



**PUTUSAN**  
Nomor 2320 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **SUGITO**, bertempat tinggal di Komplek Anggrek Permai Blok D Nomor 10, RT 001/RW 006, Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
2. **MAMIWIDAYATMI**, bertempat tinggal di Komplek Anggrek Permai Blok D Nomor 10, RT 001/RW 006, Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
3. **ADOL PINA RUPA**, bertempat tinggal di Komplek Anggrek Permai Blok D Nomor 12, RT 001/RW 006, Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
4. **YELM YANINGSI RUPA**, bertempat tinggal di Komplek Anggrek Permai Blok D Nomor 3a, RT 002/RW 006, Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
5. **ASNANI**, bertempat tinggal di Jalan Bunga Raya, Komplek Kesehatan, RT 001/RW 001, Desa Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. A. Rivai Ibrahim, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Tugu Pahlawan Nomor 35 Lt. II, Tanjungpinang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

**L a w a n:**

1. **BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM**, dahulu disebut Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, berkedudukan di Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
2. **PT GLORY POINT**, berkedudukan Komplek Imigrasi Baloi Persero, Blok B Nomor 9 C Kota Batam, Provinsi Kepulauan

Halaman 1 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016



Riau, diwakili oleh Riki Lim selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nasib Siahaan, S.H., Advokat dan kawan, berkantor di Komplek Ruko Orchid Bisnis Centre Blok C 1 Nomor 6, Batam Centre, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2014;

**3. DINAS TATA KOTA PEMERINTAH KOTA BATAM**, berkedudukan di Jalan Engku Puteri Nomor 17, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

**4. PT KARYASINDO PRAKARSA**, berkedudukan di Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Masrur Amin, S.H., M.H., Advokat dan kawan, berkantor di Hotel 89 Orchard Office Hall, Lantai 2, Jalan Pembangunan Baloi Blok VI Penuin, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Batam pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah sebagai warga/pihak konsumen/pembeli terhadap rumah tinggal dari PT Putera Karyasindo Prakarsa (Tergugat IV) selaku pengembang, yang terletak di Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yang dikenal dengan Perumahan Baloi Anggrek Permai;
2. Bahwa dengan demikian menurut hukum tidaklah dapat diragukan lagi kedudukan Para Penggugat atas bangunan rumah tinggal berikut tanah pertapakannya dimaksud, yaitu selaku pihak yang menerima penyerahan bangunan rumah tinggal berikut tanah pertapakannya dimaksud dengan itikad baik dan yang berhak sepenuhnya baik dalam tindakan pemilikan maupun dalam tindak penguasaannya;
3. Bahwa lokasi perumahan sebagai tempat tinggal Para Penggugat tersebut sebenarnya adalah lokasi berpotensi banjir karena merupakan pusat pertemuan Dam atau saluran pembuangan air yang cukup besar tetapi Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku warga mau membeli perumahan tersebut karena lokasi tersebut memiliki *row* Jalan 20 m (dua puluh meter) sehingga Para Penggugat tidak begitu khawatir lagi dengan kawasan perumahan tersebut, sebagaimana tertuang dalam gambar penetapan lokasi PT Putera Karyasindo Prakarsa yang dikeluarkan oleh Tergugat I yang berlaku sampai dengan 29 Desember 2023, dengan demikian penetapan lokasi untuk PT Putera Karyasindo Prakarsa (Tergugat IV) masih tetap berlaku hingga gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam;

