



**PUTUSAN**

Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,  
Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Mariati Sitanggang,Spd,M.M, Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir Medan 6 April 1967, Warganegara Indonesia, alamat Perum MKGR Blok Karya Nyata Nomor 17 RT.001/RW009 Kelurahan Kibing Kecamatan Batu Aji Kota Batam Direktur Utama PT Jasa Usaha Bersama dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parlindungan Sitorus,SH.MH,Sundari,SH.Mhum, Nidya Verawati Sondang Tambunan,SH Advokat/Pengacara, Konsultan Hukum pada Klinik Hukum Parlind'Sitorus Law Firm alamat kantor di Jalan Pandegiling Nomor 246 Surabaya Jawa Timur, Perwakilan Jalan Jenderal Suprpto Nomor 01 Kota Batam berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Oktober 2020 yang telah di register pada Kepaniteran Pengadilan Negeri Batam Nomor 1190/SK/2020/PN Btm tanggal 31 Oktober 2020 untuk selanjutnya disebut Penggugat;

Lawan :

1. Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dahulu disebut Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam alamat Kantor Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1 Batam Center Batam Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mochammad Nasrun SH.MH ,Triyanto,SH Anggy Auliawan,SH.MH, Santo Pratowo,SH.MH, Jerry Satriawan,SH Harry Kurniawan,SH.MH, Hady Saputra Manalu,SH, Juanda, SH dan BagusRestu Sahara masing-masing adalah Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan pelabuhan Bebas Batam berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Desember 2020 yang telah di register pada Kepaniteran Pengadilan Negeri Batam Nomor 21/SK/2021/PN Btm tanggal 7 Januari 2021, selanjutnya di sebut sebagai TERGUGAT 1 ;
2. PT Tunas Qase Sejahtera alamat kantor di Bumi Ayu Lestari Blok E Nomor 35 Kelurahan Sei Jodoh Kecamatan Batu Ampar Kota Batam Kepulauan Riau, berdasarkan Akta Pendirian Persero Terbatas terakhir yang ditetapkan Notaris Yondri Darto,SH pada tanggal 8 September 2014

Halaman 1 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Haji Abdul Karim sebagai Komisaris dan Hamdana sebagai Direktur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Firdaus, SH Advokat/ Pengacara pada Kantor Hukum Firdaus Bactiar Partners alamat di jalan Gajahmada Tiban City Square Blok A5 Nomor 12 Sekupang Kota Batam berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Desember 2020 yang telah di register pada Kepaniteran Pengadilan Negeri Batam Nomor 182/SK/2021/PN Btm tanggal 16 Febuari 2021 selanjutnya di sebut sebagai TERGUGAT 2 ;

3. Hety Matilda Sinambella, Alamat Jalan Mayjend Sugiono Kelurahan Kibing Kecamatan Batu Aji Kota Batam, dalam Hal ini memberikan kuasa kepada Sahat Hutauruk, SH ,Edward Sihotang, SH Advokat dan Penasihat Hukumpada Kantor Advokat –Legal Consultant, Sahat M Hutauruk & Associates alamat di Perumahan Tamansari Blok F Nomor 94 Tiban Sekupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Desember 2020 yang telah di register pada Kepaniteran Pengadilan Negeri Batam Nomor 1215/SK/2020/PN Btm tanggal 15 Desember 2020 selanjutnya sebut sebagai TERGUGAT 3 ;

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 29 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 30 November 2020 dalam Register Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm mengajukan gugatan sebagai berikut :

### I. DASAR HUKUM GUGATAN

1. PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Halaman 2 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm

#### Disclaimer

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



2. KETENTUAN Pasal tersebut maka dapat ditarik unsur-unsur PMH adalah berikut :

- Ada perbuatan melawan hukum;
- Ada kesalahan;
- Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- Ada kerugian.

3. PENJELASAN unsur-unsur PMH adalah sebagai berikut :

- Unsur ada perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Namun, sejak tahun 1919 dalam putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), majelis hakim telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, adalah sebagai berikut :

- a) Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
- b) Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
- c) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- d) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPdata)
- e) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/keputusan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain



- Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila)

- Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

- Unsur adanya kerugian

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang. Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPerdara sebagai berikut :

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara);
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPerdara). Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*)
3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdara)
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdara)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPPerdata)
6. Ganti rugi karena telah luka tau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPPerdata)
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPPerdata)

KUHPPerdata tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum sedang Pasal 1243 KUHPPerdata membuat ketentuan tentang ganti rugi karena Wanprestasi. Maka menurut Yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum. Jadi berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa unsur-unsur PMH bisa dibagi menjadi 4 unsur; *Pertama*: unsur adanya perbuatan yang melawan hukum, *Kedua*: unsur adanya kesalahan *Ketiga*: Unsur adanya hubungan kausalitas, dan *Keempat*: unsur adanya kerugian.

4. BERDASARKAN, ketentuan hukum tersebut maka PENGGUGAT adalah BENAR dan SAH mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri BATAM yang diwakili oleh Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada "KLINIK HUKUM PARLIND'SITORUS LAW FIRM" beralamat kantor PERWAKILAN di Jl. Jend. Suprpto No.01 Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Oktober 2020;

## II. POSITA

- 1) Bahwa, PENGGUGAT adalah Direktur Utama PT. Jasa Usaha Bersama dan juga pemilik atau penanggungjawab atas Yayasan Pamor Nusantara yang beralamat di Jl. Letjen Suprpto No.02-03 Kelurahan Tiban Asri Kecamatan Sekupang sekarang dikenal sebagai Kelurahan Kebing Kecamatan Baju Aji Kota Batam;
- 2) Bahwa, lahan dengan luas 1.200 M2 (Seribu Dua Ratus Meter Persegi) yang dipergunakan sebagai kantor PT. Jasa Usaha Bersama dan PAUD serta Sekolah Dasar (SD) oleh Yayasan Pamor Nusantara tersebut diatas adalah SAH dikuasai PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11487 tertanggal 9 Mei 2005 atas nama PT. Jasa Usaha Bersama;

Halaman 5 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm



- 3) Bahwa, melalui surat nomor : 04/MW-V/2002 perihal : Permohonan Perluasan Lahan tertanggal 16 Mei 2002, PENGUGAT menyampaikan niatnya kepada TERGUGAT I untuk diberikan ijin perluasan lahan dan ruko dengan luas yang dimohonkan adalah 25 m x 40 m terletak/lokasi di MKGR Tiban Asri dengan data terlampir;
- 4) Bahwa, kemudian, melalui surat nomor : B/266/DPI/VI/2003 perihal : pemberitahuan tertanggal 18 Juni 2003 TERGUGAT I menyampaikan kepada PENGUGAT bahwa lahan yang dimohonkan merupakan "Buffer Zone". Dalam surat yang ditandatangani oleh Deputi Operasional Direktur Pengelolaan Lahan tersebut menerangkan permohonan PENGUGAT tidak dapat dipenuhi;
- 5) Bahwa, oleh karena perluasan lahan tersebut ditolak oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dengan menggunakan uang sendiri membangun jalan, kolam dan taman bermain anak yang diperuntukkan sebagai kawasan hijau;
- 6) Bahwa belakangan diketahui, TERGUGAT I telah memberikan ijin penggunaan lahan *Buffer Zone* kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Sehingga sangat jelas dan terang TERGUGAT I telah memberikan ijin penggunaan lahan *Buffer Zone* kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III berupa :
  - a) Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 2804 0345 tertanggal 09 April 2006 atas nama TERGUGAT II;
  - b) Ijin Prinsip (IP) Nomor : 53/IP/KA/L/V/2004 tanggal 12 Maret 2007 atas nama TERGUGAT II;
  - c) Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 26040 tertanggal 29 Juni 2006 atas nama TERGUGAT III;
  - d) Ijin Prinsip (IP) Nomor : 186/IP/KA/L/VI/2006 tanggal 29 Juni 2006 atas nama TERGUGAT III;
- 7) Bahwa, *Buffer zone* adalah lahan yang tidak dibangun dan dibiarkan sebagaimana aslinya misalnya rawa, danau, tanah lapang, semak atau hutan belukar sekalipun. Dalam merencanakan kota atau kawasan, adanya *buffer zone* atau kawasan penyangga merupakan suatu hal yang mutlak diperlukan;





