



PUTUSAN
Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Perkumpulan Pusat Bulu Tangkis Batam. Diwakili oleh Ir. Cahya selaku Ketua Pengurus dan Amanah Fitriah selaku Sekretaris Pengurus, tempat kedudukan di Kota Batam, di Komplek Citra Indah Blok A3- No.1-2., Batam Center, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Lindasari Novianti, S.H., M.H., dkk, Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum yang berkantor di kantor hukum Dr. Lindasari Novianti, S.H.,M.H & Partners, yang beralamat di Ruko Taman Duta Mas Blok B No.11-12.B Batam Centre, Batam. Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, Tanggal 30 September 2024, dengan Nomor : 1268/SK/2024/PN Btm, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Sartono alias Pak Tono/Gondrong, Jenis kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Kebun Sayur, Rt-001 Rw-015, Kelurahan Sungai Binti, Kecamatan Sagulung Saguba, Batu Aji, samping SD 011 Kota Batam, Kepulauan Riau, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 1 Oktober 2024 dalam Register Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm, telah mengajukan gugatan yang telah diperbaiki sebagai berikut:

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT adalah sebuah organisasi perkumpulan olahraga bulu tangkis lokal di Kota Batam, yang didirikan pada tanggal 15 Agustus 2002 berdasarkan Akta Pendirian Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam Nomor : 07, tertanggal 15 Agustus 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Rida Marzuki, S.H., Notaris di Kota Batam.
2. Bahwa akta pendirian PENGGUGAT tersebut telah beberapa kali mengalami perubahan, yaitu :
 - Perubahan Kesatu sebagaimana pada Akta Perubahan Anggaran Dasar Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam Nomor : 01, tertanggal 01 September 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan Bun Hai, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Batam. Perubahannya tersebut telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-0003722.AH.01.07 Tahun 2015 tertanggal 3 September 2015.
 - Perubahan terakhir sebagaimana pada Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam Nomor : 23, tertanggal 12 Januari 2022, yang dibuat oleh dan di hadapan Juli Cristie, S.E., M.Kn, Notaris di Kota Batam. Perubahannya tersebut telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-0000202.AH.01.08 Tahun 2022 tertanggal 2 Februari 2022
3. Bahwa PENGGUGAT didirikan dengan maksud dan tujuan untuk sebagai wadah berkumpul dan pengembangan bakat/minat bagi pegiat olahraga bulutangkis untuk wilayah Kota Batam dan juga untuk kemajuan dan pengembangan bakat anak-anak di Batam serta para penggembar Badminton juga.
4. Bahwa untuk menjalankan maksud dan tujuan didirikannya PENGGUGAT, maka PENGGUGAT berupaya untuk mendapatkan lahan yang cukup agar kegiatan PENGGUGAT dapat berjalan sebagaimana maksud dan tujuan PENGGUGAT, yang kemudian nantinya dimaksudkan untuk membangun gedung Gelanggang Olahraga (GOR) untuk olahraga bulutangkis, sesuai dengan telah ditetapkannya peruntukan tanah tersebut berdasarkan Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 23020005 tertanggal 7 Januari 2003, untuk masa berlaku 31 Desember 2002 s.d 31 Desember 2032.

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa PENGUGAT berhasil mendapatkan bidang tanah, yang cara mendapatkannya melalui permohonan alokasi lahan kepada BP Batam (dahulu Otorita Batam) yang permohonan tersebut dikabulkan, sehingga kemudian Penggugat dan BP Batam (dahulu Otorita Batam) sepakat dan menandatangani Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 477/SPJ/KD-AT/L/XII/2003 tertanggal 19 Desember 2003, dengan Peruntukan Gelanggang Olahraga (GOR). Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 23020005 tertanggal 7 Januari 2003, untuk masa berlaku 31 Desember 2002 s.d 31 Desember 2032. Adapun alokasi bidang tanah dimaksud seluas 4.455 m² yang terletak di Kelurahan Sungai Binti, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran

: 74,57 m

Sebelah Timur, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran

: 106,30 m

Sebelah Selatan, berbatas dengan "Jalan Raya Sagulung Baru",

dengan ukuran: 21,53 m

Sebelah Barat, berbatas dengan tanah "SDN 11 Sagulung", dengan

ukuran : 66,26 m tanah "MAN", dengan ukuran : 39,75 m

6. Bahwa bidang tanah sebagaimana telah dijelaskan pada Posita nomor (5) di atas, telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Batam, sehingga kemudian bidang tanah tersebut tercatat sebagai Hak Guna Bangunan yang dipegang oleh PENGUGAT, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02218 tertanggal 9 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam.

7. Bahwa dengan demikian, telah terpenuhinya segala syarat yang ditentukan oleh instansi yang berwenang terhadap bidang tanah tersebut, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan bidang tanah sebagaimana telah dijelaskan pada Posita nomor (5) di atas adalah sah milik PENGUGAT.

8. Bahwa TERGUGAT mendirikan bangunan berupa rumah liar (ruli) di atas tanah yang tercatat pemegang hak nya adalah SDN 011 Sagulung. Setelah PENGUGAT cermati, ternyata sebagian dari bangunan rumah TERGUGAT

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



tersebut khususnya pada bagian belakang ternyata dibangun TERGUGAT di atas tanah milik PENGGUGAT, tepatnya pada titik bagian barat yang berbatas dengan SDN 011 Sagulung. Adapun bagian rumah yang mengenai tanah PENGGUGAT pada titik bagian tersebut berukuran $\pm 10 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$. Diketahui rumah tersebut telah dibangun secara ilegal oleh TERGUGAT sejak tahun 2013 dan masih berdiri sampai dengan hari ini.