4. Bahwa akan tetapi tanpa ada sosialisasi terlebih dahulu dengan Para Penggugat maupun warga perumahan yang lainnya ternyata Tergugat I telah merubah atau memperkecil jalan dari *row* 20 m menjadi *row* 10 m, bahkan lebih jauh lagi tindakan Tergugat I tidak hanya merubah atau memperkecil jalan akan tetapi telah memberi izin kepada Tergugat II untuk melakukan pembangunan perumahan yang nyata-nyata bertentangan dengan *site plan* maupun gambar penetapan lokasi yang telah ditetapkan oleh Tergugat I yaitu *row* jalan 20 m sesuai gambar penetapan lokasi yang dimiliki oleh Tergugat IV akan tetapi sangat disayangkan oleh Para Penggugat yang membeli rumah sebagai tempat tinggal dari Tergugat IV, ternyata Tergugat IV tidak melakukan tindakan apapun atau keberatan terhadap perubahan *row* jalan tersebut yang pada gilirannya sangat merugikan Para Penggugat, hal ini bila dihubungkan dengan Ketentuan Pasal 6 Undang Undang Pokok Agraria yang secara tegas merumuskan bahwa semua hal atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam penjelasan Undang Undang Pokok Agraria dikatakan, bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan untuk pribadinya pemakaian atau tidak dipakainya tanah yang mengakibatkan merugikan masyarakat, dari rumusan pasal tersebut di atas sudah jelas sekali pemanfaatan lahan kosong oleh Tergugat II dilokasi perumahan yang merupakan tempat tinggal para Penggugat sangat merugikan Para Penggugat dan bertentangan dengan Pasal 6 Undang Undang Pokok Agraria dimaksud;
5. Bahwa di samping itu ternyata Tergugat III juga telah memberikan izin mendirikan bangunan (IMB) kepada Tergugat II dengan Nomor KPTS.439/IMB/XII/2010 tentang izin mendirikan bangunan tanggal 21 Desember 2010. Padahal lokasi yang akan dibangun oleh Tergugat II merupakan fasilitas umum (*fasum*) dan fasilitas sosial (*fasos*) bagi warga yang telah membeli rumah tinggal tersebut dari Tergugat IV, dan kalau Tergugat III jeli dalam mengeluarkan izin mendirikan bangunan (IMB) pasti

Halaman 3 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak akan dikeluarkannya izin dimaksud dengan kata lain izin dikeluarkan oleh Tergugat III kepada Tergugat II seharusnya terlebih dahulu dilakukan peninjauan di lokasi yang akan dibangun oleh Tergugat II tersebut layak atau tidak layak diberikan izin untuk membangun? Dimana belakang dari rencana bangunan Tergugat II ternyata hanya berjarak  $\pm$  1 meter dari parit besar sedangkan yang disyaratkan oleh Tergugat III dalam IMBnya berjarak  $\pm$  7 meter, dengan demikian pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang dicantumkan oleh izin mendirikan bangunan (IMB);

6. Bahwa melihat fakta tersebut di atas ternyata rencana pembangunan perumahan yang akan dibangun oleh Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu sudah sepatutnya untuk dihentikan dan dibatalkan dengan segala konsekuensi hukumnya dan izin mendirikan bangunan (IMB) yang diberikan oleh Tergugat III kepada Tergugat II ternyata telah berakhir pada tanggal 21 Desember 2011;
7. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan menurut hukum bilamana Para Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini untuk menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II atau siapa saja yang mengaku memperoleh hak atas objek terperkara dan selanjutnya untuk mengosongkan dan membongkar rencana pembangunan rumah tinggal dimaksud dan mengembalikan fungsinya seperti sedia kala untuk *row* jalan seluas 20 m;
8. Bahwa dapat dibayangkan bilamana pelaksanaan pembangunan yang akan dilakukan oleh Tergugat II terealisasi, maka dengan semakin sempitnya alur sungai dan dikhawatirkan dampak negatifnya berupa banjir besar maupun longsor yang akan menimpa rumah Para Penggugat maupun rumah warga lainnya di Perumahan Baloi Anggrek Permai yang berhadapan langsung dengan rencana proyek pembangunan perumahan yang akan dibangun oleh Tergugat II karena pembangunan perumahan tersebut tidak sesuai dengan perencanaan yang ada;
9. Bahwa perlu kita ketahui pembangunan yang baik adalah pembangunan yang berwawasan lingkungan bukan pembangunan yang justru merusak lingkungan sekitarnya, dimana Tergugat I yang mempunyai kebijakan semestinya terhadap *row* jalan seluas 20 m yang merupakan lahan kosong dijadikan sebagai lahan penghijauan dan atau fasilitas umum (*fasum*) bagi Para Penggugat maupun warga perumahan yang lainnya hal ini