- 8) Bahwa, kawasan penyangga ini dipertahankan sebagaimana aslinya untuk memelihara keseimbangan ekologi dan menjadi paru-paru kota, sehingga racun CO maupun buangan CO<sub>2</sub> hasil pembakaran kendaraan bermotor dan asap industri bisa terserap dalam kawasan penyangga dan dengan proses fotosintesa diubah menjadi oksigen yang diperlukan oleh kehidupan. Kawasan penyangga juga bisa dijadikan tempat singgah limpahan air hujan sehingga pada saat musim hujan, kelebihan air bisa terserap oleh lahan pada kawasan penyangga, sehingga banjir bisa dikurangi;
- 9) Bahwa, ketentuan penggunaan *Buffer Zone* ini telah diatur dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 99/KPTS/KA/XI/2002 tentang Pemanfaatan *Buffer Zone* Guna Peruntukkan Penghijauan, yang ditetapkan pada tanggal 14 Nopember 2002;
- 10) Bahwa, isi dari ketentuan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 99/KPTS/KA/XI/2002 menetapkan :
- PERTAMA : "Memanfaatkan tanah berupa *Buffer Zone* untuk dialokasikan kepada Pihak Ketiga guna peruntukan penghijauan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.
  - KETIGA : "Buffer Area yang dialokasikan kepada pihak ketiga tersebut diprioritaskan kepada pemohon yang memiliki alokasi lahan (sesuai gambar penetapan lokasi) di belakang buffer yang dimohonkan".
- 11) Bahwa, berdasarkan ketentuan bagian KETIGA dari Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 99/KPTS/KA/XI/2002 yang dengan tegas menyebut, "*Buffer Area yang dialokasikan kepada pihak ketiga tersebut diprioritaskan kepada pemohon yang memiliki alokasi lahan (sesuai gambar penetapan lokasi) di belakang buffer yang dimohonkan*" maka :
- SUDAH SEPATUTNYA yang BERHAK mendapat ijin dari TERGUGAT I untuk pemanfaatan *Buffer Area* adalah PENGGUGAT selaku PIHAK KETIGA.-----
- 12) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas maka TAK DAPAT DIPUNGKIRI, TERGUGAT I telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam bagian KETIGA dari Keputusan Ketua Otorita



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor :  
99/KPTS/KA/XI/2002 tertanggal 14 Nopember 2002;

13) Bahwa, setelah mengantongi ijin dari TERGUGAT I, lalu TERGUGAT II dan TERGUGAT III melakukan tekanan, intimidasi dan kegaduhan di lokasi milik PENGUGAT. Adapun tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang merugikan PENGUGAT berupa :

- a) Mendatangkan ratusan Orang Tidak Dikenal (OTK), aparat Kepolisian Republik Indonesia dan TNI untuk melakukan tekanan dan intimidasi;
- b) Mendatangkan berulang kali alat berat ke lokasi "Buffer Area" sehingga sebagian Jl. Jend. Suprpto yang dibangun PENGUGAT dengan uang sendiri rusak parah, portal patah tanaman-tanaman disekitar lokasi rusak/mati dan ikan yang ada di 6 (enam) kolam mati;
- c) Berupaya menutup lokasi "Buffer Area";
- d) Membangun Ruko di "Buffer Area";
- e) Hingga saat ini TERGUGAT II dan TERGUGAT III masih melakukan tekanan dan intimidasi yang merugikan PENGUGAT;

14) Bahwa, akibat dari OTK, aparat Kepolisian Republik Indonesia dan TNI sering datang kelokasi sekolah sehingga ijin untuk membuka sekolah untuk tingkat SMP, SMA dan Diploma terhambat;

15) Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum diatas maka sangat jelas dan terang PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGUGAT;

16) Bahwa, oleh karena perbuatan PARA TERGUGAT adalah PERBUATAN MELAWAN hukum maka sudah sepatutnya, Surat Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 2804 0345 tertanggal 09 April 2006 atas nama TERGUGAT II, Ijin Prinsip (IP) Nomor : 53/IP/KA/L/V/2004 tanggal 12 Maret 2007 atas nama TERGUGAT II, Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 26040 tertanggal 29 Juni 2006 atas nama TERGUGAT III, dan Ijin Prinsip (IP) Nomor : 186/IP/KA/L/VI/2006 tanggal 29 Juni 2006 atas nama TERGUGAT III adalah TIDAK SAH atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK BERLAKU;

Halaman 8 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm





**17)** Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka atas apa yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT sehingga mengakibatkan kerugian dialami oleh PENGUGAT, yaitu berupa kerugian MATERIIL dan kerugian IMMATERIAL, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :

**A. KERUGIAN MATERIIL :**

1. Biaya untuk perbaikan Jl. Jend. Suprpto yang dibangun PENGUGAT dengan uang sendiri, bila dinilai sebesar----- Rp. 550.000.000,-
2. Biayan untuk perbaikan portal yang patah, tanaman-tanaman disekitar lokasi rusak/mati dan biaya untuk membeli ikan yang ada di 6 (enam) kolam mati, bila dinilai sebesar-----Rp. 250.000.000,-
3. Jasa keamanan dari serangan ORMAS dan biaya petugas kebersiha untuk membersihkan lokasi selama 16 tahun, bila dinilai sebesar-----  
-----Rp.  
2.016.000.000,-

Maka bila ditotal kerugian yang dialami oleh PENGUGAT sebesar Rp. 2.816.000.000,- (Dua Milliar Delapan Ratus Enam Belas Juta Ribu Rupiah).

**B. KERUGIAN IMMATERIAL :**

Berupa rasa cemas, ketakutan yang sangat akibat intimidasi, batalnya keuntungan yang akan didapat akibat dari ijin untuk membuka sekolah untuk tingkat SMP, SMA dan Diploma terhambat, tekanan bathin dan rasa malu serta harga diri apabila diperhitungkan sebesar-----  
-----Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah);

**18)** Bahwa, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan, *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang*



*lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut';*

**19)** Bahwa, berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas maka sudah sepantasnya PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian secara tanggung reteng sekaligus, tunai, seketika dan tanpa syarat, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde) kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut :

- A.** KERUGIAN MATERIIL sebesar Rp. 2.816.000.000,- (Dua Milliar Delapan Ratus Enam Belas Juta Ribu Rupiah).
- B.** KERUGIAN IMMATERIAL sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah);

**20)** Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai maka mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri BATAM agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap :--

--Sebidang tanah dengan luas 1335,63 m2 yang terletak di Jl. Letjen Soeprapto sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 02174 dan Surat Ukur Nomor : SU.00174/2011 atas nama TERGUGAT III. -

**21)** Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) maka mohon Pengadilan Negeri BATAM menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan tersebut (goed en van waarde verklaren);

**22)** Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka PARA TERGUGAT harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

**23)** Bahwa, dikarenakan PARA TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka patut menurut hukum agar PARA TERGUGAT dihukum membayar biaya perkara yang timbul;

**24)** Bahwa, gugatan PENGGUGAT didukung oleh bukti-bukti yang otentik dan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh PARA TERGUGAT maka untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri BATAM agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoorbijvoord).

