasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah Register Nomor 785/SK/2018/PN Btm, tanggal 24 September 2018, disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat** ;

Hal.7 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan

1. **Lasmen Nainggolan**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 26, RT.03/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat XIX** ;
2. **Halidi**, berkedudukan di Tiban Kampung, No. 67, RT.01/RW.07, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat XLVIII** ;
3. **KEPALA BADAN PENGUASAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**, diwakili oleh LUKITA, D. TUWO, selaku Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. ELAN SUHERLAN, SH., Jabatan Kepala Biro Hukum dan Organisasi, 2. ZEIN YUSRI MUNGgaran, SH., Jabatan Kabag Bantuan Hukum dan Pelayanan Hukum, 3. DENNY TONDANO, SH., Jabatan Kasubag Bantuan Hukum, 4. HADY SAPUTRA MANALU, SH., Jabatan Staf Biro Hukum dan Organisasi, 5. HARRY KURNIAWAN, SH., MH., Jabatan Staf Biro Hukum dan Organisasi dan 6. MARYATHIE, SH., MH., Jabatan Staf Biro Hukum dan Organisasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 26 Februari 2018 yang telah diregistrasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah Register Nomor 197/SK/2018/PN Btm, tanggal 5 Maret 2018, disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 11 Februari 2019 Nomor 25/PEN.PDT/2019/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim

Hal.8 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas dalam tingkat banding;

2. Penunjukan Panitrera Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 13 Februari 2019 Nomor 25/PEN.PDT/2019/PT.PBR tentang penunjukan Panitera Pengganti yang akan mendampingi Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas dalam tingkat banding;
3. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Btm tanggal 22 Oktober 2018;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 12 Januari 2018 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta pendirian No 36 Tanggal 28 Juni 1986 di hadapan Ny. SITTI MARJAMI SOEPANGAT, SH Notaris di Jakarta, Pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Tanggal 28 Nopember 1986 Nomor : C2-8292-HT0101 th.86 dan Perubahan Berita Acara Rapat sesuai Akta No. 13 Tanggal 27 Nopember 2014 yang dibuat di hadapan Puspa Christianti Tirto, SH., MKn Notaris di Tangerang Selatan dengan pengesahan Menteri Hukum dan HAM No. AHU-43647.40.22.2014 tertanggal 27 November 2014 ;
2. Bahwa sebagai Subyek Hukum atau Badan Hukum Perdata, Penggugat juga memiliki Aset-aset tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No 02286/Tiban Lama Atas Nama PT Bumi Mahkota Sejahtera Seluas 121 .504 M² Sesuai NIB : 32.02.09.08.02554 Letak Tanah: Komplek Tiban Ayu , Surat Keputusan Kakantah Kota Batam Nomor : 1881/HGB/BPN.21.71/2015 Tertanggal 16/09/2015, Surat Ukur Nomor: 00253/2015 Tertanggal 25/05/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam, yang memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jl. Raya Gajah Mada ;

Hal.9 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Rumah-rumah Penduduk Tiban Kampung ;
 - Sebelah Selatan : Rumah-rumah Penduduk Tiban Kampung,
Gereja HKBP Tiban Lama ;
 - Sebelah Barat : PT. Batamindo Pertiwi, Komplek Perumahan
Tiban Ayu ;
3. Bahwa adapun dasar perolehan Objek Tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat dimaksud adalah sebagai berikut :
- 3.1. Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Lokasi Tiban Kolam Antara Koperasi Karyawan Otorita Batam tertanggal 24 Oktober 2001 yang telah dilegalisasi oleh Hatma Wigati Kartono, SH Notaris di Batam dengan Nomor : 1320/L/X/2001 ;
 - 3.2. Akta Untuk Mengurus Nomor : 215 Tertanggal 19 November 2001 dari Koperasi Karyawan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (KOPKAR OTORITA BATAM) kepada PT Bumi Mahkota Sejahtera (Penggugat) yang dibuat di hadapan Hatma Wigati Kartono, S.H. Notaris di Batam ;
 - 3.3. Akta Kuasa Membangun Nomor : 216 Tertanggal 19 November 2001 dari Koperasi Karyawan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (KOPKAR OTORITA BATAM) kepada PT Bumi Mahkota Sejahtera (Penggugat) yang dibuat di hadapan Hatma Wigati Kartono, S.H. Notaris di Batam ;
 - 3.4. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 150 Tertanggal 11 Juni 2004 dari Koperasi Karyawan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (KOPKAR OTORITA BATAM) kepada PT Bumi Mahkota Sejahtera (Penggugat) yang dibuat di hadapan Hatma Wigati Kartono, S.H. Notaris di Batam.
4. Bahwa atas dasar Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Koperasi Karyawan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (KOPKAR OTORITA BATAM) terhadap bidang tanah yang dimaksud, Penggugat telah menyelesaikan kewajiban hukumnya dengan membangun bangunan rumah-rumah di atas tanah \pm 18 Ha (kurang lebih delapan belas hektar) yang kemudian telah dialihkan kepemilikannya kepada pihak konsumen sebagaimana yang telah diperjanjikan ;
5. Bahwa pada tahun 2012 Koperasi Karyawan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (KOPKAR OTORITA BATAM) selaku

Hal.10 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Hak Pengelolaan di wilayah Pulau Batam, Pulau Rempang, Pulau Galang (BARELANG) telah mengalokasikan tanah di atas Hak Pengelolaan kepada pihak Penggugat sesuai dengan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 212.212.24.20.99010095.C1.C1.001.G1 tanggal 9 Maret 2012, Sesuai Surat Perjanjian Nomor : 505 Tahun 2012 tanggal 02 Mei 2012, Keputusan Nomor : 48 tahun 2012 tanggal 02 Mei 2012 yang kemudian telah dipecah Kepemilikannya diatasnamakan Penggugat ;

6. Bahwa adapun bidang tanah atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang dialokasikan oleh Koperasi Karyawan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (KOPKAR OTORITA BATAM) kepada pihak Penggugat sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 213.212.212.24.20.99010095.C1.C1.001.G1.003 Tanggal 20 April 2013 adalah sebagai berikut :

a)

7. Terletak di : Batam
8. Di atas Hak Pengelolaan Nomor : 06/Tiban
9. Wilayah Pengembangan : Sekupang
10. Sub. Wilayah Pengembangan : Sekupang
11. Lokasi : Tiban Ayu / Tiban Lama

b) Peruntukan : Perumahan

c) Seluas : 121.504 M2

d) Dengan Koordinat

X 758.97	X 567.73	X 591.38	X
583.50			
A. -----	B. -----	C. -----	D.