9. Bahwa jika dipandang dari segi hukum adat, sudah tentu menjadi kebiasaan masyarakat apabila hendak mendirikan rumah pastinya memberitahukan kepada seluruh tetangga sekitar dan perangkat desa setempat, namun sampai dengan hari ini TERGUGAT tidak pernah memberi tahu kepada PENGGUGAT. TERGUGAT masih membiarkan dan mempertahankan rumahnya tersebut, di samping itu TERGUGAT tidak pernah meminta persetujuan PENGGUGAT mengenai dibangunnya rumah tersebut yang ternyata bagian belakangnya dibangun di atas sebagian tanah milik PENGGUGAT.

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan UU dan juga, Pemerintahan daerah di mana kita menempati lahan atau tanah kosong, ketika kita membangun sebuah rumah tentu harus mempunyai semua surat rumah dan Sertificate rumah tersebut yang bisa menyatakan bahwa rumah dan tanah tersebut adalah kepunyaan pemilik yang tinggal disana, tetapi dalam hal ini TERGUGAT tidak mempunyai ijin tinggal Sertificate rumah bahkan lahan tanah kosong tersebut adalah lahan kepunyaan SDN 011, yang di tempati oleh TERGUGAT dan juga belakang rumah nya menggunakan 2.5 M lahan kepunyaan milik PENGGUGAT, tetapi malah sebalik TERGUGAT lebih arogan dan merasa seolah-olah dia yang paling berkuasa, dia adalah pemilik lahan tersebut, dia yang tidak mau pindah atau di geser, jika sudah begini untuk apa kita membeli lahan dengan biaya yang mahal, membuat Sertificate tanah, membayar UWT dan juga membuat semua ijin kepemilikan tanah dan rumah, apabila dalam menjalankan keadilan bagi yang mempunyai ijin Pemerintah tidak mempunyai ketegasan dan kejelasan terhadap penghuni yang tidak mempunyai ijin, yaitu membangun rumah liar (Ruli) dengan seenak nya, yang penting Galak, Jago, punya bekingan itulah pemenang nya, dalam hal ini apakah Tindakan TERGUGAT bisa di toleransi? Atau memang begini aturan hukum kita?.

11. Bahwa dari permasalahan ini PENGGUGAT sudah berusaha mengupayakan beberapa kali mediasi, menghubungi berbagai Instansi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait untuk bisa membicarakan jalan terbaik dengan TERGUGAT tetapi TERGUGAT tidak mau bergeming sama sekali, dan kondisi ini sudah terjadi selama 2 tahun, sejak tahun 2022, PENGGUGAT melibatkan beberapa aparaturnegara, meminta komunikasi yang baik dengan TERGUGAT, tetapi TERGUGAT sama sekali tidak merasa bersalah, malah sebaliknya TERGUGAT semakin merasa di atas angin, maka untuk mendapatkan kepastian Hukum maka PENGGUGAT melalui Pengadilan lah cara yang paling tepat dan baik untuk mendapatkan keadilan atas kepemilikan hak atas tanah tersebut, karena usaha PENGGUGAT dengan aparaturnegara sampai saat ini masih mendapatkan jalan buntu, permintaan baik-baik secara pribadi melalui anggota PENGGUGAT di lapangan dengan TERGUGAT, secara persuasif, musyawarah, sampai saat ini belum membuahkan hasil sama sekali.

12. Bahwa untuk menghindari kesalahan dalam hal pengukuran dan tata letak lahan dan memastikan apakah benar bangunan rumah liar tersebut memang bagian belakangnya dibangun TERGUGAT di atas tanah milik PENGGUGAT, dan sekaligus untuk mendapatkan kejelasan dari Pemerintah Kota Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam untuk batas dengan SDN 011 Sagulung, maka pada tanggal 06 Maret 2023, PENGGUGAT melalui Kuasanya mengajukan permohonan secara resmi kepada Sekertaris Daerah Kota Batam, melalui surat dengan nomor : 0603/SP/III/2023 tertanggal 06 Maret 2023. Selanjutnya surat PENGGUGAT dibalas dan dijawab oleh pihak Pemerintah Kota Batam (Sekertariat Daerah), dengan Nomor Surat : 223/900.1.1.13.4/III/2023, dengan perihal "PENGUKURAN BERSAMA TANDA BATAS ASET TANAH MILIK PEMERINTAH KOTA BATAM" pada tanggal 13 Maret 2023. Di dalam bunyi surat tersebut bahwa pengukuran ulang akan dilakukan pada tanggal 16 Maret 2023.

13. Bahwa pada hari dan tanggal yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kota Batam tersebut, yang juga menghadirkan pihak-pihak berkepentingan baik Satpol PP Kota Batam, pihak Sekolah SDN 011 Sagulung, BP Batam (bagian Pertanahan) serta pihak Kantor Pertanahan Kota Batam dan pihak Pemerintah Kota Batam, maka pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2023 diadakan pengukuran kembali dengan lebih cermat dan jelas. Hasil dari pengukuran tersebut yang diukur dengan lebih teliti dan lebih cermat oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam serta BP Batam, yang mana menunjukkan kejelasan titik lahan dan tanah kepunyaan PENGGUGAT

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



lokasi dan letaknya dimana, dan juga titik lahan lokasi tanah kepunyaan SDN 011 Sagulung dimana. Dan di mana pada saat pengukuran tersebut menyatakan dengan benar lahan dan tanah Milik SN 011 Sagulung batasan nya dengan lahan PENGGUGAT sudah di jelaskan dalam bentuk Surat Pengukuran tanah.