### III. PETITUM

Berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil yang telah PENGGUGAT uraikan tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri BATAM yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGGUGAT.
- 3) Menyatakan yang BERHAK mendapat ijin dari TERGUGAT I untuk pemanfaatan *Buffer Area* adalah PENGGUGAT selaku PIHAK KETIGA.
- 4) Menyatakan Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 2804 0345 tertanggal 09 April 2006 atas nama TERGUGAT II, Ijin Prinsip (IP) Nomor : 53/IP/KA/L/V/2004 tanggal 12 Maret 2007 atas nama TERGUGAT II, Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 26040 tertanggal 29 Juni 2006 atas nama TERGUGAT III, dan Ijin Prinsip (IP) Nomor : 186/IP/KA/L/VI/2006 tanggal 29 Juni 2006 atas nama TERGUGAT III adalah TIDAK SAH atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK BERLAKU.
- 5) Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian MATERIIL kepada PENGGUGAT secara tanggung reteng sekaligus, tunai, seketika dan tanpa syarat sebesar Rp. 2.816.000.000,- (*Dua Milliar Delapan Ratus Enam Belas Juta Ribu Rupiah*);
- 6) Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian IMMATERIAL kepada PENGGUGAT secara tanggung reteng sekaligus, tunai, seketika dan tanpa syarat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*Sepuluh Miliar Rupiah*).
- 7) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang tanah dengan luas 1335,63 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Letjen Soeprapto sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 02174 dan Surat Ukur Nomor : SU.00174/2011 atas nama TERGUGAT III.
- 8) Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan tersebut (*goed en van waarde verklaren*).

Halaman 11 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm



- 9) Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.
- 10) Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad).
- 11) Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Atau :

Jika Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk David Sitorus, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Batam sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Januari 2021 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 I memberikan jawaban sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. BAHWA PENGADILAN NEGERI BATAM TIDAK BERWENANG MENGADILI DAN MEMERIKSA PERKARA A QUO (KEWENANGAN MENGADILI ABSOLUT)**

Bahwa Pemerintah Pusat telah memberikan kewenangan penuh kepada Tergugat I (BP Batam) sebagai Pemegang Hak Pengelolaan di Pulau Batam berdasarkan 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") Jo Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun Jo Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Jo



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.

Bahwa oleh karena obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan Pengugat pada poin 16 halaman 7 adalah Gambar PL Nomor 28040345 Tanggal 09 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera (Tergugat II), Izin Prinsip Nomor 53/IP/KA/L/V/2004 Tanggal 12 Maret 2007 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera (Tergugat II), Gambar Penetapan Lokasi Nomor 26040315 Tanggal 29 Juni 2006 dengan luas Lahan 1.335.63M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela (Tergugat III) dan Izin Prinsip Nomor 186/IP/KA/L/VI/2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela (Tergugat III), dimana tindakan pengalokasian lahan yang dilakukan oleh Tergugat I (BP Batam) kepada PT. Tunas Oase Sejahtera (Tergugat II), dan Hetty Matilda Sinambela (Tergugat III) sebagai sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), maka sengketa perkara a quo masuk kedalam Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara.

Atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam menerbitkan alokasi lahan atas nama Tergugat II dan Tergugat III disekitar Buffer Zone, yang dimana tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dimaksud merugikan Penggugat. Bilamana Penggugat keberatan atas tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I guna mendapatkan kepastian hukum, seyogyanya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana Pengadilan Tata Usaha Negara di daerah Kepulauan Riau adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, sebagaimana Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".;

Bahwa Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan pendapat ahli bernama R. Wiyono, SH dalam bukunya "Hukum Acara Peradilan Tata Usaha





*Negara” cetakan pertama, Agustus 2008, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, pada halaman 28 menjelaskan:*

- a. Bersifat Konkret, artinya obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi terwujud, tertentu atau dapat ditentukan.
- b. Bersifat Individual, artinya Keputusan tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju.
- c. Bersifat Final, artinya sudah definitive dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Bahwa, selain itu pada tahun 2013 Pengadilan Negeri Batam sudah pernah melakukan pemeriksaan dan mengadili perkara yang diajukan Penggugat dengan register nomor 25/PDT.G/2013 terkait keberatan atas tindakan hukum Tergugat I dengan menerbitkan alokasi kepada Tergugat II dan Tergugat III disekitar Buffer Zone, dimana dalam perkara a quo Pengadilan Negeri Batam memberikan putusan menyatakan *Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo*, dikarenakan Pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang.

Bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum atas Perkara Perdata Nomor 25/PDT.G/2013, berupa Banding Nomor 107/Pdt/2014/PT.PBR Jo Kasasi Nomor 1821K/Pdt/2015 Jo Peninjauan Kembali Nomor 258 PK/Pdt/2017, dan telah berkekuatan hukum tetap dengan putusan yang menyebutkan menguatkan Putusan Tingkat Pertama adalah sebagai berikut: “Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo”.

Berdasarkan uraian diatas, sudah sangat jelas dan terang, Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga dengan demikian sudah cukup bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak Gugatan Penggugat.

## **2. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING ATAS OBYEK SENGKETA**

Bahwa diketahui Penggugat selain mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam di tahun 2013, Penggugat pada tahun 2018 mengajukan gugatan





melalui kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan register Nomor 5/G/2018/PTUN.TPI, dengan obyek sengketa sebagai berikut:

- a) *Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 28040345 Tanggal 09 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa I ;*
- b) *Surat Keputusan (SKEP) No.944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008 Tanggal 03 Juni 2008 atas PT. Tunas Oase Sejahtera selanjutnya disebut obyek sengketa II ;*
- c) *Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 26040315 Tanggal 29 Juni 2006 dengan luas Lahan 1.335.63M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa III ;*
- d) *Surat Keputusan (SKEP ) No. 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006 Tanggal 26 Desember 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa IV ;*
- e) *Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2069/Kibing Tanggal 12 Oktober 2011, Nomor SU.00171/2011 Tanggal 21 September 2011 Luas 1.335 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa V;*

Bahwa Perkara Nomor 5/G/2018/PTUN.TPI telah dilakukan upaya hukum oleh Penggugat seperti Banding Nomor 250/B/2018/PT.TUN.MDN Jo Kasasi Nomor 322 K/TUN/2019 Jo Peninjauan Kembali Nomor 38 PK/TUN/2020 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang putusan menyebutkan Prosedur Alokasi Lahan yang dilakukan oleh Tergugat (BP Batam) kepada Tergugat II Intervensi I (PT. Tunas Oase Sejahtera) dan Tergugat II Intervensi II (Hetty Matilda Sinambela) *telah sesuai prosedur yang berlaku dan alokasi lahan Tergugat II Intervensi I (PT. Tunas Oase Sejahtera) maupun Tergugat II Intervensi II (Hetty Matilda Sinambela) tidak terjadi tumpang tindih dengan alokasi lahan Penggugat (Mariati Sitanggang)*, sehingga Majelis Hakim menilai Penggugat tidak mempunyai kepentingan mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



Berdasarkan uraian diatas, sudah sangat jelas dan terang jika Penggugat tidak memiliki legalitas atas obyek sengketa, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Tehormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkeverklaard*);

### 3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 TENTANG Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata terkait Kurang Pihak dalam Perkara Tanah meyebutkan:

*"Kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN harus ditarik sebagai pihak"*

Bahwa berdasrkan uraian diatas, obyek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Batam telah memiliki Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional selaku Instansi yang diberikan kewenangan oleh Pemerintah dalam menerbitkan Sertifikat Tanah. Adapun Sertifikat Tanah dimaksud antara lain:

1. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 12/Pulau Buluh Tahun 1997 yang terbit pada tanggal 17 Maret 1997 a.n BP Batam (Tergugat I);
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2069/Kibing Tahun 2011 yang terbit pada tanggal 12 Oktober 2011 a.n Hety Mathilda Sinambela (Tergugat III);

Maka dengan tidak diikutsertakannya Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak dalam perkara a quo, sudah sangat jelas dan terang gugatan Penggugat *kurang pihak*, sehingga sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Tehormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkeverklaard*);

### 4. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

Bahwa Dalil Gugatan Penggugat yang didaftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negei Batam dengan register Nomor: 346/PDT.G/2020/PN. BTM sama dengan

*Halaman 16 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Perkara Perdata Register Nomor: 25/Pdt.G/2013/PN.BTM, yang telah berkekuatan hukum tetap. Adapun persamaan atas kedua perkara a quo dimaksud adalah sebagai berikut:

No	Perkara Perdata Nomor: 346/PDT.G/2020/PN.BTM	Perkara Perdata Nomor: 25/PDT.G/2013/PN.BTM
1.	Para Pihak: BP Batam (T1), PT. Tunas Oase Sejahtera (T2), Hety Matilda Sinambela	Para Pihak: BP Batam (Turut Tergugat), PT. Tunas Oase Sejahtera (T1)
2.	Keberatan Penggugat: Tergugat 1 (BP Batam) memberikan izin penggunaan lahan Buffer Zone kepada Tergugat 2 (PT. Tunas Oase Sejahtera)	Keberatan Penggugat: Turut Tergugat (BP Batam) memberikan izin penggunaan lahan Buffer Zone kepada Tergugat 1 (PT. Tunas Oase Sejahtera)
3.	Petitum: membatalkan PL No. 28040345 a.n Tergugat 2 (PT. Tunas Oase Sejahtera)	Petitum: membatalkan PL No. 28040345 a.n Tergugat 2 (PT. Tunas Oase Sejahtera)
4.	Pengadilan: Pengadilan Negeri Batam	Pengadilan: Pengadilan Negeri Batam

Bahwa berdasarkan pasal 134 Rv (*Wetboek op de Burgerlijke Rechtsvordering*) Hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama, ulangan dari tindakan itu tidak akan mempunyai akibat hukum;

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas dan untuk menghindari berlari larutnya penanganan perkara dalam perkara ini, maka untuk itu sudah sepatutnya dan selayaknya menurut hukum apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, untuk segera memberikan putusan sela dalam perkara ini yaitu *menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya dengan pertimbangan bahwa gugatan penggugat adalah Nebis In Idem*;

## B. POKOK PERKARA

- Hal-hal yang tercantum dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;

Halaman 17 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm



- Tergugat I tetap pada pendirian bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* yang jelas untuk mengajukan gugatan sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Namun demikian, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I mohon mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

**1. BAHWA PENGALOKASIAN LAHAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TELAH SESUAI DENGAN KEWENANGAN YANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT I BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Bahwa kewenangan Tergugat I dalam penerbitan Objek Sengketa 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 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;*
      - 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.*



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 di gugusan 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 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.*





4. 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:

- 1) *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;*
- 2) *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 diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.*

Bahwa peraturan-peraturan diatas cukup membuktikan Tergugat I bewenang mengelola tanah di Pulau Batam termasuk tidak terbatas dengan mengalokasikan lahan kepada pihak lain (Tergugat II dan Tergugat III) yang memenuhi persyaratan. Oleh karena Tergugat I mengalokasikan obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya dan karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

**2. PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA SAMA SEKALI TIDAK MENGURAIKAN UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM (1365 KUHPERDATA)**

Mengingat gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang menyatakan "*Barang siapa yang mendalilkan, harus membuktikan*", maka





tentunya Penggugat berkewajiban untuk membuktikan bahwa tindakan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Namun di dalam Gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I sehingga Tergugat I memandang bahwa Penggugat tidak serius dan mengada-ngada dalam mengajukan Gugatan *a quo*.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, Gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan apabila mampu membuktikan terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut :

**a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum**

Bahwa Tergugat I mengalokasikan obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan 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") Jo Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun Jo Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Jo Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005. Oleh karena tindakan Tergugat I dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

**b. Adanya Kesalahan**

Bahwa Pengalokasian lahan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga tidak terjadi tumpang tindih dengan alokasi yang diterima Penggugat, mengakibatkan penggugat mengalami kerugian dengan tidak dapat memanfaatkan alokasi dimaksud.

Bahwa Penggugatlah yang melakukan kesalahan dalam melakukan pembangunan fisik diatas alokasi yang diterimanya dari Tergugat I, dimana Pembangunan Sekolah yang dilakukan oleh Penggugat berada diluar Gambar PL yang mengakibatkan kerugian Tergugat II, sehingga Tergugat II tidak dapat memanfaatkan alokasi yang diterimanya tersebut.



Dengan demikian tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam hal pengalokasian lahan kepada Tergugat II dan Tergugat III.

**c. Adanya Kerugian**

Jelas pula tidak ada unsur kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, dikarenakan alokasi Penggugat tidak tumpang tindih dengan alokasi Tergugat II dan Tergugat III. Adapun pengalokasian lahan yang dilakukan Tergugat I adalah berdasar hukum sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan di atas. Dengan demikian tidak terbukti adanya unsur kerugian yang dilakukan oleh Tergugat II.

**d. Adanya kausalitas antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian yang dialami oleh Penggugat**

Unsur Kausalitas tidak akan mungkin dapat dibuktikan oleh Penggugat mengingat jelas bahwa tindakan Tergugat I bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, tidak mengandung unsur Kesalahan, dan Penggugat tidak mengalami kerugian apapun yang ditimbulkan atas tindakan Tergugat I. Dengan demikian tidak terbukti adanya unsur kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang didalilkan Penggugat.

**3. PEMBANGUNAN YANG DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT BERADA DI LUAR GAMBAR PL PENGGUGAT**

Bahwa pada tahun 2019, Penggugat membuat laporan kepada Kantor Perwakilan Ombudsman RI di Pulau Batam yang menyebutkan akibat dari terbitnya gambar PL No. 26040315 an Hetty Matilda Sinambela telah merusak area tanaman dan kolam ikan serta pemotongan lahan, sehingga Ombudsman RI mengundang BP Batam pada tanggal 19 Juli 2019 untuk dapat hadir di Kantor Perwakilan Ombudsman RI Pulau Batam yang berlokasi di Batam Centre, guna mencari solusi atas persoalan dimaksud.

Bahwa dalam pertemuan tersebut Kantor Perwakilan Ombudsman RI yang berlokasi di Batam memerintahkan BP Batam untuk melakukan pengecekan lapangan atas alokasi lahan disekitar obyek sengketa. Pada saat melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengecekan lapangan oleh BP Batam diketahui bilamana pembangunan gedung sekolah Penggugat dibangun diluar Gambar PL

Bahwa pembangunan gedung sekolah Penggugat berada didalam Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 28040345 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera, sehingga PT. Tunas Oase Sejahtera (Tergugat II) tidak dapat memanfaatkan alokasi yang diterimanya dari BP Batam (Tergugat I)

#### 4. TENTANG KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT

Bahwa pada posita angka 17 halaman 7 dari Gugatan Penggugat mendalilkan kerugaian Materill dan Immateril atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yang mengalokasikan obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III. Adapun kerugian Materill yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 2.816.000.000,-(Dua Milyar Delapan Ratus Enam Belas Juta Rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp. 10.000.000.000,-(Sepuluh Milyar Rupiah), akan tetapi Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas dan rinci terkait kerugian-kerugian dimaksud;

Bahwa Penggugat harus membuktikan adanya kerugian kerugian tersebut berdasarkan Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia seperti:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976:  
*"Bahwa tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah".*
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 556 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983:  
*"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti, harus ditolak".*
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975:  
*"Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara rinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut".*
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974:  
*"Ganti Rugi haruslah dibuktikan".*

Halaman 23 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang ditujukan oleh Penggugat kepada Tergugat I*

## 5. PERMOHONAN SITA JAMINAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERALASAN

Bahwa Menurut M. Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata* (hal. 339), tujuan dari sita jaminan agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung.

Bahwa Obyek Perkara A quo bukanlah milik dari Penggugat dikarenakan alokasi lahan yang diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat hanya seluas  $\pm 1.200 \text{ M}^2$  berdasarkan Gambar PL Nomor: 24040411 akan tetapi lahan disekitaran lahan Peggugat (diluar gambar PL Penggugat) telah Tergugat I alokasikan kepada Tergugat II dan Tergugat III, dimana Pengalokasian lahan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat maupun Tergugat II dan Tergugat III telah sesuai prosedur dan tidak terjadi tumpang tindih.

Berdasarkan uraian diatas, dengan tidak terjadinya tumpang tindih alokasi lahan Tergugat II dan Tergugat III yang merugikan Penggugat, maka petitum poin 7 dan poin 8 dari gugatan Penggugat tidak memiliki dasar dan cukup bagi Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini menolak Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat.