Y- 6012.97	Y- 6022.20	Y- 6342.42	Y-
6342.80			
X 600.46	X 588.43	X 589.58	X
603.97			
E. -----	F. -----	G. -----	H.

Hal.11 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Y- 6530.70	Y- 6531.28	Y- 6555.26	Y-
6590.92			
X 758.97	X 498.37	X 322.90	X
438.61			
I. -----	J. -----	K. -----	L. -----

Y- 6637.77	Y- 6561.16	Y- 6722.02	Y-
6786.70			
X 443.77	X 774.32		
M. -----	N. -----		
Y- 6702.97	Y- 6561.16		

12. Bahwa Penggugat kemudian telah melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) untuk Jangka Waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung tanggal 16 Maret 1999 sampai dengan Tanggal 15 Maret 2029, sebagaimana tersebut dalam Faktur Tagihan UWTO Nomor : 9/F/PL/I/2003 tanggal 10 Januari 2003, Nomor : 3729/F/PL/VII/2003 tanggal 17 Juli 2003, Nomor : 5186/F/PL/XII/2003 tanggal 15 Desember 2003, Nomor : 2247/F/PL/VII/2004 tanggal 23 Juli 2004, Nomor : 2014/F/PL/VIII/2006 tanggal 10 Agustus 2006 (Cicilan I-VII terakhir), dan Nomor : C.0851090903 Tanggal 04 September 2009 sesuai Cap Lunas PT Bank Mandiri Persero tertanggal 09 September 2009 atas nama Kopkar Otorita Batam ;
13. Bahwa setelah pembayaran Lunas UWTO oleh Penggugat, pada tanggal 9 Juli 2014 Badan Pengusahaan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam telah menerbitkan Keputusan Nomor : 65 Tahun 2014 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;
14. Bahwa berdasarkan syarat-syarat yang telah dipenuhi oleh Penggugat termasuk Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian Pengalokasian Tanah (SPJ) dan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP), Penggugat kemudian mengajukan Permohonan Hak kepada Badan Pertanahan Kota Batam ;

Hal.12 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa sesuai dengan Permohonan Hak atas Tanah Objek Sengketa oleh Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02286/Tiban Lama Atas Nama PT Bumi Mahkota Sejahtera Seluas 121.504 M² Sesuai NIB : 32.02.09.08.02554 Letak Tanah : Komplek Tiban Ayu, Surat Keputusan Kakantah Kota Batam Nomor : 1881/HGB/BPN.21.71/2015 Tertanggal 16/09/2015, Surat Ukur Nomor : 00253/2015 Tertanggal 25/05/2015 ;
16. Bahwa permasalahan hukum atas Tanah Objek Sengketa muncul ketika diketahui oleh Penggugat, Para Tergugat dengan Melawan Hukum tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat maupun Intansi Pemerintah yang berwenang telah berusaha menguasai Tanah Objek Sengketa dengan mendirikan bangunan-bangunan Gereja, rumah-rumah parmanen maupun semi parmanen di atas tanah milik Penggugat sesuai dengan SHGB Nomor No. 02286/Tiban Lama Atas Nama PT Bumi Mahkota Sejahtera Seluas 121 .504 M². Hal mana diperkuat dengan Berita Acara Hasil Pengukuran Ulang Nomor : 19/BAHP/A3.42/8/2017 Tertanggal 14 Agustus 2017 yang dilakukan oleh Turut Tergugat berdasarkan Permohonan yang diajukan oleh Penggugat sesuai surat Nomor : 091/BMS-TA/IX/23 tanggal 1 September 2016 ;
17. Bahwa Penggugat beberapa kali telah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan tanah Objek Sengketa dengan Para Tergugat melalui pertemuan-pertemuan yang melibatkan unsur pemerintahan termasuk Turut Tergugat, maupun Tokoh masyarakat dan Tokoh Agama setempat. Namun upaya Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan tidak dihiraukan atau diabaikan oleh Para Tergugat ;
18. Bahwa Penggugat juga telah meminta kepada Turut Tergugat melalui Direktur Lahan BP. Batam untuk menyelesaikan permasalahan yang ada terkait dengan adanya bangunan-bangunan Liar di atas Tanah Milik Penggugat yang dibangun oleh Para Tergugat, namun usaha Peggugat tersebut tidak mendapat respon dari Turut Tergugat ;
19. Bahwa sesuai dengan fakta-fakta hukum yang diuraikan oleh Penggugat di atas, perbuatan Para Tergugat yang tanpa Hak dan dasar hukum yang jelas telah membangun bangunan-bangunan rumah parmanen maupun semi parmenen di atas Tanah Milik Penggugat tersebut, dapat

Hal.13 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



dikualifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah mendatangkan kerugian bagi Penggugat ;

20. Bahwa adapun besaran kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian yang dapat dirinci sebagai berikut :

20.1. Kerugian Materiil : sebesar Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) karena Penggugat terhalang untuk melakukan Pembangunan Perumahan di Atas tanah milik Penggugat tersebut ;

20.2. Kerugian Immateriil : Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dengan dasar perhitungan Penggugat merasa tertekan/terganggu secara Psikologis secara terus menerus karena memikirkan masalah ini dan tercemarnya nama baik Penggugat sebagai Developer di mata masyarakat ;

21. Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan sebagai berikut :

“tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

22. Bahwa selain itu menurut Prof J. Satrio, dalam bukunya yang berjudul “Perikatan yang lahir dari Undang-Undang”, menerangkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 tersebut, dapat dikategorikan syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum, antara lain :

- Harus ada perbuatan ;
- Perbuatan itu melawan hukum, dapat berupa :
 1. Bertentangan (melanggar) hak orang lain ;
 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
 3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
 4. Bertentangan dengan kepentingan umum ;
- Ada kerugian ;
- Ada hubungan sebab akibat antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian yang timbul ;

23. Bahwa Gugatan Penggugat dengan berdasarkan Akta atau bukti-bukti otentik yang sesuai dengan fakta dan hukum, maka patut dan layak untuk dikabulkan seluruhnya oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

Hal.14 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02286/Tiban Lama Atas Nama PT Bumi Mahkota Sejahtera Seluas 121 .504 M² Sesuai NIB : 32.02.09.08.02554 Letak Tanah : Komplek Tiban Ayu, Surat Keputusan Kakantah Kota Batam Nomor : 1881/HGB/BPN.21.71/2015 Tertanggal 16/09/2015, Surat Ukur Nomor : 00253/2015 Tertanggal 25/05/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam, yang memiliki batas-batas sebagai;
 - Sebelah Utara : Jl. Raya Gajah Mada ;
 - Sebelah Timur : Rumah-rumah Penduduk Tiban Kampung ;
 - Sebelah Selatan : Rumah-rumah Penduduk Tiban Kampung, Gereja HKBP Tiban Lama ;
 - Sebelah Barat : PT. Batamindo Pertiwi, Komplek Perumahan Tiban Ayu ;
3. Menyatakan Tindakan Para Tergugat maupun pihak-pihak lain yang telah Membangun Bangunan Gereja, Bangunan Rumah parmanen maupun semi parmanen di atas Tanah Milik Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
4. Menghukum Para Tergugat maupun pihak-pihak lain Untuk Mengosongkan dan Membongkar Bangunan Gereja, Bangunan Rumah parmanen maupun semi parmanen yang dibangun di atas Tanah Milik Penggugat atas biaya Para Tergugat ;
5. Menyatakan Batal dan tidak berlaku segala bentuk bukti kepemilikan Para Tergugat atas Tanah Milik Penggugat ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian secara tanggung renteng yang dialami oleh Penggugat sebagai berikut :
 - 6.1. Kerugian Materiil : sebesar Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) karena Penggugat terhalang untuk melakukan Pembangunan Perumahan di Atas tanah milik Penggugat tersebut ;
 - 6.2. Kerugian Immateriil : Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dengan dasar perhitungan Para Penggugat merasa

Hal.15 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



tertekan/terganggu secara Psikologis secara terus menerus karena memikirkan masalah ini dan tercemarnya nama baik Penggugat sebagai Developer di mata masyarakat ;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per/hari, setiap kali Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, dan Kasasi ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Namun apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain mohon kiranya dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) ;

Menimbang, bahwa jawaban **Tergugat I dan Tergugat XXXVII** pada pokoknya sama sebagai berikut :

Berdasarkan gugatan No. 17 Saya sangat tidak menerima atas gugatan dari PT. BMS/Tiban ayu. Karena penggugat selalu memojokkan saya/warga dalam permasalahan ini. Atas gugatannya. Saya tau dan memang saya orang kecil dalam segi ekonomi juga pendidikan dan pemahaman tentang hukum perdata, dibandingkan dengan saudara Penggugat, namun saya punya pendirian dan komitmen yang teguh dalam menghadapi masalah ini. Tidak seperti saudara Penggugat. Dimana permasalahan ini pernah kita lakukan pertemuan dimana Penggugat dengan perwakilan warga dan dihadiri beberapa RT 07. Disaksikan oleh ketua kelurahan di fasilitasi oleh lurah kita yaitu kelurahan Tiban Lama. Hasil dari pertemuan telah dibicarakan dan pihak tiban ayu menawarkan dan memindahkan pemukiman warga (tergugat) ke lokasi atau pemukiman yang baru dan membangunnya sesuai fisik rumah yang ada pada saat itu dan masih diwilayah tiban lama, saya kurang begitu yakin karena saya tidak berada dipertemuan itu, kemudian saya komunikasi dengan lurah untuk memastikan tentang kebenarannya, Secara tegas lurah menyampaikan bahwa saudara manurung (Penggugat) telah membicarakan dengan pimpinannya.

Hal.16 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa itu lah solusi yang terbaik Penggugat tawarkan kepada warga. Informasi itu saya sampaikan pada warga yang lain dan mencoba memberi pemahaman secara positif tentang tawaran itu. Data yang saya dapat 90 % setuju. Kemudian saya memberi data itu kepada lurah. Kemudian pak lurah mengagendakan pertemuan kembali di halaman gereja HKBP resort tiban lama, yang dihadiri para tokoh masyarakat dan perangkat kelurahan. Dalam pertemuan kembali saudara manurung (tiban ayu) meminta syarat yaitu untuk mengumpulkan data photo copy KTP dan KK warga dengan alasan untuk keperluan permohonan kepada pihak BP Batam bagian pertanahan. Untuk keperluan lahan/tanah diwilayah tiban lama sebagai tempat permukiman yang baru untuk warga saat itu ;

Kemudian salah satu dari warga meminta komitmen terhadap data itu dan sebagai jaminannya yaitu sebuah perjanjian tentang pengumpulan data dan untuk keperluannya dengan materai untuk ditandatangani bersama ;

Yang saya sayangkan saudara manurung (tiban ayu) tidak tegas karena saudara manurung (tiban ayu) hanya merespon dan menyatakan akan dibicarakan kembali dengan pimpinannya. Dan sampai sekarang tidak ada lagi respon sama sekali. Dalam gugatan ini sekan saya dipojokkan dalam sebuah perbuatan semata dalam prespek hukum ;

Saudara hakim yang mulia gugatan ini perlu dipertimbangkan kembali. Seakan saya/warga yang tidak menghargai etika bak yang ditawarkan oleh Penggugat ;