Halaman 4 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksudkan untuk mencegah bahaya banjir yang sewaktu-waktu dapat terjadi yang akan mengancam warga perumahan dimaksud termasuk juga diri Para Penggugat yang berhadapan langsung dengan rencana pembangunan perumahan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II;

10. Bahwa Tergugat I semestinya menyadari betapa pentingnya penghijauan di areal pusat pertemuan Dam atau saluran pembuangan air yang cukup besar bagi warga perumahan dimaksud, sehingga sudah seharusnya Tergugat I tidak gegabah untuk merubah kebijakan atau memberikan izin kepada Tergugat II untuk membangun perumahan yang sifatnya hanya untuk mengejar keuntungan semata tanpa memperhatikan kepentingan umum yang lebih luas khususnya warga perumahan Baloi Anggrek Permai, oleh karena itu cukup beralasan menurut hukum bilamana Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut izin yang diberikan kepada Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Gambar Penetapan Lokasi PT Glory Point Nomor 210030253 tanggal 15 April 2010;
11. Bahwa Para Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik maupun sebagai warga masyarakat Perumahan Baloi Anggrek Permai merasa dirugikan haknya dan memohon agar pekerjaan pembangunan perumahan yang dilakukan Tergugat II segera dihentikan untuk menghindari dampak buruk yang lebih besar lagi dikemudian hari karena semakin sempitnya alur sungai yang berdampak longsor dan banjir besar yang akan menggenangi rumah Para Penggugat bilamana musim hujan tiba;
12. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I yang telah merubah *site plan* maupun Gambar Penetapan Lokasi PT Putra Karyasindo Prakarsa untuk *row* jalan dan dari 20 m menjadi 10 meter kepada Tergugat II selaku pengembang perumahan di Komplek Baloi Anggrek Permai, serta Tergugat III yang memberikan izin mendirikan bangunan (1MB) dan Tergugat IV yang telah membiarkan perubahan *site plan* tersebut adalah dapat dikategorikan ke dalam perbuatan melawan hukum (*on recht matigedaad*) yang sangat merugikan Para Penggugat baik kerugian moril maupun kerugian materiil, karenanya Para Penggugat berhak menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat secara tanggung renteng;
13. Bahwa adapun kerugian moril dan materiil yang diderita oleh Para Penggugat, adalah sebagai berikut:
  - a. Kerugian Moril:

Halaman 5 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016

#### 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

Berupa beban psikologis yang dialami oleh Para Penggugat, yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

b. Kerugian Materiil:

Biaya konsultasi hukum, honor pengacara dan biaya operasional Para Penggugat selama berperkara di pengadilan adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), yang telah dikeluarkan dan dibayarkan oleh Penggugat;

Jadi jumlah kerugian moril dan materiil seluruhnya adalah sebesar Rp25.005.000,00 (dua puluh lima juta lima ribu rupiah) atau sejumlah yang wajar dan patut menurut pertimbangan dan penilaian Majelis Hakim yang harus dibebankan dan dibayar oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;

14. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) dan untuk memperlancar pelaksanaan isi putusan pengadilan, maka Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat yang akan ditentukan kemudian dalam bentuk permohonan tersendiri;
15. Bahwa apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri maka wajar dan patut dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Para Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini;
16. Bahwa gugatan dan tuntutan Para Penggugat ini didukung dan didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sempurna maka Para Penggugat mohon kepada yang terhormat bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam agar berkenan menjatuhkan putusan yang dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menunda dan atau menghentikan segala aktivitas rencana pembangunan perumahan yang akan dilakukan oleh Tergugat II di dalam Perumahan Baloi Anggrek Permai sebagaimana tertuang dalam Gambar Penetapan Lokasi

Halaman 6 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 210030253, tanggal 15 April 2010;

- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, III dan IV untuk mentaati dan menjalankan putusan hukum ini;
- Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gambar Penetapan Lokasi PT Putera Karyasindo Prakarsa Nomor 03.93030372.085 berlaku sampai dengan 29 Desember 2023, yang dikeluarkan oleh dahulu Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang Badan Pengusahaan Batam adalah sah dan mengikat;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Gambar Penetapan Lokasi PT Glory Point Nomor 210030253, tanggal 15 April 2010, yang dikeluarkan oleh dahulu Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang Badan Pengusahaan Batam;
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II atau siapa saja yang mengaku memperoleh hak atas objek terperkara untuk mengosongkan dan membongkar rencana pembangunan rumah tinggal dimaksud dan mengembalikan fungsinya seperti sedia kala untuk *row* jalan seluas 20 m;
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Para Penggugat berupa:
  - Kerugian moril sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);
  - Kerugian materiil sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);Sehingga total kerugian Para Penggugat adalah sebesar Rp25.005.000,00 (dua puluh lima juta lima ribu rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Batam;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun

Halaman 7 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum lainnya;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Kewenangan *absolut* mengadili (Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*);

Bahwa dalam Petitum gugatannya angka 3, Penggugat memohon agar Tergugat I dihukum untuk mencabut Gambar Penetapan Lokasi PT Glory Point Nomor 210030253 tanggal 15 April 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat I selaku Badan Pengusahaan Kawasan Batam dahulu disebut Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;

Bahwa sangat jelas Gambar Penetapan Lokasi PT Glory Point Nomor 210030253. tanggal 15 April 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat I adalah merupakan produk keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan pertama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang undang Nomor 5 Tahun 1986;

Bahwa di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan pertama Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang undang Nomor 5 Tahun 1986, diatur:

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau

Halaman 8 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016

#### 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)





rehabilitasi”;

2. Gugatan Para Penggugat *obscure libel*;

2.1 Bahwa di dalam posita gugatannya angka 1 dan 2 Para Penggugat mendalilkan:

Posita gugatannya angka 1:

“Bahwa Para Penggugat adalah sebagai warga/pihak konsumen/pembeli terhadap rumah dari PT Putera Kartasindo Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yang dikenal dengan Perumahan Baloi Anggrek Permai”;

Posita gugatannya angka 2:

“Bahwa dengan demikian menurut hukum tidaklah dapat diragukan lagi kedudukan Para Penggugat atas bangunan rumah tinggal berikut tanah pertapakannya dimaksud, yaitu selaku pihak yang menerima penyerahan bangunan rumah tinggal berikut tanah pertapakannya dimaksud dengan iktikad baik dan yang berhak sepenuhnya baik dalam tindak pemilikan maupun dalam tindak penguasaannya;”

Bahwa dari dalil gugatan Para Penggugat tersebut di atas, Para Penggugat tidak menjelaskan secara spesifik tanah mana yang dimaksud oleh Para Penggugat sebagai miliknya, apakah maksud Para Penggugat tanah miliknya tersebut adalah tanah milik Tergugat II?;

Sehingga dengan tidak diterangkannya tanah yang mana yang menjadi milik Para Penggugat membuat objek gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscure libel*);

2.2 Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah milik Tergugat II;

Bahwa Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Para Penggugat. Bahwa Tergugat II memperoleh tanah seluas 1.124 m<sup>2</sup> yang terletak di Kota Batam, Kecamatan Lubuk Baja, Kelurahan Baloi Indah, setempat dikenal dengan Baloi Mas Anggrek Permai Wilayah Pengembangan Batu Ampar Sei Baloi dari Tergugat I secara sah menurut hukum. Dan kemudian Tergugat II telah memperoleh ijin untuk mendirikan bangunan (IMB) dari Pemerintah Kota Batam cq. Dinas Tata Kota, Kota Batam secara sah menurut peraturan perundang-undangan;

Sehingga dengan demikian Tergugat II adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah tersebut dan Tergugat II berhak untuk



mendirikan bangunan di atas tanah tersebut karena Tergugat II juga telah memperoleh Ijin untuk mendirikan bangunan (IMB) di tanah tersebut;

3. Sengketa yang digugat Para Penggugat sama dengan Perkara Perdata Nomor 161/Pdt.G/2011/PN BTM., yang sekarang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Batam;