14. Bahwa selanjutnya, hasil pengukuran ulang tersebut di atas ternyata benar menunjukkan lahan tanah milik PENGGUGAT ada bangunan rumah yang dimiliki dan telah ditempati oleh TERGUGAT yang kelebihan fisik bangunan rumahnya berukuran $\pm 10 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$. Artinya bahwa bangunan TERGUGAT telah dibangun di atas dan menggunakan lahan PENGGUGAT tanpa persetujuan dari PENGGUGAT. Atas hal tersebut, PENGGUGAT memberitahukan secara baik-baik kepada TERGUGAT untuk bisa menggeser bangunannya atau mau pindah, namun akan tetapi TERGUGAT tidak mau pindah pada saat ketahuan kelebihan bangunan rumah TERGUGAT ada di tanah PENGGUGAT. Mirisnya TERGUGAT bersikeras tidak mau pindah, dan hanya mau pindah jika TERGUGAT diberikan penggantian 1 (satu) unit rumah. Dan TERGUGAT juga meminta bekingan terhadap ormas tertentu, untuk mempertahankan yang bukan milik nya TERGUGAT.

15. Bahwa atas kejadian itu, PENGGUGAT meminta Pemerintah Kota Batam untuk memberikan kepada PENGGUGAT salinan resmi berita acara pengukuran **tanah 16 Maret 2023**, dan selanjutnya BP Batam mengeluarkan surat **BERITA ACARA PENGUKURAN dengan Nomor : 214/BAH/A3.II/04/2023 tertanggal 03 April 2023**. Pengukuran saat itu benar dan nyata, lahan-lahan perbatasan antara Tanah milik PENGGUGAT dengan tanah milik SDN 011 Sagulung, sudah diberikan tanda batas berupa patok berwarna biru, (ada tulisan MILIK PEMKO BATAM). Dari tanda patok tersebut menunjukkan dengan jelas bahwa bangunan rumah TERGUGAT berukuran $\pm 10 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$ pada titik bagian barat yang berbatas dengan SDN 011 Sagulung dibangun TERGUGAT di atas tanah kepunyaan milik PENGGUGAT. Akan tetapi PENGGUGAT lebih arogan dalam hal ini.

16. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT menempati tanah PENGGUGAT, maka PENGGUGAT merasa dirugikan oleh TERGUGAT baik secara materil maupun imateril. Kerugian dimaksud yaitu PENGGUGAT tidak bisa beraktivitas dengan baik. Padahal maksud PENGGUGAT untuk memiliki dan menguasai tanah tersebut untuk membangun gelanggang



olahraga (GOR) bulutangkis yang baru bisa direalisasikan oleh PENGGUGAT pada tahun 2024 ini pembangunannya. Di samping itu, jika PENGGUGAT melakukan pengolahan atau kegiatan di lahan PENGGUGAT yg di tempati oleh TERGUGAT, dan TERGUGAT langsung merasa tidak senang, seketika juga mendatangi dan marah-marah terhadap anggota PENGGUGAT yang menjaga tanah tersebut, padahal lahan dan tanah tersebut adalah milik sah kepunyaan PENGGUGAT, bahkan terkadang TERGUGAT dengan arogannya membawa parang dan diperlihatkan di hadapan anggota PENGGUGAT.

17. Bahwa selain itu, perbuatan TERGUGAT tersebut merugikan PENGGUGAT, karena membuat PENGGUGAT kesulitan untuk membangun pagar sesuai dengan batas-batas yang sah dan tercatat pada dokumen sertifikat tanah tersebut. Akibat dari pagar yang tidak bisa dipagari oleh PENGGUGAT, maka sering banyak kehilangan barang-barang kepunyaan PENGGUGAT di Lokasi tersebut, di karenakan pagar tidak bisa di bangun dengan baik, karena terhalang oleh Rumah Liar (RULI) kepunyaan TERGUGAT. Sering kali orang-orang (Oknum) tidak di kenal memasuki lahan PENGGUGAT melalui jalur yang tidak ada pagar nya. Selain itu juga, keberadaan bangunan TERGUGAT tersebut juga mengganggu realisasi rencana pembangunan Gelanggang Olahraga (GOR) pada tanah milik PENGGUGAT.

18. Bahwa sebagai bentuk iktikad baik dan mengedepankan perikemanusiaan, PENGGUGAT terlebih dahulu menempuh penyelesaian sengketa dengan TERGUGAT dengan cara musyawarah kekeluargaan, dan pada saat itu PENGGUGAT berencana akan memberikan sagu hati jika nantinya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tercapai kesepakatan. Akan tetapi semua niat baik dari PENGGUGAT sudah tidak akan di berikan lagi, di karenakan TERGUGAT tidak menyadari dan tidak tahu bahwa apa yang di lakukan TERGUGAT adalah tidak benar, dan untuk memberikan Sagu hati dari PENGGUGAT sudah tidak mempunyai keinginan lagi, karena proses masalah ini sudah berjalan selama 2 tahun. Dan selama 2 tahun menunggu itikad baik dari TERGUGAT juga tidak ada, TERGUGAT tidak pernah datang kepada PENGGUGAT untuk diskusi, di undang oleh Aparatur Negara saja TERGUGAT tidak mau hadir, bagaimana bisa TERGUGAT mau datang bicara baik-baik dengan PENGGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa dengan berbagi cari PENGUGAT lakukan secara resmi melalui Kuasanya telah memohon kepada Kepala Satpol PP Kota Batam, melalui surat Nomor : **01105/SPer/VI/2023 tertanggal 11 Mei 2023**, untuk memohon dilaksanakannya Mediasi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT. Namun pada saat pihak Satpol PP Kota Batam telah menggelar acara Mediasi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT pada hari Selasa, tanggal 27 Juni 2023 bertempat di Kantor Satpol PP Kota Batam di Jl. Brigjend. Katamso No.1 Kecamatan Sagulung, ternyata TERGUGAT tidak hadir.