Dalam gugatan Nomor : 16. Perlu transparansi, kepada saudara Penggugat atau PT BMS/TIBAN AYU, dengan pembuktian secara data yuridis dan data fisik sesuai dengan apa yang ada dalam buku sertifikasi Hak Guna Bangunan yang saudara Penggugat memiliki dengan kondisi survey dilokasi. Dimana saudara nyatakan dalam gugatan no. 16. Bahwa saya melawan hukum. Telah mendirikan bangunan/rumah tempat hunian saya sekarang, tanpa izin tanpa ada sepengetahuan Penggugat seolah-olah merasa kaget dengan setelah ditebitkannya sertifikat HGB pada tahun 2015. Dengan ucapan muncul ketika. Secara pasti yang berdasarkan analisa saya saudara Penggugat tidak mengetahui keberadaan/kondisi tanah object sengketa tersebut sebelumnya. Sementara fakta saya sudah tinggal ditempat selama 25 tahun berturut-turut. Tanpa berpindah-pindah. Diketahui oleh pemerintah setempat yaitu Kelurahan Tiban Lama sebagai pembuktian saya memiliki database di kantor kelurahan

Hal.17 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR

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

tiban lama sampai sekarang. Kepada saudara hakim yang mulia, tentunya dapa mengingat, menimbang dan memutuskan. Sebagai warga negara Indonesia yang sah, sya juga punya hak untuk tinggal dan bermukim diwilayah NKRI, sebagai dari dasar pokok agraria ;

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

Saya tidak pernah menguasai/menduduki lahan PT. Bumi Mahkota Sejahtera, seperti yang dituduhkan Penggugat kepada saya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat IV, Tergugat X, Tergugat XVIII, Tergugat XXIII, Tergugat XXVIII, Tergugat XXXII, dan Tergugat XXXIX** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Bab : 1. Bahwa Penggugat Merupakan PERSEROAN Terbatas yang berdiri 28 Juni 1986

Jawaban saya sebagai Tergugat : TIDAK TAHU ;

2. Bahwa Penggugat Memiliki Aset-aset tanah dengan sertifikat hak guna bangunan No 02286/Tiban Lama PT. Bumi Mahkota Sejahtera seluas 12.1 Ha ;

Jawaban saya sebagai Tergugat : TIDAK TAHU

Bab : 3. Dasar Perolehan Sertifikat hak guna bangunan milik Penggugat

Jawaban saya sebagai Tergugat : TIDAK TAHU

Bab :4-14. Perjanjian antara Penggugat dan koperasi karyawan OTORITA BATAM ;

Jawaban saya sebagai Tergugat : TIDAK TAHU

Bab 15. Saya (Tergugat) Tidak pernah bersengketa apalagi mendirikan rumah/tempat tinggal saya di tanah Penggugat (PT.BMS) Karena saya (Tergugat) Tinggal di Pemukiman Tiban Kampung RT/RW 03/07 Kelurahan Tiban Lama Bukan di wilayah atau di tanah milik PT. BMS

Bab 16. Bahwa saya (Tergugat) Patut Terhadap Hukum dan Negara , saya (Tergugat) Tinggal di pemukiman Tiban Kampung dinaungi Kelurahan sesuai KTP saya dan KK ;

Pertanyakan Dan saya pertanyakan Apakah Kelurahan Tidak termasuk INSTANSI PEMERINTAHAN.....??? ;

Dan saya (Tergugat) dan masyarakat RT/RW 03/07 tidak pernah dalam pengukuran ulang oleh Pihak Penggugat ;

Hal.18 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR

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

Bab 17 : Bahwa saya (Tergugat) dan masyarakat RT/RW 03/07 tidak menghiraukan pertemuan-pertemuan dengan pihak Penggugat karena saya (Tergugat) bermukim di Tiban Kampung BUKAN LAHAN TANAH PT. BMS ;

Bab 18 : Saya (Tergugat) dan masyarakat dan RT/RW 03/07 tidak pernah membangun bangunan rumah liar di Lahan PT. BMS (Penggugat) saya (tergugat) bermukim di pemukiman tiban kampung dinaungi Kecamatan, Kelurahan, Rw,Rt ;

Bab 19-13. Saya (Tergugat) menolak gugatan Penggugat bahwa saya (Tergugat) Tinggal di lahan PT BMS ;

Bab 20-2. Saya (Tergugat dan Masyarakat yang bermukim di tiban kampung RT/RW 03/07 tidak pernah membuat kerugian material dan non material dan membuat pihak-pihak Penggugat merasa tertekan secara PSIKOLOGIS, malah ssebaliknya saya (Tergugat) dan masyarakat RT/RW 03/07 yang tinggal di pemukiman tiban kampung LEBIH TERTEKAN lagi, dan tidak tenang lagu di rumah kami sendiri karena adanya ancaman penggusuran dari pihak Penggugat, saya (Tergugat) dan masyarakat RT/RW 03/07 tiban kampung, Masyarakat kecil belum lagi memikirkan terhempitnya Ekonomi untuk mengais makan sehari-hari untuk makan sehari ;

Ibu Hakim Yang Mulia,

Apakah saya (Tergugat) dan masyarakat RT/RW 03/07 yang bermukim ditiban kampung tidak berhak. Seperti yang tertulis di UUD 1945 pasal 33 ayat 3 yang isinya :

BUMI DAN AIR DAN KEKAYAAN ALAM YANG TERKANDUNG
DIDALAMNYA DIKUASAI OLEH NEGARA DAN DI PERGUNAKAN
UNTUK SEBESAR-BESAR KEMAKMURAN RAKYAT #

Bab 21. Saya (Tergugat) Tidak pernah melawan Hukum dan Negara karena saya (Tergugat) selalu patuh dan Taat pada Negara. Saya (Tergugat) Tidak pernah membuat kerugian Kepada Orang lain karena kita saudara karena kita tidak pernah merugikan saudara sendiri. Karena saya (Tergugat) memegang Teguh Semboyan BHINEKA TUNGGAL IKA yang tertulis pada Lambang Negara Indonesia, Saya (Tergugat) PATUH TERHADAP INDONESIA ;