## 6. TUNTUTAN DENDA/DWANGSOM YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

Bahwa tuntutan Penggugat yang meminta agar dapat dikenakan uang paksa/dwangsom kepada Para Tergugat (Tergugat I, II, dan III) adalah tidak mendasar, dikarenakan dalam tuntutananya Penggugat meminta pembayaran ganti rugi (materiil) sebesar Rp. 2.816.000.000,- (dua milyar delapan ratus enam belas juta rupiah) maupun kerugian Immateril sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah), oleh karena adanya tuntutan tersebut tidak dapat dituntut juga pembayaran denda/ dwangsom.

Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI (MARI) No 791 K/Sip/1972, yang menyebutkan sebagai berikut :

*"Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang".*

Halaman 24 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/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)



Sebagaimana uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak permohonan *dwangsom* yang diajukan Penggugat.

**7. TENTANG PUTUSAN YANG DAPAT DIJALANKAN TERLEBIH DAHULU (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*)**

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan Majelis Hakim harus memberikan Putusan Serta Merta sebagaimana syarat-syarat dalam Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBg, dan guna memproteksi hal-hal yang tidak diinginkan dimana pihak yang tereksekusi ternyata dikemudian hari menjadi pihak yang memenangkan perkara tersebut, maka Ketua Mahkamah Agung telah pula mengeluarkan Surat Edaran (SEMA) No.4 tahun 2001 tentang Putusan Serta-Merta yang isinya menekankan bahwa sebelum putusan serta-merta dapat dijalankan pihak Pemohon Eksekusi diwajibkan membayar uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, alokasi lahan yang diterima Penggugat dari Tergugat I tidak terjadi tumpang tindih yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah cukup Majelis Hakim Yang Terhormat menolak gugatan Penggugat dimaksud.

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

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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





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

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang Tergugat akui secara tegas;

I. Tentang Eksepsi Kewenangan Absolut

1. Bahwa permasalahan yang menjadi objek gugatan dari Penggugat adalah permasalahan pengalokasian lahan yang telah dialokasikan kepada Tergugat II oleh Tergugat I sebagaimana yang diuraikan Penggugat didalam gugatannya ;
2. Bahwa pengalokasian lahan oleh Tergugat I kepada Tergugat II merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat I sebagai Badan Tata Usaha Negara yang dalam hal ini bertindak sebagai pemegang hak pengelolaan terhadap pengalokasian lahan di Pulau Batam ;
3. Bahwa dalam perkara aquo jelas dan terang bahwa sengketa yang timbul terhadap dokumen-dokumen pengalokasian lahan kepada Tergugat yaitu berupa Surat Izin Prinsip nomor :53/IP/KA/L/III/2007, tertanggal 12 Maret 2007, Gambar Penetapan lokasi nomor: 28040345, tertanggal 9 April 2008., Surat Perjanjian nomor: 816/SPJ/KPL-AT/L/VI/2008, tertanggal 2 Juni 2008, Surat Keputusan Nomor: 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008, tanggal 3 Juni 2008 adalah merupakan keputusan Tata usaha Negara ( Beschikking), maka persengketaan mengenai hal tersebut adalah merupakan dalam lingkup Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Negeri Batam tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat ;
4. Bahwa berdasarkan UU No. 5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9 tahun 2004 pada Pasal 1 ayat (3) menyebutkan ;  
*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan, perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata " ;*





5. Bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka oleh sebab itu keberatan yang dilakukan oleh Penggugat secara hukum dilakukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara ;
6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas sangat berdasarkan hukum majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Batam secara kewenangan absolute tidak berwenang mengadili perkara aquo, dan memutuskan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**II. Tentang Gugatan Nebis In Idem**

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah Ne Bis In Idem karena perkaranya telah diperiksa dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh sebab itu perkara aquo tidak dapat diperkarakan berkali-kali ;
2. Bahwa gugatan dalam perkara ini sama dengan perkara terdahulu, baik mengenai dalil gugatan maupun objek perkara dan juga para pihak didalam berperkara adalah sama dengan perkara Nomor : 25/PDT.G/2013/PN.BTM, yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Batam, tertanggal 13 Juni 2013, yang dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Riau No. 107/PDT/2014/PTR, tertanggal 27 Oktober 2014 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1821 K/Pdt/2015, tertanggal 23 Februari 2016 Jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 258 PK/Pdt/2017, yangmana putusan tersebut telah berkekuatan hukum ;
3. Bahwa dengan adanya kesamaan Subjek dan Objek gugatan dengan Perkara aquo dengan perkara Nomor : 25/PDT.G/2013/PN.BTM, sehingga jelas telah terjadi pengulangan perkara yang sama berkali-kali ;
4. Bahwa sudah jelas dan terang bahwa pada Pasal 1917 KUHPdata mengatur asas nebis in Idem , menurut asas ini terhadap suatu perkara yang sudah diputus dan putusan sudah berkekuatan hukum tetap, tidak boleh dituntut dan diadili untuk kedua kalinya ;
5. Bahwa pelaksanaan asas nebis in idem ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berkaitan dengan asas nebis in idem. Dalam surat edaran tersebut disebutkan agar asas nebis in idem dapat terlaksanakan dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda ;

6. Bahwa tepat dan benar secara hukum perkara aquo dinyatakan *ne bis in idem* sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "*Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.*"
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan "*Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.*"
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan "*Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem.*"
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan "*Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa.*"

7. Bahwa oleh karena perkara aquo dinyatakan Ne Bis In Idem, maka eksepsi Tergugat II dapat diterima, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Halaman 28 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm

#### Disclaimer

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



III. Gugatan diajukan oleh Pihak yang tidak berhak .

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum didalam perkara aquo yang merupakan gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum sama sekali dan sangat mengada-ada karena objek gugatan dalam perkara aquo bukanlah milik Penggugat ;
2. Bahwa secara hukum Tergugat II adalah pemilik sah terhadap tanah seluas 2.690 M2 yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara aquo dengan dasar sebagai berikut :
  - Surat Izin Prinsip nomor :53/IP/KA/L/III/2007, tertanggal 12 Maret 2007.
  - Faktur UWTO lunas.
  - Gambar Penetapan lokasi nomor: 28040345, tertanggal 9 April 2008.
  - Surat Perjanjian nomor: 816/SPJ/KPL-AT/L/VI/2008, tertanggal 2 Juni 2008
  - Surat Keputusan Nomor: 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008, tanggal 3 Juni 2008
3. Bahwa dari uraian diatas jelas dan terang bahwa tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah milik Tergugat II, oleh sebab itu jelas dan terang gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas mohon dianggap telah diuraikan pula dalam bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ;

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas :

1. Bahwa Penggugat didalam gugatannya menyatakan bahwa Penggugat memiliki tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11487. Akan tetapi Penggugat mengajukan gugatan terhadap lahan milik Tergugat II yang tidak ada hubungan sama sekali dengan lahan milik Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ;



2. Bahwa Tergugat mendapatkan alokasi lahan dari Tergugat I yang merupakan pemegang hak pengelolaan terhadap tanah di pulau Batam oleh sebab itu adalah kewenangan dari Tergugat I untuk mengalokasikan tanah ke Pihak-Pihak yang menurut Tergugat I memenuhi syarat untuk mendapatkan alokasi lahan termasuk kepada Tergugat II ;
3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kewenangan apapun dalam hal pengalokasian lahan apalagi menentukan siapa-siapa yang mendapatkan alokasi lahan oleh Tergugat I yang ada dipulau Batam, akan tetapi posisi Penggugat hanyalah sebatas sebagai pemohon alokasi lahan, oleh sebab itu Penggugat tidak dapat memaksakan diri supaya Tergugat I mengabulkan permohonan dari Penggugat ;
4. Bahwa Penggugat mendalilkan ,” dan lokasi Buffer Zone *dapat diberikan* kepada pemilik lokasi yang berada tepat dilokasi buffer zone...., kata dapat diberikan, bukan berarti *harus diberikan* ,Bahwa dari pengertian tersebut Penggugat secara hukum tidak dapat memaksakan diri untuk mengharuskan Tergugat I untuk mengalokasikan lahan dalam perkara aquo kepada Penggugat, karena yang berhak dan yang berwenang menilai dan memberikan alokasi lahan tersebut adalah Tergugat I bukan Penggugat, apalagi lahan yang dialokasikan Tergugat I kepada Tergugat II sesuai dengan izin Prinsip yang diterbitkan oleh Tergugat I bukanlah Bufer zone akan tetapi adalah peruntukan untuk perumahan ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas jelas dan terang dalil-dalil posita Penggugat pada poin 2 sampai dengan poin 11 pada gugatannya sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali oleh sebab itu harus ditolak ;