20. Bahwa kemudian PENGUGAT juga telah memohon kepada Kepala Kelurahan Sungai Binti melalui surat **Nomor : 031/SPer/VII/2023 tertanggal 31 Juli 2023**, untuk memohon dilaksanakannya mediasi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT. Namun pada saat pihak kelurahan telah menggelar acara Mediasi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yang di sampaikan oleh Lurah Sungai Binti, ternyata TERGUGAT tidak hadir dan tidak menghiraukan nya.

21. Bahwa sampai dengan Gugatan ini diajukan, TERGUGAT masih tinggal Bersama dengan keluarganya dan bersikeras mempertahankan bangunan rumahnya iar (RULI) tersebut. Dan di samping rumah Liar (RULI) kepunyaan TERGUGAT, TERGUGAT juga membangun sebuah kolam ikan yang cukup dalam, dimana kolam tersebut menyebabkan lahan PENGUGAT jadi berlobang. Sikap TERGUGAT tersebut merugikan PENGUGAT. Padahal PENGUGAT dalam memperoleh tanah dimaksud melalui prosedur yang berlaku, sedangkan TERGUGAT sama sekali mendirikan bangunan rumah, menduduki dan tinggal di rumahnya secara illegal (tidak sah) menempati lahan orang dengan cara yang tidak benar, khususnya tetap membiarkan bahkan mempertahankan bagian belakang bangunan rumah TERGUGAT yang mengenai tanah PENGUGAT berukuran $\pm 10 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$. Hal ini cukup membuktikan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum.

22. Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu :

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

23. Bahwa kerugian yang ditimbulkan akibat dari perbuatan TERGUGAT, yaitu :

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



- Secara materil, yaitu terganggunya PENGGUGAT dalam menguasai dan mengusahi tanah milik PENGGUGAT. Di samping itu perbuatan TERGUGAT menjadikan bentuk tanah PENGGUGAT berkurang estetikanya dan keberadaan bangunan rumah TERGUGAT mengganggu realisasi rencana pembangunan gedung olahraga (GOR) bulutangkis PENGGUGAT. Agar kerugian ini jelas, maka PENGGUGAT menyatakan kerugian materil PENGGUGAT yang dituntut kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp 500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*)
- Secara immateril, yaitu berlarut-larutnya urusan perkara ini yang telah menyita waktu, pikiran, tenaga dan harta PENGGUGAT. Karena selama 2 (dua) tahun PENGGUGAT tidak bisa melakukan kegiatan dalam bentuk apapun dengan tenang dan aman di tanah PENGGUGAT sendiri. PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk pindah dan dengan sadar diri untuk pergi dari lahan PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT sampai dengan saat gugatan ini PENGGUGAT layangkan TERGUGAT masih tidak mau pindah. Agar tidak kabur, maka PENGGUGAT menyatakan kerugian immateril ini sebesar Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).

24. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT sangat keberatan dan akibat dari perbuatan TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT merasa dirugikan. Dengan adanya perbuatan melawan hukum PENGGUGAT serta adanya kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT, maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap PENGGUGAT.

25. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, mohon Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT agar membongkar bagian belakang bangunan rumah TERGUGAT dengan ukuran $\pm 10 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$ tersebut, selanjutnya mengosongkan dan membersihkan serta meninggalkan tanah milik PENGGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT. Di samping itu, mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi akibat kerugian materil dan immateril tersebut kepada PENGGUGAT.

26. Bahwa terhadap biaya perkara *a quo*, mohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala uraian di atas, PENGUGAT dengan hormat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan hari persidangan dan memanggil para pihak guna untuk didengar keterangannya dan selanjutnya berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan harta berupa sebidang tanah seluas 4.455 m² berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02218/Sungai Binti, yang terletak di Kelurahan Sungai Binti, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran
: 74,57 m

Sebelah Timur, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran
: 106,30 m

Sebelah Selatan, berbatas dengan "Jalan Raya Sagulung Baru",
dengan ukuran: 21,53 m

Sebelah Barat, berbatas dengan tanah "SDN 11 Sagulung", dengan
ukuran : 66,26 m tanah "MAN", dengan ukuran : 39,75 m

berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02218/Sungai Binti,
adalah sah sebagai harta milik Penggugat.