Bahwa adapun alasan Tergugat II menyatakan sengketa yang digugat oleh Para Penggugat dalam perkara ini adalah sama dengan perkara perdata yang sekarang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Batam yang bernomor 161/Pdt.G/2011/PN BTM., adalah sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat di dalam perkara ini telah meminta kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memutus dan mengadili hal-hal yang disebutkan dalam petitum gugatannya adalah sama dengan petitum dalam Perkara Nomor 161/Pdt.G/2011/PN BTM., sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Petitum gugatan Para Penggugat dalam perkara ini:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gambar penetapan lokasi PT Putera Karyasindo Prakarsa Nomor 03.93030372.085 berlaku sampai dengan 29 Desember 2023, yang dikeluarkan oleh dahulu Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang Badan Pengusahaan Batam adalah sah dan mengikat;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut gambar penetapan lokasi PT Glory Point Nomor 210030253, tanggal 15 April 2010, yang dikeluarkan oleh dahulu Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang Badan Pengusahaan Batam;
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II atau siapa saja yang mengaku memperoleh hak atas objek berperkaranya untuk mengosongkan dan membongkar rencana pembangunan rumah tinggal dimaksud dan mengembalikan fungsinya seperti sedia kala untuk row jalan seluas 20 m;
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Para Penggugat berupa:
  - Kerugian moril sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian materiil sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Sehingga total kerugian Para Penggugat adalah sebesar Rp25.005.000,00 (dua puluh lima juta lima ribu rupiah);
- 7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Batam;
- 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini;
- 9. Menyatakan putusan Ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
- 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Petitem gugatan dalam Perkara Nomor 161/Pdt.G/2011/PN BTM., yang sekarang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Batam:

- 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2. Menyatakan gambar penetapan lokasi PT Putera Karyasindo Prakarsa Nomor 03.93030372.085 berlaku sampai dengan 29 Desember 2023, yang dikeluarkan oleh dahulu Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang Badan Pengusahaan Batam adalah sah dan mengikat;
- 3. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut gambar penetapan lokasi PT Glory Point No.210030253, tanggal 15 April 2010, yang dikeluarkan oleh dahulu Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang Badan Pengusahaan Batam;
- 4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
- 5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat berupa:
  - Kerugian moril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Kerugian materiil sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Sehingga total kerugian Penggugat adalah sebesar Rp1.025.000.000,00 (satu miliar dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 11 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Batam;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verset, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa sangat jelas sengketa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam perkara ini adalah sama dan tidak berbeda dengan perkara Perdata Nomor 161/Pdt.G/2011/PN BTM., yang sekarang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Batam, hal ini dapat dilihat dengan adanya kesamaan permintaan untuk diputus (*petitum*) dari gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dengan *petitum* gugatan dalam Perkara Nomor 161/Pdt.G/2011/PN BTM., sebagaimana diuraikan di atas;

Eksepsi Tergugat III:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya Nomor 021/GP/KH-HAR/IV/2012 telah mempersoalkan dan menggugat Dinas Tata Kota Pemerintah Kota Batam selaku Tergugat III dalam kaitannya dengan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor KPTS.439/IMB/XII/2010 tentang izin mendirikan bangunan tanggal 21 Desember 2010 kepada Tergugat II (PT Glory Point). Bahwa terkait Penerbitan TMR oleh Kepala Dinas Tata Kota Batam, maka Izin Mendirikan Bangunan adalah salah satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa keberatan Penggugat terhadap dikeluarkannya IMB sebagai salah satu bentuk KTUN bukanlah kewenangan Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya;

2. Eksepsi gugatan salah pihak atau salah alamat;

Bahwa Izin Mendirikan Bangunan Nomor KPTS.439/IMB/XII/2010 tentang izin mendirikan bangunan tanggal 21 Desember 2010 telah dikeluarkan oleh Walikota Batam, dan Kepala Dinas Tata Kota Batam hanya bertindak atas nama Walikota Batam (dengan kata "an. Walikota Batam", vide Kep