Hal.19 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bab 23.1-5. Saya (Tergugat) Mohon Ibu Hakim Yang Mulia Mempertimbangkan dengan seadil-adilnya dan sebijaksananya sebagai Hakim yang kami percayai memberikan keadilan pada saya (Tergugat) Rakyat Kecil ini RT/RW 03/07 Tiban Kampung Bermukim di pemukiman tiban kampung sebelum PT. BMS ada, bahkan masyarakat sudah bermukim lebih 25 tahun dan sudah punya cucu ;

Bab 23.5-10. Saya (Tergugat) dan masyarakat RT/RW 03/07 yang bermukim di tiban kampung menolak tuduhan menempati lahan PT BMS dan kami tidak bersalah ;

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

Dalam gugatan Nomor : 16. Perlu transparansi, kepada saudara Penggugat atau PT BMS/TIBAN AYU, dengan pembuktian secara data yuriditis dan data fisik sesuai dengan apa yang ada dalam buku sertifikasi Hak Guna Bangunan yang saudara Penggugat memiliki dengan kondisi survey dilokasi. Dimana saudara nyatakan dalam gugatan no. 16. Bahwa saya melawan hukum. Telah mendirikan bangunan/rumah tempat hunian saya sekarang, tanpa izin tanpa ada sepengetahuan Penggugat seolah-olah merasa kaget dengan setelah ditebitkannya sertifikat HGB pada tahun 2015. Dengan ucapan muncul ketika. Secara pasti yang berdasarkan analisa saya saudara Penggugat tidak mengetahui keberadaan/kondisi tanah object sengketa tersebut sebelumnya. Sementara fakta saya sudah tinggal ditempat selama 25 tahun berturut-turut. Tanpa berpindah-pindah. Diketahui oleh pemerintah setempat yaitu Kelurahan Tiban Lama sebagai pembuktian saya memiliki database di kantor kelurahan tiban lama sampai sekarang. Kepada saudara hakim yang mulia, tentunya dapat mengingat, menimbang dan memutuskan. Sebagai warga negara Indonesia yang sah, saya juga punya hak untuk tinggal dan bermukim diwilayah NKRI, sebagai dari dasar pokok agraria ;

Pasal 7 untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diberikan

Pasal 9

Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah, serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya ;

Hal.20 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR

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

Gugatan 16

Jawaban :

Saudara hakim yang mulia berdasarkan fakta dan bukti yang saya miliki yang menyatakan sebelum proyek PT.BMS/Tiban Ayu ada di wilayah kelurahan Tiban Lama (Aktifitas), jauh-jauh sebelumnya bangunan rumah-rumah warga yang permanen maupun semi permanen sudah ada di RW.07 RT.01,03 Kelurahan Tiban Lama. Sebagaimana yang kami miliki data kepemilikan tanah / bangunan dapat secara fisik yang di akui kelurahan melalui RW Dan RT yang ada di RW.07 Yaitu kata kepemilikan secara fisik horizontal dan pertikal yang di saksikan oleh warga tetangga samping kiri kanan muka belakang yang mempunyai ukuran tertentu tahun 2003 sebagai dasar permohonan ke BP Batam untuk pengurusan UWTO Sebagai sarat - sarat untuk sertifikasi melalui tim 61 yang di percayai di kelurahan Tiban Lama dan BP Batam tentang batas - batas tanah ;

Sebagai data tambahan saya memiliki data akte lahir anak saya yang di dikeluarkan oleh dinas kependudukan kota Batam yang menyatakan anak saya lahir 1998 di Batam ;

Atas nama :Daniel Can Arif Hutagalung

Saya ingin meneruskan Fakta kebenarannya Berdasarkan gugatan no 17. Saya sangat tidak menerima atas gugatan dari PT.BMS/Tiban Ayu. Karena pengugat selalu memojokkan saya/warga dalam permasalahan ini. Atas gugatannya. Saya tau dan memang saya orang kecil dalam segi ekonomi juga, pendidikan dan pemahaman tentang hukum perdata, dibandingkan dengan saudara Penggugat, namun saya punya pendirian dan komitmen yang teguh dalam menghadapi permasalahan ini. Tidak seperti saudara penggugat. Dimana permasalahan ini pemah kita lakukan pertemuan dimana penggugat dengan perwakilan warga dan dihadiri beberapa RW 07. Disaksikan oleh ketua kelurahan dan dipasilitasi oleh lurah kita yaitu kelurahan Tiban Lama. Hasil dari pertemuan telah dibicarakan dan pihak tiban ayu menawarkan akan memindahkan pemukiman warga (tergugat) ke lokasi atau pemukiman yang baru dan membangunnya sesuai dengan fisik rumah yang ada saat itu dan masih diwilayah tiban lama, saya kurang begitu yakin karena saya tidak berada dipertemuan itu, kemudian saya komunikasi dengan lurah untuk memastikan tentang kebenarannya. Secara tegas lurah menyampaikan bahwa saudara

Hal.21 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manurung (Penggugat) telah membicarakan dengan pimpinannya. Bahwa itu lah solusi yang terbaik Penggugat tawarkan kepada warga. Informasi itu saya sampaikan pada warga yang lain dan mencoba member pemahaman secara positif tentang tawaran itu. Data yang saya dapat 90 % setuju. Kemudian saya memberi data itu kepada lurah. Kemudian pak lurah mengagendakan pertemuan kembali di halaman gereja HKBP resort tiban lama, yang dihadiri para tokoh masyarakat dan perangkat kelurahan. Dalam pertemuan kembali saudara manurung (tiban ayu) meminta syarat yaitu untuk mengumpulkan data photo copy KTP, dan KK warga dengan alasan untuk keperluan permohonan kepada pihak BP Batam bagian pertahanan. Untuk keperluan lahan/tanah diwilayah tiban lama sebagai tempat permukiman yang baru untuk warga saat itu ;