3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT telah membangun rumah liar yang sebagian dari bangunan rumah milik TERGUGAT tersebut khususnya pada bagian belakang ternyata dibangun di atas tanah milik PENGUGAT, tepatnya pada titik bagian barat yang berbatas dengan SDN 11 Sagulung dengan ukuran $\pm 10 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$ tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan PENGUGAT adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian kepada PENGUGAT berupa :
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*)
 - b. Kerugian immateril sebesar Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).
5. Menghukum TERGUGAT untuk membongkar bagian belakang bangunan rumah TERGUGAT dengan ukuran $\pm 10 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$, selanjutnya mengosongkan dan membersihkan serta meninggalkan tanah milik PENGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT dengan cepat dan seketika

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan juga meminta TERGUGAT untuk menimbun kolam yang di bangun oleh TERGUGAT,

6. Menetapkan membebaskan biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

ATAU :

Jika majelis hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik dan benar mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Oktober 2024, tanggal 11 Oktober 2024, tanggal 17 Oktober 2024, dan tanggal 31 Oktober 2024, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara a quo dilakukan tanpa hadirnya Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka atas perintah Majelis Hakim di persidangan, Penggugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Pendirian Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam Nomor : 7, Tanggal 15 Agustus 2002, yang dibuat dihadapan RIDA MARZUKI, S.H. Notaris di Batam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi Salinan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam, Nomor : 01, Tanggal 1 September 2015, yang dibuat dihadapan BUN HAI, S.H.M.Kn, Notaris di Batam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0003722.AH.01.07.TAHUN 2015 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam, Tanggal 3 September 2015, yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3 ;

4. Fotokopi Pernyataan Keputusan Rapat Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam Nomor : 23 Tanggal 12 Januari 2022, yang dibuat dihadapan JULI CRISTIE, S.H, S.E.M.Kn, Notaris berkedudukan di Batam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4 ;

5. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia, Nomor AHU-0000202.AH.01.08.TAHUN 2022 Tentang Persetujuan Perubahan Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam, Tanggal 2 Februari 2022, yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5

6. Fotokopi Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor /Tgl : 477/SPJ/KD-AT/L/XII/2003, Nama : Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam, Peruntukan : Gelanggang Olah Raga, yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Barelang), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6 ;

7. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi Pusat Bulutangkis Batam, Tanggal 19 Maret 2002, yang dikeluarkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7 ;

8. Fotokopi Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor : 2669/KPTS/KD-AT/L/XII/2003, tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Tanggal 19 Desember 2003, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8 ;

9. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02218, Nama Pemegang Hak Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam, disingkat Perkumpulan PBB, Berkedudukan di Batam, Penerbitan Sertipikat, Tanggal 9 Oktober 2015, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9 ;

10. Fotokopi Surat, No : 0603/SP/III/2023, Tanggal 6 Maret 2023, Perihal : Permohonan Peninjauan / Pengukuran Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10 ;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



11. Fotokopi Surat Nomor : 223/900.1.13.4/III/2023, Tanggal 13 Maret 2023, Perihal : Pengukuran Bersama Tanda Batas Aset Tanah Milik Pemerinrah Kota Batam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11 ;
12. Fotokopi gambar Pengukuran Ulang Tanah Sengketa Tanggal 30 Maret 2023, yang dihadiri Pihak Penggugat, Pemerintah Kota Batam, BP Batam, Kelurahan Sagukung dan saksi-saksi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12 ;
13. Fotokopi Berita Acara Hasil Pengukuran No. : 214/BAHP/A3.11/04/2023, Tanggal 3 April 2023, dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13 ;
14. Fotokopi Surat No : 01105/Sper/VI/2023, Tanggal 11 Mei 2023, Perihal : Permohonan Mediasi dan Penertiban Bangunan Ilegal (Ruli) yang masih berdiri Pada Lahan yang akan di Bangun GOR, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14 ;
15. Fotokopi Undangan No. 0/0/300.1/VI/2023, Tanggal 26 Juni 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15 ;
16. Fotokopi Print out gambar Pertemuan dengan Perangkat Camat, Lurah, Satpol PP, dan Pak Ustad Yuli, Tanggal 27 Juni 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-16 ;
17. Fotokopi Surat Tanggal 31 Juli 2023, No : 031/Sper/VII/2023, Perihal : Permohonan Mediasi dan Penerbitan Bangunan Ilegal (Ruli) yang masih berdiri Pada Lahan yang akan di Bangun GOR, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-17 ;
18. Fotokopi Peta Situasi, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-18 ;
19. Foto gambar dokumentasi situasi bangunan milik Tergugat yang bagian belakangnya dibangun Tergugat diatas Tanah Milik Penggugat, selanjutnya pada gambar bukti tersebut diberi tanda P-19 ;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan P-12, P-13, P-15, P-16, P-18 dan P-19, berupa Print Out



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi YABANI HANDIRI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Sejak dari Tahun 2011, Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam, memiliki bidang tanah yang terletak di Kebun Sayur RT. 01 RW 15, Kelurahan Sungai Binti, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
- Bahwa Lahan tersebut bersebelahan dengan lahan milik Dinas Pendidikan untuk GOR Bulutangkis;
- Bahwa Setahu Saksi dulu Tergugat tinggal didepan dekat pangkas rambut, dahulu ada warung, Tergugat berjualan dan setelah diakhir tahun 2012, Tergugat pindah ke belakang yang sekarang ia tinggali, dan lahan tersebut dulunya adalah tempat pembuangan sampah dan Tergugat membersihkannya, akhirnya lahan tersebut dikuasanya dan didirikan rumahnya;
- Bahwa Rumah yang didirikan oleh Tergugat tersebut tidak memiliki surat;
- Bahwa Saksi pernah tinggal disampingnya Tergugat, dan ketika GOR akan dibangun Saksi memberikanya lahan tersebut;
- Bahwa Separuhnya bagian belakang rumah Tergugat adalah milik Penggugat;
- Bahwa benar dan pada saat pengukuran bersama dengan pihak BP Batam dan BPN, melakukan pengukuran ulang dan kebetulan Saksi sebagai Komite Sekolah di SD N 011 dan ikut menyaksikan pada saat pengukuran lahan tersebut;
- Bahwa Pada saat itu kita mediasi termasuk Saksi juga, dan ada usulan uang sagu hati dari Penggugat, agar lahan milik Penggugat dikembalikan atau yang terkena lahan Penggugat dikasih pagar dan berkaitan dengan Saksi sudah klir/selesai akan tetapi Tergugat tidak datang sehingga mediasi dengan Tergugat tidak dapat dilaksanakan dan hasil dari mediasi tersebut, bagaimana musyawarah untuk memberikan sagu hati kepada Tergugat, dan termasuk Saksi serta pihak lain yang terkena lahan Penggugat tersebut;
- Bahwa benar sampai dengan sekarang Tergugat masih tinggal dilokasi tersebut;