Halaman 12 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Walikota Batam Nomor KPTS.439/IMB/XII/2010 tentang izin mendirikan bangunan). Kewenangan menerbitkan izin mendirikan bangunan (IMB) oleh Kepala Dinas Tata Kota Batam hanyalah untuk dan atas nama Walikota Batam, yang mana menunjukkan bahwa kewenangan asli atau original penerbitan izin mendirikan bangunan tersebut adalah kewenangan Walikota Batam, bahwa dalam hal ini telah terjadi penyerahan kewenangan dalam bentuk Mandat dan bukan Delegasi dari Walikota kepada Kepala Dinas Tata Kota, yang mana tanggung jawab atas pelaksanaan pemberian Mandat masih berada pada pemberi mandat yaitu Walikota Batam, dan bukan pada penerima mandat atau "Kepala Dinas Tata Kota;

Bahwa dengan demikian, yang semestinya digugat dalam perkara ini adalah Walikota Batam selaku Tergugat III;

3. Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa gugatan Penggugat kabur dikarenakan antara posita dan petitum tidak sejalan satu dengan yang lainnya. Penggugat meminta uang paksa dan ganti kerugian, namun tidak menjelaskan secara detil pengenaan ganti kerugian kepada Tergugat III;

Eksepsi Tergugat IV:

A. Eksepsi tentang Absolut Kompetensi:

1. Bahwa yang disengketakan oleh para pihak dalam perkara *a quo* adalah tentang adanya perubahan *row* jalan 20 m menjadi *row* 10 m yang berbatasan dengan Perumahan Baloi Anggrek Permai di Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
2. Bahwa perubahan *row* jalan 20 m menjadi *row* 10 m dilakukan oleh Tergugat I dengan menerbitkan PL Nomor 210030253, tanggal 15 April 2010 atas nama PT Glory Point (Tergugat II) dan selanjutnya Tergugat III memberikan Ijin Mendirikan Bangunan kepada Tergugat II dengan Nomor KPTS.439/IMB/XII/2010 tanggal 21 Desember 2010 sebagaimana dijelaskan Penggugat pada Posita butir 4, 5 dan 12 serta petitum Pokok Perkara butir 3;
3. Bahwa PL Nomor 210030253, tanggal 15 April 2010 yang diterbitkan Tergugat I dan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor KPTS.439/IMB/XII/2010 tanggal 21 Desember 2010 yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah merupakan Putusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bersifat konkret, individual dan final yang

Halaman 13 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016

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

memberikan hak kepada Tergugat I untuk melakukan pembangunan di row 20 yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat;

4. Bahwa oleh karena itu seharusnya para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang untuk membatalkan PL Nomor 210030253, tanggal 15 April 2010 sesuai petitum butir 3 gugatan Para Penggugat;
- B. Subjek hukum gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
  1. Bahwa dalam gugatan Penggugat sangat jelas disebutkan adanya 5 (lima) orang yang mengajukan gugatan perkara *a quo* yaitu 1. Sugito, 2. Mamiwidayatmi, 3. Adol Pina Rupa, 4. Yelm Yaningsi Rupa dan 5. Asnani;
  2. Bahwa ke lima orang tersebut adalah subyek hukum yang berdiri sendiri dan memiliki kapasitas selaku pribadi masing-masing sehingga dengan demikian masing-masing orang seharusnya dikualifikasi sebagai Penggugat yaitu Penggugat I sampai dengan Penggugat V, namun dalam gugatan Penggugat kelima orang Penggugat tersebut dilebur menjadi satu dan selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;
  3. Bahwa dengan menjadikan 5 (lima) orang subyek hukum yang berdiri sendiri-sendiri menjadi 1 (satu) kualifikasi maka jelas subyek gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*);
- C. Gugatan Penggugat salah alamat/*error in persona*;
  1. Bahwa pengembangan perumahan Anggrek Permai dilakukan oleh Tergugat IV berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 97.93030372.005 tanggal 14 Mei 1997 atas lahan seluas 11.850,46 m<sup>2</sup> 2 (sebelas ribu delapan ratus lima puluh dan empat puluh enam perseratus meter persegi) dengan batas-batas pada koordinat A, T, S, RI, R5, R4, A3, A4, dan A5;
  2. Bahwa sesuai dengan batas-batas koordinat tersebut jelas menunjukkan bahwa lokasi/lahan yang dikembangkan oleh Tergugat IV untuk perumahan Anggrek Permai adalah tidak termasuk row 20 m, karena row 20 tersebut adalah row jalan pemerintah atau row jalan Otorita Batam;
  3. Bahwa dengan demikian sangat jelas sekali Tergugat IV tidak ada hubungan hukumnya dengan row jalan 20 m tersebut, sementara Para Penggugat dalam gugatannya telah menarik Tergugat IV yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membiarkan perubahan row 20 M menjadi row 10 m (gugatan poin 12);
  4. Bahwa dengan ditariknya Tergugat IV sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* adalah sangat keliru/salah alamat karena Tergugat IV tidak ada