Kemudian salah satu dari warga meminta komitmen terhadap data itu dan sebagai jaminannya yaitu membuat sebuah perjanjian tentang pengumpulan data dan untuk keperluannya dengan materai untuk ditandatangani bersama ;

Yang saya sayangkan saudara manurung (tiban ayu) tidak tegas karena saudara manurung (tiban ayu) hanya merespon dan menyatakan akan dibicarakan kembali dengan pimpinannya dan sampai sekarang ini tidak ada lagi respon sama sekali, dalam Gugatan ini saya dipojokan dalam melakukan sebuah perbuatan semata dalam prespektif hukum ;

Saudara Hakim Yang Mulia gugatan ini perlu dipertimbangkan kembali, seakan saya/warga tidak menghargai etika baik yang ditawarkan oleh Penggugat ;

Gugatan No 18

Jelas saya abaikan

Dimana saat itu untuk menyelesaikan permasalahan ini Penggugat mengundang direktur lahan BP Batam. Dimana penggugat selalu mengatakan bangunan/rumah liar, dalam segi bahasa tentang bahasa liar karena rumah liar tentu penghuninya liar, yang artinya anak istri saya sudah di kategorikan penggugat manusia liar, bahwa yang sebenarnya bahasa liar hanya bisa dipakai kepada binatang ;

Seandainya Hakim yang mulia, kalau saya orang liar, apa mungkin pemerintah Kota Batam member piagam atas dedikasi dan partisipasi orang liar seperti saya untuk mensukseskan pemilihan umum 2004 yaitu, pemilihan

Hal.22 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum anggota DPR, DPD, dan DPRD serta pemilihan umum Presiden dan Wakil Presiden, saat itu ;

Karena penghargaan itu saya dapatkan dari komisi pemilihan umum tahun 2004 sementara saya dinyatakan penggugat orang lain ;

Terimakasih, sebagai bukti piagam penghargaan komisi pemilihan umum (KPU) Batam 2004 ;

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

1. Kami warga Tiban Lama RT 01 dan RT 03 RW 07, Kelurahan Tiban Lama tidak menduduki lahan Tiban Ayu (PT. BMS) ;
2. Kami warga RT 01 dan RT 03 RW 07, adalah sah warga Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang - Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau Warga Negara Republik Indonesia, sudah lama berdomisili di Tiban Lama sebelum adanya Tiban Ayu maupun PT. BMS ;
3. Selama ini kami pihak warga tidak pernah menyetujui pengukuran tapal batas antara warga RT 01 dan RT 03 RW 07 Kelurahan Tiban Lama dengan PT. BMS, karena setiap terjadi pengukuran, patok selalu berubah. Akan tetapi, walaupun pengukuran tidak disetujui warga, bisa timbul BERITA ACARA yang oleh sepihak ;
4. Pengukuran tapal batas kembali dilakukan PT. BMS yang dipimpin Bapak ARMAN Camat Sekupang yang dihadiri Bapak HIMAWAN bagian pengukuran lahan dari BP Batam dan Staf pengukuran lahan, Bapak FIRMAN Lurah Tiban Lama, juga Bapak BOY. S Babinkamtibmas Tiban Lama dan tiga oknum TNI pada tanggal 30 Januari 2018, pengukuran sempat terjadi cekcok argumentasi antara warga dengan pihak PT. BMS/BP Batam, dikarenakan tidak sesuai kesepakatan janji Bapak WESLY Silalahi saat mediasi di kantor Camat, bahwa PL yang diserahkan BP Batam terhadap PT. BMS dengan peta lokasi yang pernah pengukuran dilakukan mahasiswa UNRI dengan Direktur TOPO GRAPI TNI Angkatan Darat (DIRTOPAD) Tahun 2003 diadu, Bapak HIMAWAN menjadi mengikuti saran dari pihak PT. BMS bahwa titik N mengambil keseluruhan pemukiman RT 01 RW 07, warga menghentikan pengukuran, dan akhirnya Bapak HIMAWAN mengaku bahwa PL PT. BMS belum ada, baru pengajuan PL ke BP Batam. Demikian juga AMRULLAH tim 61 Kelurahan Tiban Lama mengakui hal

Hal.23 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sama, bahwa PT. BMS belum ada PL, baru pengajuan PL ke BP BATAM (Pada prinsipnya kami tidak menduduki lahan PT. BMS) ;

5. Sementara saat RT 03 RW 07 menemui BPN yang berkantor di Sekupang, Ibu EVA GUSTI yang menjabat sebagai Kasi Pelayanan Sertifikat menjelaskan bahwa PL Tiban Ayu masih PL induk (Sertifikat Induk) menurut PL PT. BMS yang bapak bawa ini baru pengajuan tahun 2017, kalau lokasi pemukiman warga Tiban Lama disini belum ada PL yang dimiliki PT. BMS, silahkan Bapak Tanya BP BATAM, karena yang memberikan PL adalah BP Batam, kalau PL sudah lengkap ada, kami tinggal mengeluarkan sertifikatnya, banyak pihak developer menunjukkan photocopy PL, tetapi kita tidak tahu PL mana yang ditunjukkan, karena yang ditunjukkan hanya photocopy, jadi, bapak telusuri ke BP Batam saja, jelas Ibu Kasi Pelayanan Sertifikat BPN ;
6. Sementara tim 61 Kelurahan Tiban Lama, sudah pernah melakukan pengutipan uang sebesar Rp. 250.000,- dari warga Tiban Lama untuk biaya pengukuran pengajuan PL untuk pembayaran UWTO kwitansi lengkap stempel BP Batam tahun 2005, hingga saat ini pengajuan belum ada tindak lanjutnya dan dana kutipan tersebut kami tidak tahu kejelasannya (kwitansi terlampir) ;
7. Sebelumnya Ibu ZURNIATI yang menjabat sebagai Lurah Tiban Lama pernah mengeluarkan kesepakatan dengan pihak Tiban Ayu (bukan PT. BMS) dengan tim 61 Kelurahan Tiban Lama bahwa tapal batas Tiban Lama dan Tiban Ayu (bukan PT. BMS) akan dijadikan BaperZone (penghijauan), ibu ZURNIATI menjelaskan bahwa Tiban Ayu tidak boleh membangun tiga puluh meter dari tapal batas ;
8. Bapak ANDRIANUS yang menjabat sebagai Lurah Tiban Lama pada saat itu beberapa kali menyatakan dengan tegas, disaat pemilihan RT/RW 07 yang baru di Kelurahan Tiban Lama, beliau menyatakan " silahkan warga melakukan pembangunan rumah, bahwa Tiban Lama tidak akan pernah ada penggusuran." Jelas ANDRIANUS, Lurah Tiban Lama saat itu ;
9. Warga berharap agar permasalahan pemukiman Tiban Lama dengan PT. BMS bisa diselesaikan, kiranya Bapak Ir. ISTONO yang pernah menjabat di OTORITA (sekarang BP Batam) sebagai penataan lahan Tiban Lama saat itu dapat dihadirkan, dan pada saat itu Bapak Ir. ISTONO didampingi oleh Bapak HOTMAN HUTAPEA, Anggota DPRD Provinsi Kepri, bahwa beliau