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah Penggugat yang terpakai oleh Tergugat adalah Lebarnya 2,5 (dua setengah) meter dan Panjang sekitar lebih kurang 12 (dua belas) meter;
- Bahwa Tergugat mendirikan rumah dilahan tersebut tanpa ada surat-suratnya;

2. Saksi BUN JAN HO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa objek lahan sehubungan dengan perkara ini Kebun Sayur RT. 01 RW 15, Kelurahan Sungai Binti, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
- Bahwa Untuk pagar sudah sesuai dengan PL dan pagar terhenti karena ada halangan rumah milik Tergugat;
- Bahwa Kita membangunya jadi harus melewati rumah Tergugat, karena rumah Tergugat menjorok ke lahan Penggugat sampai dengan 2, 5 (dua setengah) meter, saksi sudah beberapa kali minta ijin dengan baik-baik dan tidak ditanggapi oleh Tergugat dan saksi sudah beberapa kali untuk mediasi termasuk dari perwakilan Penggugat dan juga tidak ditanggapi oleh Tergugat akhirnya terhenti tidak bisa melanjutkan pembangunan;
- Bahwa Kerugian waktu sudah 2 (dua) Tahun karena Saksi sebagai penunggu dilahan tersebut sekaligus sebagai pengawas lahan tersebut selain itu karena pembangunan terhenti terjadi pondasi longsor;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti berapa nilai kerugiannya;
- Bahwa Pada saat membangun pagar pembatas besi kita harus keluar menjorok kesana, akan tetapi Tergugat datang menghampiri kita dengan marah-marah dan dengan membawa senjata tajam;
- Bahwa Tergugat sudah 4 (empat) kali dilakukan Teguran;
- Bahwa Terakhir kali dilakukan peneguran setelah pengukuran akan tetapi tidak ada kesepakatan

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat tanggal 13 Desember 2024;

Menimbang bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan kesimpulan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan ternyata Tergugat tidak hadir menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum, serta ternyata gugatan Penggugat diajukan tidak melawan hak dan beralasan hukum, sehingga didasarkan ketentuan Pasal 125 HIR/149 RBg., perkara ini diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara dilakukan secara *verstek*, maka Majelis Hakim haruslah menilai apakah tuntutan Penggugat beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara ini diputus tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*), tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena disamping kepentingan Penggugat, kepentingan Tergugat harus pula diperhatikan (*audi et alteram partem*), sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang sah serta apakah gugatan tersebut beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 283 RBg jo. Putusan MA Nomor 1855K/Pdt/1984 tanggal 30 September 1985, Majelis Hakim menilai beban pembuktian ada pada Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan tuntutan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini sebagaimana yang diterangkan dalam dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah sebuah organisasi perkumpulan olahraga bulu tangkis lokal di Kota Batam, yang didirikan pada tanggal 15 Agustus 2002 berdasarkan Akta Pendirian Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam Nomor : 07, tertanggal 15 Agustus 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Rida Marzuki, S.H., Notaris di Kota Batam;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat berhasil mendapatkan bidang tanah, yang cara mendapatkannya melalui permohonan alokasi lahan kepada BP Batam (dahulu Otorita Batam) yang permohonan tersebut dikabulkan, sehingga kemudian Penggugat dan BP Batam (dahulu Otorita Batam) sepakat dan menandatangani Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 477/SPJ/KD-AT/L/XII/2003 tertanggal 19 Desember 2003, dengan Peruntukan Gelanggang Olahraga (GOR). Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 23020005 tertanggal 7 Januari 2003, untuk masa berlaku 31 Desember 2002 s.d 31 Desember 2032. Adapun alokasi bidang tanah dimaksud seluas 4.455 m² yang terletak di Kelurahan Sungai Binti, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran : 74,57 m;
 - Sebelah Timur, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran : 106,30 m;
 - Sebelah Selatan, berbatas dengan "Jalan Raya Sagulung Baru", dengan ukuran 21,53 m;
 - Sebelah Barat, berbatas dengan tanah "SDN 11 Sagulung", dengan ukuran : 66,26 m tanah "MAN", dengan ukuran : 39,75 m
- Bahwa bidang tanah telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Batam, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02218 tertanggal 9 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam;
- Bahwa ternyata Tergugat mendirikan bangunan berupa rumah liar (ruli) di atas tanah yang tercatat pemegang hak nya adalah SDN 011 Sagulung dan bagian rumah yang mengenai tanah Penggugat pada titik bagian tersebut berukuran ± 10 m x 2,5 m. Diketahui rumah tersebut telah dibangun secara ilegal oleh Tergugat sejak tahun 2013 dan masih berdiri sampai dengan hari ini;
- Bahwa Penggugat telah melakukan somasi/teguran kepada Tergugat namun tidak diindahkan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-19 dan Saksi-Saksi yaitu 1. YABANI HANDIRI dan 2. Saksi BUN JAN HO;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan gugatan Penggugat tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati fakta dalam sengketa antara Penggugat dan Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim yang harus dibuktikan adalah apakah Penggugat adalah pemilik sah lahan tersebut dan apakah perbuatan Tergugat menempati sebagian lahan milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" (baca Pasal 1365 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Sejak tahun 1919, Hoge Raad mulai menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas pada perkara *Lindenbaum v. Cohen* dengan mengatakan Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :

Hak Subyektif orang lain;

Kewajiban hukum pelaku;

Kaedah kesusilaan;

Kepaturan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa bukti P-1 yaitu Salinan Akta Pendirian Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam Nomor : 7, Tanggal 15 Agustus 2002, yang dibuat dihadapan RIDA MARZUKI, S.H. Notaris di Batam, yang membuktikan bahwa Penggugat adalah sebuah organisasi perkumpulan olahraga bulu tangkis lokal di Kota Batam;

Menimbang, bahwa bukti P-6 yaitu tentang Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor /Tgl : 477/SPJ/KD-AT/L/XII/2003, Nama :

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam, Peruntukan : Gelanggang Olah Raga, yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Barelang), bukti P-7 tentang Gambar Penetapan Lokasi Pusat Bulutangkis Batam, Tanggal 19 Maret 2002, yang dikeluarkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dan bukti P-8 Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor : 2669/KPTS/KD-AT/L/XII/2003, tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Tanggal 19 Desember 2003, yang membuktikan bahwa Penggugat berhasil mendapatkan bidang tanah, yang cara mendapatkannya melalui permohonan alokasi lahan kepada BP Batam (dahulu Otorita Batam) yang permohonan tersebut dikabulkan, sehingga kemudian Penggugat dan BP Batam (dahulu Otorita Batam) sepakat dan menandatangani Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 477/SPJ/KD-AT/L/XII/2003 tertanggal 19 Desember 2003, dengan Peruntukan Gelanggang Olahraga (GOR). Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 23020005 tertanggal 7 Januari 2003, untuk masa berlaku 31 Desember 2002 s.d 31 Desember 2032. Adapun alokasi bidang tanah dimaksud seluas 4.455 m² yang terletak di Kelurahan Sungai Binti, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran : 74,57 m;
- Sebelah Timur, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran : 106,30 m;
- Sebelah Selatan, berbatas dengan "Jalan Raya Sagulung Baru", dengan ukuran 21,53 m;
- Sebelah Barat, berbatas dengan tanah "SDN 11 Sagulung", dengan ukuran : 66,26 m tanah "MAN", dengan ukuran : 39,75 m;

Menimbang, bahwa bukti P-9 yaitu tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02218, Nama Pemegang Hak Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam, disingkat Perkumpulan PBB, Berkedudukan di Batam, Penerbitan Sertipikat, Tanggal 9 Oktober 2015, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, dimana Sertifikat pemegang hak atas nama Penggugat;

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-11 yaitu tentang Surat Nomor : 223/900.1.13.4/III/2023, Tanggal 13 Maret 2023, Perihal : Pengukuran Bersama Tanda Batas Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Batam, bukti P-12 yaitu tentang gambar Pengukuran Ulang Tanah Sengketa Tanggal 30 Maret 2023, yang dihadiri Pihak Penggugat, Pemerintah Kota Batam, BP Batam, Kelurahan Sagulung dan saksi-saksi, dan bukti P-13 tentang Berita Acara Hasil Pengukuran No. : 214/BAHP/A3.11/04/2023, Tanggal 3 April 2023, dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, yang membuktikan bahwa Penggugat, pemerintah kota Batam, pihak kelurahan Sagulung dan saksi-saksi telah melakukan pengukuran ulang bersama terhadap kesesuaian antara bidang tanah (PL) Nomor : 23020005 dengan Tugu pembatas asset tanah SD 011 Sagulung;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti keseluruhan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dihubungkan dengan keterangan saks-saksi yaitu saksi YABANI HANDIRI dan saksi BUN JAN HO bahwa sebagian lahan tersebut yang separuhnya atau sebagian belakang rumah Tergugat adalah lahan milik Penggugat dimana Penggugat, pemerintah kota Batam, pihak kelurahan Sagulung dan saksi-saksi telah melakukan pengukuran ulang didapati hasil pengukuran, diketahui bahwa tidak ada sengketa batas antara bidang tanah (PL) Nomor : 23020005 dengan Tugu pembatas asset tanah SD 011 Sagulung sehingga sket serta ukuran lahan Penggugat sesuai dengan Gambar Penetapan Lokasi Pusat Bulutangkis Batam, Tanggal 19 Maret 2002, yang dikeluarkan oleh Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti P-7) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02218, Nama Pemegang Hak Perkumpulan Pusat Bulutangkis Batam, disingkat Perkumpulan PBB, Berkedudukan di Batam, Penerbitan Sertipikat, Tanggal 9 Oktober 2015, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (vide bukti P-9), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik lahan yang sebagian atau separuhnya ditempati oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah perbuatan Tergugat menempati sebagian lahan milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat untuk meninggalkan atau memongkar lahan tersebut akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa keadaan dimana Tergugat menempati sebagian lahan milik Penggugat, dimana sekarang Penggugat adalah pemilik sahnyanya, patut dan cukup beralasan untuk dipandang sebagai "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" (Pasal 1365 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa memperhatikan dari hal-hal diuraikan tersebut diatas dihubungkan dengan perbuatan Tergugat yang telah menempati rumah milik Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah berhasil membuktikan pokok Gugatannya yaitu Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepadanya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat satu persatu sebagaimana dipertimbangkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1, Penggugat menuntut agar Gugatannya dikabulkan seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat, bahwa tentang apakah petitum angka 1 ini dapat dikabulkan atau tidak, terlebih dahulu harus dipertimbangkan petitum-petitum berikutnya dan untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkannya seperti di bawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 2 (dua) yang memohon agar menyatakan harta berupa sebidang tanah seluas 4.455 m² berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02218/Sungai Binti, yang terletak di Kelurahan Sungai Binti, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran : 74,57 m
- Sebelah Timur, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran : 106,30 m
- Sebelah Selatan, berbatas dengan "Jalan Raya Sagulung Baru", dengan ukuran : 21,53 m
- Sebelah Barat, berbatas dengan tanah "SDN 11 Sagulung", dengan ukuran: 66,26 m tanah "MAN", dengan ukuran : 39,75 m