Halaman 14 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016

#### 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

hubungan hukum dan atau perselisihan hukum dengan Para Penggugat terkait dengan keberadaan row 20 m, oleh karenanya gugatan Para Penggugat bertentangan dengan Yurisprudensi/Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958 “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan, adalah sangat mutlak harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”;

5. Bahwa oleh karena itu gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat IV adalah salah alamat dan salah orang (*error in persona*) sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 66/Pdt.G/2012/PN BTM., tanggal 27 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat tersebut;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.026.000,00 (satu juta dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 145/PDT/2013/PTR tanggal 28 April 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 29 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 20/AKTA/PDT/2014/PN BTM., *juncto* Nomor 66/PDT.G/2012/PN BTM., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 September 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 23 September 2014;
2. Tergugat II pada tanggal 29 September 2014;

Halaman 15 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tergugat III pada tanggal 1 Oktober 2014;
4. Tergugat IV pada tanggal 26 November 2014;

Kemudian Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 6 Oktober 2014, tanggal 9 Oktober 2014 dan tanggal 5 Desember 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding sependapat dengan pertimbangan hukum dari *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar sehingga patut untuk dipertahankan;

Dalam Pokok Perkara:

5. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya yang tanpa memperhatikan hal-hal yang menjadi permasalahan pokok dalam penetapan lokasi yang diberikan oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II, diantaranya:
  - Bahwa gambar peta lokasi sebelumnya yang diberikan oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I kepada Termohon Kasasi IV dahulu Terbanding IV/Tergugat IV dengan *row* jalan adalah seluas 20 meter dan *row* jalan tersebut hingga saat ini masih tetap berlaku hingga tahun 2023, sedangkan di lokasi yang sama pula Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I telah memberikan izin kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II dan sekaligus merubah gambar penetapan lokasi *row* jalan menjadi seluas 10 meter sebagaimana tertuang dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor 210030253 tanggal 15 April 2010 dengan adanya penetapan lokasi yang baru ini telah terjadi tumpang tindih dengan penetapan lokasi sebelumnya;

Halaman 16 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016

#### 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

- Bahwa Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding adalah sebagai warga/konsumen pembeli yang pada saat melakukan pembelian rumah di Komplek Perumahan Baloi Anggrek Permai tersebut mendapatkan penjelasan dari pengembang bahwa row jalan adalah seluas 20 meter akan tetapi kenyataan di lapangan saat ini row jalan menjadi menyempit yaitu seluas 9 meter;
  - Bahwa penetapan lokasi yang diberikan oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II telah terjadi tumpang tindih dengan penetapan lokasi yang diberikan kepada Termohon Kasasi IV dahulu Terbanding IV/Tergugat IV yang masih berlaku hingga pada tahun 2023;
6. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya yang hanya membenarkan dan menguatkan Putusan Hakim Tingkat Pertama tanpa mempertimbangkan keberatan-keberatan dan alasan-alasan hukum yang disampaikan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum tersebut sudah tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan karena tidak mencerminkan rasa keadilan bagi Para Pemohon Kasasi selaku konsumen pembeli yang tidak menikmati fasilitas umum (*fasum*) dan fasilitas sosial (*fasos*) yang telah disediakan oleh Termohon Kasasi IV selaku pihak pengembang/*developer*;
7. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya yang telah tidak memperhatikan fakta-fakta yang terungkap di persidangan seperti ternyata Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III juga telah memberikan izin mendirikan bangunan (IMB) kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II dengan Nomor KPTS.439/IMB/XII/2010 tentang izin mendirikan bangunan tanggal 21 Desember 2010. Padahal lokasi yang akan dibangun oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II merupakan fasilitas umum (*fasum*) dan fasilitas sosial (*fasos*) bagi warga yang telah membeli rumah tinggal tersebut dari Tergugat IV, dan kalau Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III jeli dalam mengeluarkan izin mendirikan bangunan (IMB) pasti tidak akan dikeluarkannya izin dimaksud dengan kata lain izin dikeluarkan oleh Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II seharusnya terlebih dahulu dilakukan peninjauan di lokasi yang akan dibangun oleh Termohon Kasasi II

Halaman 17 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016



dahulu Terbanding II/Tergugat II tersebut layak atau tidak layak diberikan izin untuk membangun? Dimana belakang dari rencana bangunan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II ternyata hanya berjarak  $\pm 1$  meter dan parit besar sedangkan yang disyaratkan oleh Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III dalam IMBnya berjarak  $\pm 7$  meter, dengan demikian pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang dicantumkan oleh izin mendirikan bangunan (IMB), sehingga dengan demikian pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

8. Bahwa akan tetapi tanpa ada sosialisasi terlebih dahulu dengan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding maupun warga perumahan yang lainnya ternyata Terbanding I dahulu Tergugat I telah merubah atau memperkecil jalan dari *row* 20 meter menjadi *row* 10 meter, bahkan lebih jauh lagi tindakan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I tidak hanya merubah atau memperkecil jalan akan tetapi telah memberi izin kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II untuk melakukan pembangunan perumahan yang nyata-nyata bertentangan dengan *site plan* maupun gambar penetapan lokasi yang telah ditetapkan oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I yaitu *row* jalan 20 meter sesuai gambar penetapan lokasi yang dimiliki oleh Tergugat IV akan tetapi sangat disayangkan oleh Para Pembanding/dahulu Para Penggugat yang membeli rumah sebagai tempat tinggal dari Termohon kasasi IV dahulu Terbanding IV/Tergugat IV, ternyata Termohon kasasi IV dahulu Terbanding IV/Tergugat IV tidak melakukan tindakan apapun atau keberatan terhadap perubahan *row* jalan tersebut yang pada gilirannya sangat merugikan Para Penggugat, hal ini bila dihubungkan dengan Ketentuan Pasal 6 Undang Undang Pokok Agraria yang secara tegas merumuskan bahwa semua hal atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam penjelasan undang undang pokok agraria dikatakan, bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan untuk pribadinya pemakaian atau tidak dipakainya tanah yang mengakibatkan merugikan masyarakat, dari rumusan Pasal tersebut di atas sudah jelas sekali pemanfaatan lahan kosong oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II dilokasi perumahan yang merupakan tempat tinggal Para Penggugat sangat merugikan Para Pembanding dahulu Para Penggugat dan bertentangan dengan Pasal 6 Undang Undang Pokok Agraria dimaksud;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian tersebut di atas, pertimbangan hukum dari *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi mendalilkan bahwa Para Tergugat/Para Termohon kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu mengubah dan memperkecil jalan *row* 20 meter menjadi 10 meter;

Bahwa tetapi ternyata Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi tidak mampu membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasi karena pengalokasian lahan dan perolehan lokasi perumahan serta pembuatan jalan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan Undang Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SUGITO dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SUGITO, 2. MAMIWIDAYATMI, 3. ADOL PINA RUPA, 4. YELM YANINGSI RUPA, dan 5. ASNANI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 19 dari 20 hal.Put. Nomor 2320 K/Pdt/2016

### 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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 25 November 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	Rp489.000,00
J u m l a h ...	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19630325 198803 1 001