Hal.24 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pernah menyatakan kepada warga Tiban Lama tidak ada penggusuran rumah yang sudah berdiri di Tiban Lama. Demikian juga Bapak ISMET ABDULLAH pernah menyatakan bahwa Tiban Lama tidak boleh digusur ;
10. Mohon Ketua Pengadilan menolak semua gugatan yang diajukan PT. BMS kepada warga Tiban Lama. Terima Kasih ;

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

1. Bahwa saya yang bertanda tangan dibawah ini
Nama : Herbert Sianturi, RT.03/RW.07, No. 24 tidak merasa menempati/membangun diatas lahan PT. BMS (Bumi Mahkota Sejahtera) karena saya telah tinggal di Tiban Kampung RT. 03 RW. 07 Kelurahan Tiban Lama sejak Tahun 1993 sampai sekarang ;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat (Masyarakat). Camat Sekupang dan Lurah telah sepakat pengukuran lahan batas Tiban Kampung dengan PT. BMS yang dilakukan DITOPAD (Direktorat Topograf. Angkatan Darat Batam) tertanggal 3 dan 5 Juni 2008, namun Pihak Penggugat tidak menghiraukan dan mengabaikan kesepakatan tersebut ;

Maka mohon Majelis Hakim yang Mulia dipertimbangkan seadil-adilnya ;

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

A. DALAM EKSEPSI

1.GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT

Bahwa gugatan Penggugat salah dalam mengikutsertakan Turut Tergugat atas obyek sengketa (error in persona), dimana Turut Tergugat telah melaksanakan tugas maupun kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun penyebab terjadinya sengketa atas obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat adalah Penggugat belum memberikan biaya pemindahan penduduk yang bermukim diatas obyek sengketa yang merupakan tanggung jawab Penggugat sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Alokasi Lahan. Dengan telah salah dan kelirunya Penggugat dalam menentukan subjek Turut Tergugat maka berakibat gugatan Para Penggugat salah alamat.

Hal.25 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR

Disclaimer

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



Bahwa berdasarkan uraian dalam Eksepsi ini mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard) ;

B. POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah disebutkan pada bagian eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi ;

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Tergugat ;

1. BAHWA PENGALOKASIAN LAHAN PENGGUGAT TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN KEWENANGAN YANG ADA PADA TURUT TERGUGAT, MENURUT PROSEDUR DAN KETENTUAN PENGALOKASIAN LAHAN YANG BERLAKU DI BATAM ;

Bahwa benar Turut Tergugat berdasarkan kewenangan yang ada padanya telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor 48 Tahun 2012 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 2 Mei 2012 seluas 258.504 m2 kepada Penggugat ;

Bahwa kewenangan penerbitan Objek Sengketa diperoleh Tergugat berdasarkan :

- 1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 ("Keppres") ;

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan :

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

Hal.26 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;
- 2) 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 digugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;
- 3) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (PP KPBPB) yang mengatur antara lain :
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. 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;
 - d. 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

Hal.27 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR

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

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;

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

Pasal 120 ayat (3): Setiap pemanfaatan ruang di KPBPB Batam (Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas) yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan atas tanah mengacu pada ketentuan peraturan perundangan-undangan mengenai pembentukan KPBPB Batam ;

- 5) 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 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Dengan demikian seluruh tindakan persetujuan pengalokasian dan penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat telah memenuhi asas-asas pemerintahan yang baik, dilaksanakan menurut wewenang yang dimiliki oleh Tergugat dan telah menempuh prosedur menurut ketentuan yang berlaku di Badan Pengusahaan Batam

Hal.28 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR

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

2. BAHWA PENGUGAT BELUM MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA SEBAGAIMANA YANG DITUANGKAN DALAM SURAT PERJANJIAN ALOKASI LAHAN.

Bahwa Penggugat telah menandatangani Surat Perjanjian Alokasi lahan Nomor 505 Tahun 2012 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat atas obyek sengketa yang berlokasi di Tiban Ayu/Tiban Lama berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 212.212.24.20.99010095.C1.C1.001.G1 tertanggal 9 Maret 2012 dengan luas sebesar 258.504 (Dua Ratus Lima Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Empat)M²;

Berdasarkan Surat Perjanjian Alokasi lahan tersebut, Penggugat berkewajiban menanggung biaya pemindahan penduduk sebagaimana yang diamanatkan dalam Surat Perjanjian Alokasi Lahan. Adapun Bunyi Pasal 3 ayat (1) sebagai berikut :

“Dengan telah dialokasikannya tanah tersebut, maka segala akibat yang timbul dari padanya menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua dan Pihak Kedua menyatakan menerima akan hal ini, termasuk menanggung segala biaya pemindahan penduduk yang bermukim di tanah yang dialokasikan tanpa izin dari Pihak Pertama, serta mengosongkan lokasi dimaksud.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat bertanggung jawab atas biaya pemindahan (Saguh Hati) Para Tergugat yang berdomisili diatas obyek sengketa.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan ini Tergugat mohon dengan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

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

Hal.29 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 8/Pdt.G/2018/PN.Btm tanggal 22 Oktober 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02286/Tiban Lama Atas Nama PT Bumi Mahkota Sejahtera Seluas 121 .504 M² Sesuai NIB : 32.02.09.08.02554 Letak Tanah : Komplek Tiban Ayu, Surat Keputusan Kakantah Kota Batam Nomor : 1881/HGB/BPN.21.71/2015 Tertanggal 16/09/2015, Surat Ukur Nomor : 00253/2015 Tertanggal 25/05/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam, yang memiliki batas-batas sebagai;
 - Sebelah Utara : Jl. Raya Gajah Mada ;
 - Sebelah Timur : Rumah-rumah Penduduk Tiban Kampung ;
 - Sebelah Selatan : Rumah-rumah Penduduk Tiban Kampung, Gereja HKBP Tiban Lama ;
 - Sebelah Barat : PT. Batamindo Pertiwi, Komplek Perumahan Tiban Ayu ;
3. Menyatakan Tindakan Para Tergugat maupun pihak-pihak lain yang telah Membangun Bangunan Gereja, Bangunan Rumah parmanen maupun semi parmanen di atas Tanah Milik Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat maupun pihak-pihak lain Untuk Mengosongkan dan Membongkar Bangunan Gereja Pantekosta Pusat Surabaya (GPPS), Bangunan Rumah permanen maupun semi permanen yang dibangun di atas Tanah Milik Penggugat atas biaya Para Tergugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.29.141.000,- (dua puluh sembilan juta seratus empat puluh satu ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Hal.30 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 8/Pdt.G/2018/PN.Btm yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin tanggal 5 Nopember 2018, Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 8/Pdt.G/2018/PN.Btm yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam, pengajuan permohonan banding oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat, tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada :

- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 Desember 2018;
- Turut Terbanding I semula Tergugat XIX pada tanggal 10 Desember 2018;
- Turut Terbanding II semula Tergugat XLVIII pada tanggal 7 Januari 2019;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 8/Pdt.G/2018/PN.Btm telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan Undang Undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 8/Pdt.G/2018/PN.Btm, tanggal 22 Oktober 2018;

Hal.31 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang antara lain menyatakan bahwa gugatan Penggugat salah dalam mengikut sertakan Turut Tergugat atas obyek sengketa (error in persona), dimana Turut Tergugat telah melaksanakan tugas maupun kewenangannya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Adapun penyebab terjadinya sengketa atas obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat adalah Penggugat belum memberikan biaya Pemindahan Penduduk yang bermukim diatas obyek sengketa yang merupakan tanggung jawab Penggugat sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Alokasi lahan. Dengan telah salah dan kelirunya Penggugat dalam menentukan subyek Turut Tergugat maka berakibat Gugatan Penggugat salah alamat;

Menimbang, bahwa dalam Surat perjanjian Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam, pada Pasal 3 ayat [1] diatur bahwa "Dengan dialokasikannya tanah tersebut, maka segala akibat yang timbul dari padanya menjadi beban dan tanggung Jawab Pihak Kedua dan Pihak kedua menyatakan merima akan hal ini, termasuk menanggung segala biaya pemindahan penduduk yang bermukim di tanah yang dialokasikan tanpa izin dari pihak Pertama, serta mengosongkan lokasi tersebut" [Vide. Bukti TT-1]

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian tersebut diatas seharusnya Penggugatlah yang seharusnya bertanggung jawab untuk melakukan Pengosongan terhadap tanah objek Perkara yang dihuni oleh masyarakat tanpa izin pihak Turut Tergugat, dan bukan tanggung jawab Turut Tergugat dan para Penghuni tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan Turut Tergugat dalam eksepsi sebagaimana yang telah dikemukakan diatas maka Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan Turut Tergugat sepanjang mengenai dalil eksepsi a quo, dan oleh karena itu berdasarkan hal tersebut Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan Pertimbangan Hakim tingkat pertama mengenai eksepsi tersebut diatas, dan berdasarkan alasan tersebut diatas maka eksepsi Turut Tergugat dapat diterima;

Hal.32 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Menimbang, bahwa karena eksepsi Turut Tergugat dapat diterima maka mengenai pokok perkara menurut Majelis Hakim tingkat banding tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan berdasarkan alasan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 8/Pdt.G/2018/PN.Btm, tanggal 22 Oktober 2018, tidak dapat dipertahankan, dan harus dibatalkan, dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan Mengadili Sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena Terbanding dahulu sebagai Penggugat berada dipihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan;

Mengingat Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, terutama Undang-undang Nomor:48 tahun 2009 jo Undang-undang Nomor: 49 tahun 2009 dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berhubungan;

M E N G A D I L I :

- Menerima Permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam, Nomor 8/Pdt.G/2018/PN.Btm, tanggal 22 Oktober 2018, yang dimohonkan banding;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan Gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- [seratus limapuluh ribu rupiah];

Hal.33 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2019, oleh kami H. Jalaluddin, S.H.,M.Hum sebagai Hakim Ketua Majelis, Yonisman,S.H.,M.H dan H. Heri Sutanto, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 11 April 2019, telah diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh Diyah Fajar Sari, S.H.,M.H selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota;

Hakim Ketua Majelis;

Yonisman,S.H.,M.H

H. Jalaluddin, S.H.,M.Hum

H. Heri Sutanto, S.H.,M.H

Panitera-Pengganti,

Diyah Fajar Sari, S.H.,M.H

Biaya- biaya Banding:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Banding	<u>Rp 134.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal.34 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR



Hal.35 dari 34 hal. Put.No.25/PDT/2019/PT PBR

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)