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02218/Sungai Binti, adalah sah sebagai harta milik Penggugat, berdasarkan bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-11, P-12 dan P-13 yang membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 4.455 m², dengan batas-batas sebagaimana diuraikan diatas juga dikuatkan keterangan saksi YABANI HANDIRI dan saksi BUN JAN HO yang menerangkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah lahan tersebut, maka petitum angka 2 (dua) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 3 (tiga) yang memohon agar menyatakan perbuatan Tergugat telah membangun rumah liar yang sebagian dari bangunan rumah milik Tergugat tersebut khususnya pada bagian belakang ternyata dibangun di atas tanah milik Penggugat, tepatnya pada titik bagian barat yang berbatas dengan SDN 11 Sagulung dengan ukuran $\pm 10 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$ tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena telah dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena membangun sebagian rumahnya di atas lahan milik Penggugat, maka petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 4 (empat) yang memohon agar menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat berupa : Kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*) dan Kerugian immateril sebesar Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*), setelah mencermati bukti-bukti yang diajukan Penggugat, tidak terdapat bukti yang cukup kuat untuk agar menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil dan immateril maka petitum angka 4 (empat) tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 5 (lima) yang memohon agar menghukum Tergugat untuk membongkar bagian belakang bangunan rumah Tergugat dengan ukuran $\pm 10 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$, selanjutnya mengosongkan dan membersihkan serta meninggalkan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat dengan cepat dan seketika dan juga meminta untuk menimbun kolam yang di bangun oleh Tergugat, oleh karena Tergugat bukan pemilik sah lahan tersebut dan Tergugat menempati lahan milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sehingga Tergugat tidak

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki hak atas tanah tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan angka 5 (lima) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai petitum angka 1 dari gugatan Penggugat oleh karena tidak seluruhnya petitum-petitum dari gugatan tersebut dikabulkan maka sudah menjadi konsekuensi hukum bahwa petitum ke-1 gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dengan verstek dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan dengan verstek dan Tergugat berada di pihak yang kalah oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Rbg, Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan harta berupa sebidang tanah seluas 4.455 m² berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02218/Sungai Binti, yang terletak di Kelurahan Sungai Binti, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran : 74,57 m
 - Sebelah Timur, berbatas dengan "Jalan", dengan ukuran : 106,30 m
 - Sebelah Selatan, berbatas dengan "Jalan Raya Sagulung Baru", dengan ukuran : 21,53 m
 - Sebelah Barat, berbatas dengan tanah "SDN 11 Sagulung", dengan ukuran : 66,26 m tanah "MAN", dengan ukuran : 39,75 mberdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02218/Sungai Binti, adalah sah sebagai harta milik Penggugat.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat telah membangun rumah liar yang sebagian dari bangunan rumah milik Tergugat tersebut khususnya pada bagian belakang ternyata dibangun di atas tanah milik Penggugat, tepatnya pada titik

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



bagian barat yang berbatas dengan SDN 11 Sagulung dengan ukuran ± 10 m x 2,5 m tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

5. Menghukum Tergugat untuk membongkar bagian belakang bangunan rumah Tergugat dengan ukuran ± 10 m x 2,5 m, selanjutnya mengosongkan dan membersihkan serta meninggalkan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat dengan cepat dan seketika dan juga meminta Tergugat untuk menimbun kolam yang di bangun oleh Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.359.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 23 Desember 2024, oleh kami, Twis Retno Ruswandari, S.H, sebagai Hakim Ketua , Vabiannes Stuart Wattimena, S.H. dan Welly Irdianto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 8 Januari 2025, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suhesti, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Vabiannes Stuart Wattimena, S.H.

Twis Retno Ruswandari, S.H

Welly Irdianto, S.H.

Panitera Pengganti,

Suhesti

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Proses/ATK	:	Rp150.000,00;
3. Risalah Panggilan	:	Rp150.000,00;

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 377/Pdt.G/2024/PN Btm



4.....	P	
NBP Panggilan.....	:	Rp20.000,00;
5.....	M	
aterai	:	Rp10.000,00;
6.....	R	
edaksi	:	Rp10.000,00;
7.....	P	
emeriksaan setempat	:	Rp979.000,00;
8. PNBPS	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.359.000,00;
(satu juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah).		