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada poin 12 sampai dengan poin 20 , karena berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya dan sudah diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan bahwa :



Bahwa pemberian alokasi lahan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sesuai dengan persyaratan dan peraturan yang berlaku, oleh sebab itu tidak ada satupun persyaratan yang dilanggar dan tidak ada satupun ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II perihal pengalokasian lahan dalam perkara aquo, oleh sebab itu dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum adalah sangat mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum sama sekali ;

Bahwa secara hukum Tergugat II adalah pemilik sah terhadap tanah seluas 2.690 M2 yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara aquo dengan dasar sebagai berikut :

- Surat Izin Prinsip nomor :53/IP/KA/L/III/2007, tertanggal 12 Maret 2007.
- Faktur UWTO lunas.
- Gambar Penetapan lokasi nomor: 28040345, tertanggal 9 April 2008.
- Surat Perjanjian nomor: 816/SPJ/KPL-AT/L/VI/2008, tertanggal 2 Juni 2008
- Surat Keputusan Nomor: 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008, tanggal 3 Juni 2008

Bahwa sikap dan tindakan Penggugat yang mendirikan bangunan dibagian dilahan yang telah dialokasikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, merupakan tindakan sewenang-wenang dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Tergugat II ;

Bahwa Tergugat dalam pengajuan permohonan pengalokasian lahan telah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sehingga tidak ada kesalahan apapun yang dilakukan Tergugat perihal pengalokasian lahan dimaksud, maka oleh sebab itu tuntutan ganti rugi yang di dalilkan Penggugat adalah sangat tidak berdasarkan hukum dan harus di tolak ;

Bahwa tidak benar Tergugat II melakukan tekanan dan mendatangkan orang tak dikenal dan aparat sebagaimana didalilkan Penggugat didalam gugatan, yangmana pada kenyataannya bahwa Tergugat II sangat dirugikan karena sejak mendapat alokasi lahan dari Tergugat I sampai dengan saat ini Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II tidak dapat menguasai dan memanfaatkan lahan tersebut, oleh sebab itu apa yang didalilkan Penggugat sangat mengada-ada dan harus ditolak ;

6. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak didasari oleh dasar hukum dan bukti-bukti yang tidak kuat dan tidak jelas, maka sudah sewajarnya apabila permohonan sita jaminan yang di ajukan Penggugat haruslah ditolak dan diangkat ;
7. Bahwa dalam gugatan penggugat, yang menuntut Para Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Para Tergugat apabila lalai untuk melaksanakan isi putusan adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum;

Bahwa permintaan tentang Dwangsom tidak dapat berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang. Artinya Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang, sesuai putusan Mahkamah Agung Reg. No. 791 K/Sip/1972, karenanya tuntutan Dwangsom Penggugat harus ditolak ;

8. Bahwa begitu juga permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) harus ditolak, karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat hukum untuk dapat dikabulkannya permohonan tersebut ;

Bahwa sehubungan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 tahun 1978 mengenai *Uit voorbaar bij voorad* tidak diperbolehkan dan atau dilarang menjatuhkan putusan *Uit voorbaar bij voorad*, maka oleh karena itu beralasan hukum untuk menolak *Uit voorbaar bij voorad* yang diajukan oleh Penggugat;

9. Bahwa perkara aquo secara hukum sudah diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Batam dalam perkara sama yaitu perkara Nomor : 25/PDT.G/2013/PN.BTM, yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Batam, tertanggal 13 Juni 2013, yang dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Riau No. 107/PDT/2014/PTR, tertanggal 27 Oktober 2014 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1821 K/Pdt/2015, tertanggal 23 Februari 2016 Jo

Halaman 32 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm

#### Disclaimer

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





Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 258 PK/Pdt/2017, yangmana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa juga sudah periksa dan di putus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dalam perkara No. 5/G/2018/PTUN.TPI, yang telah diputus tanggal 20 September 2018, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Perkara No. 5/G/2018/PTUN.TPI, pada tanggal 20 September 2018 tersebut dibatalkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan putusannya No. 250/B/2018/PT.TUN.MDN,tertanggal 30 Januari 2019, dikuatkan oleh putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 322 K/TUN/2019, tertanggal 15 Juli 2019 Jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 38 PK/TUN/2020, tanggal 5 Maret 2020 yangmana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap ;

10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan di atas maka patut dan beralasan hukum untuk menolak Gugatan Penggugat seluruhnya, dan menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara;

A t a u

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono)

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan yang menguatkan dalil Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 1. Dasar Hukum Gugatan angka 1 sampai dengan angka 4 halaman 3 dan 4 dalam surat Gugatannya, karena :
  - Pada dasarnya penjelasan di awal surat gugatan yang hanya memuat pengertian Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tidak diperlukan, mengingat setiap penduduk Negara Republik Indonesia dianggap sudah mengetahui isi Pasal 1365 KUH Perdata;
  - Dalam posita gugatan, dasar hukum (rechtelijke grond) gugatan seharusnya dikaitkan dengan dasar fakta (feitelijke grond) gugatan, dan harus serasi dan selaras dengan petitum gugatan. Posita gugatan berupa dasar fakta (feitelijke grond) dan dasar hukum (rechtelijke grond) masih harus dibuktikan oleh Penggugat, sehingga dengan hanya menguraikan sedikit mengenai pengertian Perbuatan Melawan Hukum, tidak cukup alasan dan dasar bagi Penggugat untuk menyatakan Penggugat BENAR dan SAH mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Batam sebagaimana diuraikan Penggugat pada angka 4 halaman 4 dalam surat gugatannya;
  - Bahwa pernyataan Penggugat pada halaman 4 surat gugatannya yang berbunyi :

“KUH Perdata tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum sedang Pasal 1243 KUH Perdata membuat ketentuan tentang ganti rugi karena Wanprestasi. Maka menurut Yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum.”

Halaman 34 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm



Adalah pernyataan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum karena soal ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) sangat berbeda dengan ganti rugi Wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dan pasal 1243 KUH Perdata tidak dapat diterapkan dalam menentukan ganti kerugian dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 6 halaman 5 dalam surat gugatannya, karena :
  - Izin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi (PL) atas nama Tergugat III yang telah mendapat Hak Guna Bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2069 / Kel. Kibing tanggal 12 Oktober 2011 dengan Surat Ukur Nomor : 00171 / 2011 tanggal 21 September 2011 seluas 1335 M<sup>2</sup>, tidak berada dalam Buffer Zone yang dimaksud oleh Penggugat. Justru Penggugat yang menyerobot sebagian tanah Sertipikat HGB Penggugat sehingga menyebabkan Tergugat III tidak dapat membangun di atas tanah Tergugat III;
  - Izin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi adalah sebagian dari dokumen pengalokasian dari BP Batam (Tergugat I) selaku Pemegang Hak Pengelolaan Lahan di Pulau Batam kepada Tergugat III bukan merupakan izin penggunaan Buffer Zone, sehingga Tergugat III tidak pernah mendapatkan izin penggunaan lahan Buffer Zone sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
4. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 7 dan 8 halaman 5 dalam surat gugatannya, karena di sekitar tanah Tergugat III tidak ada lokasi yang berstatus Buffer Zone;
5. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 9 dan 10 halaman 5 dan 6 dalam surat gugatannya karena Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 99/KPTS/KA/XI/2002, tanggal 14 Nopember 2002 tidak berlaku lagi. Hal ini disebabkan sejak terjadi perubahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam menjadi



Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, telah banyak terjadi perubahan peraturan, misalnya Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 10 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Adminstrasi Lahan telah dirubah dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan yang kemudian telah dirubah lagi dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan;

6. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 11 halaman 6 dalam surat Gugatannya, karena berdasarkan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor : 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004 – 2014 maka di daerah yang dimaksud Penggugat tidak ada lahan yang berstatus Buffer Zone;

Bahwa terlepas dari persoalan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 99/KPTS/KA/XI/2002, tanggal 14 Nopember 2002 tidak berlaku lagi dan tidak ada tanah yang berstatus Buffer Zone berdasarkan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor : 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004 – 2014 maka pengalokasian lahan baik yang buffer zone maupun yang bukan buffer zone adalah kewenangan BP Batam sepenuhnya berdasarkan Pasal 1, 2 , 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor : 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam. Oleh karena itu, klaim yang dilakukan oleh Penggugat hanya klaim sepihak dan tidak berdasarkan hukum karena ternyata BP Batam (Tergugat I) selaku Pemegang Hak Pengelolaan di Pulau Batam telah mengalokasikan kepada Tergugat II dan BP Batam (Tergugat I) tidak pernah mengalokasikan lahan tersebut kepada Penggugat;

7. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 12 halaman 6 dalam surat gugatannya, karena :



- Bahwa pengalokasian seluruh lahan di Pulau Batam, baik yang buffer zone maupun yang bukan buffer zone adalah kewenangan BP Batam (Tergugat III) sepenuhnya berdasarkan Pasal 1, 2, 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor : 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam bukan berdasarkan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 99/KPTS/KA/XI/2002 tanggal 14 Nopember 2002 yang telah tidak berlaku lagi;
  - Bahwa tidak ada tanah yang berstatus Buffer Zone berdasarkan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor : 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004 – 2014 di lokasi yang dimaksud Penggugat;
8. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 13 dan 14 halaman 6 dalam surat Gugatannya, karena Tergugat III tidak pernah mendapat izin dari Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan yang diuraikan pada 13 a, b, c, d dan e yang didalilkan Penggugat. Tergugat III mensomir Penggugat agar membuktikan dalil tuduhannya ini;
- Justru sebenarnya Penggugat lah yang melakukan penyerobotan tanah Tergugat III berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2069 / Kel. Kibing tanggal 12 Oktober 2011 dengan Surat Ukur Nomor : 00171 / 2011 tanggal 21 September 2011 seluas 1335 M<sup>2</sup> yang hingga saat ini masih dipagari oleh Penggugat;
9. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hak atas lahan yang diklaim oleh Penggugat dan Tergugat III tidak pernah melakukan intimidasi dan perbuatan lain yang dituduh Penggugat, maka tuduhan Penggugat bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat pada angka 15 halaman 7 dalam surat gugatannya adalah Tidak Benar dan Tidak Berdasarkan Hukum serta harus DITOLAK;
10. Bahwa oleh karena Izin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi lahan Tergugat III dan telah memperoleh Hak Guna Bangunan sesuai Sertipikat Hak



Guna Bangunan Nomor : 2069 / Kel. Kibing tanggal 12 Oktober 2011 dengan Surat Ukur Nomor : 00171 / 2011 tanggal 21 September 2011 seluas 1335 M<sup>2</sup>, tidak berada di atas lahan yang dimaksud oleh Penggugat dan tidak ada hubungannya dengan gugatan Penggugat maka permohonan Penggugat agar Izin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi atas lahan Tergugat III dinyatakan tidak sah atau ssetidak-tidaknya tidak berlaku sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 16 halaman 7 dalam surat gugatannya, harus DITOLAK;

11. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 17, 18 dan 19 halaman 7 dalam surat gugatannya, mengenai jumlah tuntutan kerugian materiel dan immaterial yang diajukan oleh Penggugat karena :

A. Kerugian Materiel :

1. Biaya untuk perbaikan jl. Jend. Suprpto yang dibangun Penggugat dengan uang sendiri, senilai Rp. 550.000.000,- adalah tidak benar dan karangan Penggugat belaka. Di lokasi, Jalan Letjend. Suprpto adalah jalan besar sepanjang Tembesi sampai dengan Batu Aji, yang dibangun oleh Pemerintah yang memakan biaya sangat besar dan tidak mungkin Penggugat ikut membangun sendiri jalan Letjend. Suprpto;
2. Biaya untuk perbaikan portal yang patah, tanam-tanaman disekitar lokasi rusak/mati dan biaya untuk membeli ikan yang ada di 6 (enam) kolam mati, sebesar Rp. 250.000.000,- adalah tidak benar dan tidak jelas. Portal yang mana yang patah ? tanaman-tanaman apa saja yang dirusak atau dimatikan oleh Tergugat III, ikan apa saja dan berapa jumlahnya ? semuanya tidak jelas dan hanya karangan Penggugat belaka;
3. Jasa keamanan dari serangan ORMAS dan biaya petugas kebersihan untuk membersihkan lokasi selama 16 tahun, sebesar Rp. 2.016.000.000,- adalah tidak benar dan rekayasa Penggugat belaka, tidak masuk akal dan tidak diperinci selama 16 tahun;

B. Kerugian Immaterial :

Halaman 38 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm





Tidak ada hubungannya dengan gugatan ini karena Tergugat III tidak pernah melakukan intimidasi terhadap Penggugat, sekolah SMP, SMA, Diploma yang ingin dibangun Penggugat tidak ada urusannya dan tidak ada hubungannya dengan Tergugat III, demikian pula rasa malu, tekanan batin serta harga diri Penggugat, tidak ada kaitannya dengan Tergugat III. Oleh karena itu, tuntutan kerugian Immaterial ini hanya karangan Penggugat belaka dan harus ditolak;

12. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 20 dan 21 halaman 8 dalam surat gugatannya, yang memohon agar Pengadilan Negeri Batam meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :

-Sebidang tanah dengan luas 1335,63M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Letjend Soeprapto sebagaimana bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 02174 dan Surat Ukur Nomor : SU.00174/2011 atas nama Tergugat III (Hety Matilda Sinambela);

Karena bidang tanah hak atau milik Tergugat III tidak ada hubungannya dengan gugatan Penggugat dan bahkan Penggugat yang menyerobot tanah Tergugat III sehingga sampai saat ini Tergugat III tidak dapat membangun di atas tanah Tergugat III. Di samping itu, tanah hak atau milik Tergugat III adalah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2069 / Kel. Kibing tanggal 12 Oktober 2011 dengan Surat Ukur Nomor : 00171 / 2011 tanggal 21 September 2011 seluas 1335 M<sup>2</sup>, bukan SGHB yang dimohon Penggugat untuk diletakkan sita jaminan;

13. Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum maka permohonan Penggugat mengenai uang paksa (dwangsom), biaya yang timbul dalam perkara ini dan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sebagaimana dalil Penggugat pada angka 22, 23 dan 24 halaman 8 dalam surat gugatannya harus ditolak;
14. Bahwa berkaitan dengan gugatan Penggugat ini, yang menyatakan lokasi lahan sebagai buffer zone dan merasa dirugikan dengan pengalokasian lahan terhadap PT. TUNAS OASE SEJAHTERA (Tergugat II) telah pernah digugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang di Batam dengan perkara Nomor : 5/G/2018/PTUN-TPI yang telah diputus sampai dengan tingkat Kasasi (berkekuatan hukum tetap-inkracht van gewijsde) dan sekarang Penggugat masih mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali.

Adapun Putusan dalam perkara tersebut sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 5/G/2018/PTUN-TPI tanggal 20 September 2018;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 250/B/2018/PT.TUN.MDN, tanggal 30 Januari 2019, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 5/G/2018/PTUN-TPI tanggal 20 September 2018 dan mengadili sendiri, menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 322 K/TUN/2019 tanggal 15 Juli 2019, yang amar putusannya menyatakan Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. JASA USAHA BERSAMA;
15. Bahwa di dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia jelas-jelas dinyatakan tidak ada buffer zone dan tidak ada kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan, yaitu

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 250/B/2018/PT.TUN.MDN, tanggal 30 Januari 2019 :

1. Pertimbangan hukum halaman 19 yang berbunyi :
  - Membaca secara cermat bukti T.Int.1-2; T2.Int.1-6; T.1.4, T.Int.1-9 (objek sengketa III, IV, V) dihubungkan dengan bukti P.5, P.10, ditemukan fakta hukum bahwa lahan tanah yang dimohonkan haknya Penggugat/Terbanding terdapat perubahan kebijakan Tergugat I dari semula Buffer Zone menjadi pengalokasian lahan yang menjadi bagian

Halaman 40 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm



tanah Hak Pengelolaan untuk jenis kegiatan usaha dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu 30 tahun;

- Menimbang, bahwa membaca secara cermat Bukti T.10 yaitu Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014 dimana sejak tahun 2004 daerah objek sengketa peruntukannya adalah jasa/pemukiman maka dahulu yang adalah buffer zone telah berubah peruntukannya menjadi jasa/perumahan (Bukti P.11) dan selanjutnya telah diatur Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun (Bukti P.25) daerah objek sengketa tidak lagi termasuk buffer zone. Selanjutnya berdasarkan bukti T Int.1-8 yaitu Fatwa Planologi yang dikeluarkan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam bahwa proyek peruntukan jasa Hetty Matilda Sinambela berada diluar Buffer Zone;
- Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding adalah pemilik Sertipikat HGB No. 3394 tanggal 9 Mei 2005 (Bukti P.17) berdasarkan P.11, P.12, P.14 dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- Menimbang, bahwa karena Lahan Hak Guna Bangunan Penggugat/Terbanding adalah bersempadan dengan Lahan milik Para Pembanding sehingga tidak ada hubungan langsung atau kepentingan hukum Penggugat terhadap Hak Pembanding (Objek Sengketa III,IV,V);

2. Pertimbangan Hukum halaman 20 yang berbunyi :

- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.17 dihubungkan dengan Bukti T.Int.1-2, T.Int.1-6, T.Int.1-9 dengan terbitnya objek sengketa III,IV,V atas lahan yang tidak termasuk lahan HGB Penggugat/Terbanding maka Penggugat/Terbanding tidak mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa III,IV, V dan penerbitan objek sengketa adalah sesuai dengan kewenangan dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah

*Halaman 41 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Industri Pulau Batam terakhir dirubah dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 pasal 6 ayat 2 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 pelaksanaan tugasnya;
  3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai ketentuan Pasal 41 sampai dengan pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
  4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;

- Menimbang, bahwa penerbitan objek sengketa adalah kewenangan Tergugat I dan Tergugat II maka pemberian hak kepada Pemohon incasu lahan yang tidak termasuk lagi buffer zone adalah wewenang sepenuhnya Tergugat I dan Tergugat II apabila pemohon telah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan;

- Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dengan terbitnya objek sengketa telah menghalangi akses masuk ke lokasi HGB (P.17) Penggugat/Terbanding;

### 3. Pertimbangan hukum halaman 21 yang berbunyi :

- Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat/Terbanding tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan mempertimbangkan yaitu membaca secara cermat Bukti P.21, T.Int.I-2 terlihat adanya secara jelas adanya jalan dari lokasi lahan milik Penggugat/Terbanding dan disisi lain karena objek sengketa dalam perkara ini adalah pemberian hak atas tanah sedangkan timbulnya akibat dalam pelaksanaan hak tersebut dikemudian hari adalah menjadi objek tersendiri karena tidak dimaksudkan dalam pemberian hak atas tanah tersebut. Dengan demikian kedua objek tersebut adalah dua

Halaman 42 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm

#### Disclaimer

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



casus yang berbeda sehingga terhadap penerbitan objek sengketa tidak terdapat adanya kepentingan hukum Penggugat/Terbanding yang dirugikan;

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 322 K/TUN/2019 tanggal 15 Juli 2019 :

- Pertimbangan hukum halaman 5 dan 6 yang berbunyi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa dengan adanya gugatan perdata di Pengadilan Negeri, penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan terbantar (tertunda) sampai dengan adanya putusan perdata berkekuatan hukum tetap. Putusan perdata terkait dengan objek sengketa ke-1 dan ke-2 berkekuatan hukum tetap melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1821 K/Pdt/2015 pada tanggal 23 Februari 2016, sedangkan gugatan tata usaha Negara a quo didaftarkan pada tanggal 30 April 2018, sehingga gugatan a quo telah lewat waktu 90 hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa terhadap objek sengketa ke-3, ke-4 dan ke-5 tidak tumpang tindih dengan tanah Pemohon Kasasi/Penggugat, sehingga dinilai tidak mempunyai kepentingan mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

16. Bahwa oleh karena berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, telah terbukti tidak ada buffer zone dan tidak ada kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan maka unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

*Halaman 43 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(onrechtmatigedaad) yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tidak terpenuhi karena tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dan tidak ada perbuatan yang bertentangan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar sudilah kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Replik, dan Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I , tergugat II memberikan jawaban dan mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Absolut pada pokoknya menyatakan bahwa sengketa yang timbul terhadap dokumen-dokumen pengalokasian lahan kepada Tergugat II yaitu berupa Surat Izin Prinsip nomor :53/IP/KA/L/III/2007, tertanggal 12 Maret 2007, Gambar Penetapan lokasi nomor: 28040345, tertanggal 9 April 2008., Surat Perjanjian nomor: 816/SPJ/KPL-AT/L/VI/2008, tertanggal 2 Juni 2008, Surat Keputusan Nomor: 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008, tanggal 3 Juni 2008 yang diterbitkan Tergugat I adalah merupakan keputusan Tata usaha Negara ( Beschikking), maka persengketaan mengenai hal tersebut adalah merupakan dalam lingkup Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Negeri Batam tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat sebagai sebuah Keputusan Tata Usaha Negara, maka sengketa aquo masuk kedalam Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Halaman 44 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat bahwa Tergugat I (BP Batam) sebagai Pemegang Hak Pengelolaan di Pulau Batam berdasarkan 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") Jo Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun Jo Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Jo Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan Pengugat pada poin 16 halaman 7 adalah Gambar PL Nomor 28040345 Tanggal 09 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera (Tergugat II), Izin Prinsip Nomor 53/IP/KA/L/V/2004 Tanggal 12 Maret 2007 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera (Tergugat II), Gambar Penetapan Lokasi Nomor 26040315 Tanggal 29 Juni 2006 dengan luas Lahan 1.335.63M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela (Tergugat III) dan Izin Prinsip Nomor 186/IP/KA/L/VI/2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela (Tergugat III), dimana tindakan pengalokasian lahan yang dilakukan oleh Tergugat I (BP Batam) kepada PT. Tunas Oase Sejahtera (Tergugat II), dan Hetty Matilda Sinambela (Tergugat III) sebagai Keputusan Tergugat I sebagai sebuah Keputusan Tata Usaha Negara,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat berawal dari keluarnya Keputusan Tergugat I sebagai sebuah Keputusan Tata Usaha Negara adalah tentang pengalokasian lahan adalah masuk kedalam Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I , dan tergugat II beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan tergugat II beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Halaman 45 dari 47 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 346/Pdt.G/2020/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.480.000,- (satu juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa tanggal 23 Maret 2021 oleh kami, Yoedi Anugrah Pratama, S.H.MH sebagai Hakim Ketua, Christo E.N Sitorus, S.H .MHum dan Marta Napitupulu, S.H.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Daorita Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Batam dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Christo E.N Sitorus, S.H .MHum

Yoedi Anugrah Pratama, S.H.MH

Marta Napitupulu, S.H.MH

Panitera Pengganti,

Daorita



PERINCIAN BIAYA PERKARA:

Biaya Pendaftaran	: Rp30.000,00
Biaya ATK	: Rp70.000,00
Biaya Panggilan	: Rp1.320.000,00
Biaya PNPB	: Rp40.000,00
Biaya Redaksi	: Rp10.000,00
Biaya Materai	: <u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	: Rp. 1.480.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah)