



P U T U S A N
NOMOR 194/PDT/2015/PT. PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

LING HING PING, Warga Negara Singapura, pemilik paspor Nomor E3639009A, pekerjaan Direktur PT. SETYADAYA BILCON, beralamat di Jl. Brigjen Katamso, Tanjung Uncang, Kec. Batu Aji-Kota Batam, dalam hal memberikan kuasa kepada ROY WRIGHT, S.H., MH, Advokat pada Law Firm "Roy Wright & Partners", beralamat di Ruko Grand California Blok E2 No. 1, Lt. 2, Batam Centre-Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No : 03/SK/RH/I-2014, tertanggal 14 Januari 2014, dan telah terdaftar di Kepaniteraan di bawah Nomor 346/SK.Pdt/2014/PN.BTM, tanggal 19 September 2014, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING-semula PENGGUGAT ;**

-----**M E L A W A N**-----

1. **PT. KARYA SUMBER DAYA**, beralamat di Jln. Kuda Laut No. 121B, Kec. Batu Ampar-Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I -semula TERGUGAT I ;**
2. **PT. BATAMITRA SEJAHTERA**, beralamat di Jln. Brigjen Katamso, Tanjung Uncang, Kec. Batu Aji- Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II - semula TERGUGAT II ;**
3. **BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**, beralamat di Jl. Engku Putri, Batam Centre-Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I-semula TURUT TERGUGAT I ;**
4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM**, beralamat di Jln. Jaksa Agung R. Soeprapto, Kec. Sekupang-Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II- semula TURUT TERGUGAT II ;**

-----**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;**-----

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Telah membaca :-----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 194/Pen .Pdt/2015/PT.PBR tanggal 2 Desember 2015 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 178/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Mei 2015;

-----**TENTANG DUDUK PERKARA** :-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 17 September 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, di bawah nomor register : 178/Pdt.G/2014/PN.BTM, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki lahan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 193/65/BB-UK/1996 tertanggal 18 Desember 1996 yang dilakukan dihadapan Notaris Usman Koloay;
2. Bahwa Penggugat memiliki lahan yang terletak di Jl. Brigjen Katamso, Tanjung Uncang-Kota Batam itu, sesuai dengan Gambar Situasi nomor:319 tahun 1996 yang dikeluarkan oleh **Turut Tergugat II** berdiri di Peta HPL No.II/Pulau Buluh seluas 19.852 M2;
3. Bahwa Penggugat bisa mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh, tertanggal 15 April 1996 dengan dasar yang sah, yakni berdasarkan dokumen dari **Turut Tergugat I**, berupa:
 - Surat Perjanjian (SPJ) Nomor :26/SPJ/KA-AT/II/93 Tanggal 16 Februari 1993 yang di keluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam).
 - Surat Keputusan (SKEP) Nomor :25/SPJ/KA-AT/II/1993 Tanggal 16 Februari 1993
 - Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor :90020149 Tanggal 17 April 1990
 - Fatur Lunas Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 275/F/Dirum-Keu/5/1990 Tanggal 14 Mei 1990.
4. Bahwa setelah memiliki lahan tersebut, maka Penggugat mengurus balik nama di Sertifikat terkait lahan yang dibelinya tersebut agar menjadi nama Penggugat;
5. Bahwa setelah dilengkapi semua maka terbitlah Sertifikat Hak Guna

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh, tertanggal 15 April 1996 dengan Gambar Situasi nomor: 319 tahun 1996 yang dikeluarkan oleh **Turut Tergugat II** sesuai prosedur yang berlaku;

6. Bahwa Penggugat pernah menjadikan lahan Penggugat tersebut sebagai jaminan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan I (pertama) yang dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah Maria Anastasia Halim tertanggal 18 September 1997 di Bank The Hongkong AND SHANGHAI BANGKING CORPORATION LIMITED. Dan telah dilunasi pinjaman tersebut oleh Penggugat;
7. Bahwa Penggugat mengetahui **Tergugat I** pernah ingin menyewa di lokasi milik Penggugat, namun karena harga tidak cocok maka tidak terjadi sewa menyewa antara Penggugat dengan **Tergugat J**;
8. Bahwa dikarenakan Penggugat telah berhenti operasional sementara sejak tahun 2000, maka lahan Penggugat beserta inventaris perusahaan serta hasil produksi tetap ada di lokasi dengan penjagaan karyawan Penggugat;
9. Bahwa pada pertengahan tahun 2011, Penggugat diberitahu oleh karyawan Penggugat bila ternyata **Tergugat I** menghancurkan pagar pembatas perusahaan Penggugat serta mengambil alih penguasaan lahan milik Penggugat yang di atas lahan Penggugat tersebut terdapat juga barang-barang milik Penggugat. Selanjutnya **Tergugat I** membuat pagar baru serta menyatakan kepada orang-orang disekitar lokasi bahwa Lahan seluas 19.852 M2 itu bukan milik Penggugat lagi, namun sudah milik **Tergugat I**;
10. Bahwa Penggugat setelah mengetahui adanya laporan dari karyawannya, mencari tahu mengapa itu bisa terjadi, lalu Penggugat mendatangi lahan miliknya, namun pintu masuk perusahaan Penggugat telah tidak ada lagi, bahkan inventaris serta alat-alat produksi milik Penggugat telah tidak ada lagi, berganti dengan barang-barang **Tergugat I dan Tergugat II**;
11. Bahwa Penggugat mencari tahu kebenaran dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6278/Tanjung Uncang atas nama **Tergugat I** tersebut ke **Turut Tergugat II**, dan ternyata arsip-arsip terkait penerbitan Sertifikat milik **Tergugat I** tidak ada. Bahkan fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6278/Tanjung Uncang atas nama **Tergugat I**, tidak ditemukan sebagai arsip di kantor Badan Pertanahan Nasional di Jakarta. Terkait obyek lahan yang dimaksud dalam permasalahan ini hanya Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 saja yang terdaftar di kantor Badan Pertanahan Nasional di Jakarta;
12. Bahwa perbuatan **Tergugat I dan Tergugat II** menguasai lahan

Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat secara tidak sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa akibat perbuatan **Tergugat I dan Tergugat II** yang menguasai lahan Penggugat tanpa hak dan melawan hukum tersebut, Penggugat mengalami kerugian;
14. Bahwa sudah umum bila lahan milik Penggugat disewa dihargai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) perbulannya bila ada yang menyewa lahan seluas 19.852 M2 tersebut. Sehingga sudah sepatutnya **Tergugat I dan Tergugat II** dihukum untuk membayar sewa pemakaian lahan Penggugat tersebut sebesar Rp.100.000.000,- x 36 bulan, yakni sejumlah Rp.3.600.000.000,- (tiga milyarenam ratus juta rupiah);
15. Bahwa untuk menghindari **Tergugat I dan Tergugat II** mengalihkan lahan Penggugat tersebut kepada pihak lain atau juga menyewakannya kepada pihak lain, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini meletakkan sita jaminan terhadap lahan seluas 19.852 M2 sesuai dengan sertifikat Nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 milik Penggugat beserta barang-barang yang ada di atasnya;
16. Bahwa **Turut Tergugat II** selaku instansi pemerintah yang mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 serta juga yang mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 seluas 22.020 M2 yang ternyata seluas 19.852 M2 nya adalah tumpang tindih dengan lahan yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh yang terbit sejak 15 April 1996 tersebut, harus ikut dalam gugatan ini agar dapat mengambil langkah yang tepat dikemudian hari terkait isi putusan ini nantinya. Terlebih, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama **Tergugat I** tidak ada dalam daftar yang ada di Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional di Jakarta. Ini terbukti adanya surat menyurat antara Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat dengan Turut Tergugat II;
17. Bahwa **Turut Tergugat I** yang telah mengeluarkan rekomendasi nomor surat pembatalan B/25/K-Ops/L/II/2008 tanggal 14-02-2008 wajib mengetahui permasalahan ini agar mengetahui bahwa Penggugat telah beroperasi bahkan telah memproduksi pilling (paku bumi) serta telah memperkerjakan ratusan orang di lahan Penggugat tersebut. Yang artinya sangat diragukan keabsahan dari surat pembatalan tersebut. Apalagi yang menandatangani surat pembatalan B/25/K-C)ps/Lyn/2008 tanggal 14-02-2008 seseorang yang telah meninggal dunia, sehingga tidak dapat di verifikasi kebenarannya. Serta alasan mengapa **Turut Tergugat I** menarik kembali

Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



lahan dikarenakan lahan ditelantarkan adalah mengada- ada, sebab perusahaan telah berdiri dan beroperasi sejak tahun 1996 di lokasi lahan Penggugat seluas 19.852 M2 tersebut. Bahkan atas alasan **Turut Tergugat I** yang menyebutkan dasar pencabutan lahan ditujukan ke pihak selain Penggugat (pihak lain) karena jual beli lahan ke Penggugat belum didaftarkan ke **Turut Tergugat I**, merupakan alasan tak berdasar hukum. Sebab **Turut Tergugat II** berpendapat, sebelum 1997 tidak ada aturan yang mengharuskan **Turut Tergugat II** memberitahukan ke **Turut Tergugat I** untuk setiap balik nama di suatu Sertifikat;

18. Bahwa sebenarnya pihak Penggugat pernah berunding dengan pihak **Tergugat I serta Turut Tergugat II**, guna mencari penyelesaian terkait tumpang tindih lahan di Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 atas nama **Tergugat I**, namun tidak ada penyelesaian;
19. Bahwa Penggugat juga pernah berunding dengan pihak **Tergugat I serta Turut Tergugat I**, guna mencari penyelesaian terkait tumpang tindih lahan di Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 atas nama **Tergugat I**, namun tidak ada penyelesaian;
20. Bahwa sudah sepantasnya **Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II** diikutkan dalam gugatan ini agar dihukum untuk mematuhi putusan ini agar dapat mengambil tindakan yang sebenar-benarnya dikemudian hari;
Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar sudi kiranya memanggil para pihak, memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 sah dan masih berlaku;
 3. Menyatakan lahan seluas 19.852 M2 sesuai yang dimaksud oleh Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 adalah milik Penggugat;
 4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 atas nama Tergugat I adalah tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 1996;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 atas nama Tergugat I tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapapun yang ada didalamnya untuk meninggalkan lahan yang dikuasanya seluas 19.852 M2, serta menyerahkan kepada Penggugat dengan seketika dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakannya maka dapat dilakukan upaya paksa oleh pihak yang berwajib;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang sewa pemakaian lahan Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) x 36 bulan, yakni sejumlah Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah);
10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan taat terhadap putusan ini serta dapat mengambil langkah hukum yang tepat setelah adanya putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut di atas, Tergugat I dan II mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 November 2014, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Exceptio plurium litis consortium)

1. Bahwa dalam **angka 1 surat gugatannya**, Penggugat menyatakan memiliki lahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 193/65/BB-UK/1996, tanggal 18 Desember 1996 yang dilakukan dihadapan Notaris Usman Koloay.SH.;

Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selanjutnya dalam **angka 3 surat gugatannya**, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat bisa mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 208/Pulau Buluh, tertanggal 15 April 1996 dengan dasar yang sah, yakni berdasarkan dokumen dari Turut Tergugat I, berupa :
 - **Surat Perjanjian (SPJ) Nomor : 26/SPJ/KA-AT/II/93 tanggal 16 Februari 1993** yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam)
 - Surat Keputusan (SKEP) Nomor : 25/SPJ/KA-AT/II/1993, tanggal 16 Februari 1993;
 - Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 90020149, tanggal 17 April 1990 ;
 - Faktur Lunas Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor : 275/F/Dirum-Keu/5/1990, tanggal 14 Mei 1990;
3. Bahwa yang bertindak sebagai Penjual dalam Akta Jual Beli Nomor : 193/65/BB-UK/1996, tanggal 18 Desember 1996 yang dilakukan dihadapan Notaris Usman Koloay,SH. adalah **PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE)**; Demikian pula dokumen - dokumen yang diakui Penggugat sebagai **dasar Sertipikat Hak Guna Bangunannya, berupa** Surat Perjanjian (SPJ) Nomor : 26/SPJ/KA-AT/II/93 tanggal 16 Februari 1993, Surat Keputusan (SKEP) Nomor : 25/SPJ/KA-AT/II/1993, tanggal 16 Februari 1993, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 90020149, tanggal 17 April 1990, Faktur Lunas Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor : 275/F/Dirum-Keu/5/1990, tanggal 14 Mei 1990 **adalah atas nama** PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) bukan atas nama PT. SETYADAYA BILCON;
4. **Bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Turut Tergugat I)** tidak pernah memberikan alokasi lahan kepada Penggugat. **Turut Tergugat I hanya pernah memberikan alokasi lahan kepada** PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE), itupun telah dicabut oleh Turut Tergugat I, **sesuai dengan** surat No : B/25/K-OPS/L/II/2008, tanggal 14 Februari 2008, perihal Pembatalan Alokasi Lahan;

Halaman 7 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **Bahwa berdasarkan** Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor : 11/G/2013/PTUN-TPI, tanggal 07 Nopember 2013, **yang telah dikuatkan oleh** Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 30/B/2014, tanggal 16 April 2014 **dan Putusan tingkat kasasi** Mahkamah Agung RI maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 208/Pulau Buluh, tanggal 05 April 1996, Gambar Situasi Nomor : 319/1996, tanggal 25 Maret 1996, seluas 19.852 M2 atas nama PT. SETYADAYA BILCON, dahulu atas nama PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) telah dinyatakan BATAL;
6. **Bahwa mengingat** pentingnya peranan PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) dan guna mengungkap fakta - fakta dan kebenaran dalam perkara ini maka PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) harus ditarik menjadi pihak dalam perkara ini;
M. Yahya Harahap,SH. dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA, Cetakan Pertama, April 2005, Penerbit Sinar Grafika, halaman 439, alinea kedua : “Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang lain yang harus dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sebagai contoh Putusan MA No. 621 K/sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik Pihak Ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*.”
7. **Bahwa oleh karena** PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat ini menjadi kurang pihak atau mengandung cacat *plurium litis consortium* dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA ;

Halaman 8 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal - hal yang Tergugat I dan Tergugat II uraikan pada bagian Dalam Eksepsi dianggap telah diulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil - dalil Tergugat I dan Tergugat II pada bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan yang menguatkan dalil Jawaban Tergugat I;
3. Bahwa sebelum menanggapi dalil - dalil Penggugat, terlebih dahulu Tergugat I menerangkan dasar - dasar perolehan hak atas tanah Tergugat I sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I menerima alokasi lahan secara sah dari Turut Tergugat I / Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Badan Otorita Batam) tanah seluas 22.020 M2 (dua puluh dua ribu dua puluh meter persegi) yang terletak di Tanjung Uncang, Batam dengan koordinat:

- | | | |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| A. $X = - 7840.366$ | B. $X = - 7829.846$ | C. $X = - 7914.927$ |
| Y = - 7982.035 | Y = - 8125.775 | Y = - 8129.185 |
| D. $X = - 7998.240$ | E. $X = - 8014.191$ | F. $X = - 8011.060$ |
| Y = - 8143.270 | Y = - 8143.049 | Y = - 8059.980 |
| G. $X = - 7948.730$ | H. $X = - 7935.000$ | |
| Y = - 8043.090 | Y = - 7980.000 | |

Tergugat I menerima alokasi lahan tersebut dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Badan Otorita Batam) berdasarkan :

- Surat Ijin Prinsip Nomor : B/904/KA/8/2010 tanggal 3 Agustus 2010 atas nama PT. Karya Sumber Daya; Pelunasan Faktur Tagihan UWTO Nomor : C.0761101003 tanggal 26 Oktober 2010 atas nama PT. Karya Sumber Daya;
- Pelunasan Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Nomor : D.0105101003 tanggal 26 Oktober 2010 atas nama PT. Karya Sumber Daya;
- Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 210020528 tanggal 01 Nopember 2010 atas nama PT. Karya Sumber Daya;
- Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 98 Tahun 2010,

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Desember 2010;

- Surat Keputusan Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 135 Tahun 2010, tanggal 22 Desember 2010;
 - Surat Rekomendasi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Badan Otorita Batam) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor : B/322/KA Ang.I/PL/BP- BTM/1/2011, tanggal 21 Januari 2011 perihal Permohonan Hak Atas Bagian - Bagian Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Otorita Batam) untuk Hak Guna Bangunan;
 - Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor 178/HGB/BPN.21.71.2011, tanggal 09 Maret 2011 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Karya Sumber Daya Berkedudukan di Batam Atas Tanah Yang Terletak Di Batam;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6278 / Kelurahan Tanjung Uncang, tanggal 23 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00072/2011 tanggal 28 Pebruari 2011 dengan luas 22.020 M2 atas nama PT. Karya Sumber Daya;
4. Bahwa Turut Tergugat I merupakan Instansi Pemerintah yang diberi kewenangan untuk melaksanakan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam dan diserahkan Hak Pengelolaan di seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 25 Tahun 2005. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat III mengalokasikan tanah seluas 22.020 M2 kepada Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
5. Bahwa tanah yang dialokasikan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I tersebut dalam keadaan kosong, semak belukar dan tidak berpenghuni/tidak ada penjaga serta tidak ada pemiliknya

Halaman 10 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



karena Turut Tergugat I/Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Badan Otorita Batam) telah mencabut/membatalkan alokasi lahan kepada PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) selaku penerima alokasi lahan sebelumnya sesuai dengan surat No : B/25/K-OPS/L/II/2008, tanggal 14 Februari 2008, perihal Pembatalan Alokasi Lahan Ini berarti lahan yang dialokasikan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I telah kembali menjadi tanah negara kosong selama lebih kurang 2 (dua) tahun, sebelum Tergugat I menerima alokasi lahan tersebut pada Agustus 2010;

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 3 halaman 2 dalam surat gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat bisa mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 208/Pulau Buluh, tertanggal 15 April 1996 dengan dasar yang sah, yakni berdasarkan dokumen dari Turut Tergugat I, berupa :

- **Surat Perjanjian (SPJ) Nomor : 26/SPJ/KA-AT/III/93 tanggal 16 Februari 1993** yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam)
- **Surat Keputusan (SKEP) Nomor : 25/SPJ/KA-AT/III/1993, tanggal 16 Februari 1993;**
- **Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 90020149, tanggal 17 April 1990;**
- **Faktur Lunas Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor : 275/F/Dirum-Keu/5/1990, tanggal 14 Mei 1990;**

Bahwa yang sebenarnya seluruh dokumen tersebut adalah atas nama PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) sebagai penerima alokasi lahan dari Turut Tergugat I / Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Badan Otorita Batam). Sedangkan Penggugat / PT. SETYADAYA BILCON tidak pernah mendapat alokasi lahan dari Turut Tergugat I / Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Badan Otorita Batam) selaku Pemegang Hak Pengelolaan di Pulau Batam; Sesuai ketentuan yang berlaku, maka setiap peralihan hak atas

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah di Pulau Batam harus mendapat Ijin Peralihan dari Turut Tergugat I / Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Badan Otorita Batam) selaku Pemegang Hak Pengelolaan, dengan demikian Turut Tergugat I tidak mengetahui adanya penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 208/Pulau Buluh, tanggal 15 April 1996 atas nama PT. SETYADAYA BILCON dahulu atas nama PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE);

Bahwa selanjutnya berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor : 11/G/2013/PTUN-TPI, tanggal 07 Nopember 2013, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 30/B/2014, tanggal 16 April 2014 dan Putusan tingkat kasasi Mahkamah Agung RI maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 208/Pulau Buluh, tanggal 05 April 1996, Gambar Situasi Nomor :319/1996, tanggal 25 Maret 1996, seluas 19.852 M2 atas nama PT. SETYADAYA BILCON, dahulu atas nama PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) telah dinyatakan BATAL;

Dengan demikian dalil Penggugat ini harus ditolak karena mengandung kebohongan atau ketidak-benaran;

7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 7 halaman 3 dalam surat gugatannya yang menyatakan Tergugat I pernah ingin menyewa di lokasi lahan Penggugat, karena hal ini tidak benar dan harus dikesampingkan;
8. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada angka 8 halaman 3 dalam surat gugatannya, tidak diketahui Tergugat I, namun hal ini membuktikan kebenaran bahwa pada Agustus 2010 ketika Tergugat I mendapat alokasi lahan dari Turut Tergugat I tanah tersebut dalam keadaan kosong dan merupakan semak belukar dan tidak ada penjaga karena telah ditinggalkan selama 10 tahun lamanya;
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 9 dan 10 halaman 3 dan angka 11 halaman 4 dalam surat gugatannya, karena sejak Agustus 2010, Turut Tergugat I telah mengalokasikan lahan dimaksud kepada Tergugat I dan lahan tersebut berupa semak belukar yang di dalamnya tidak

Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ada barang - barang apapun. Perbuatan Tergugat I mengelola lahan yang dialokasikan oleh Turut Tergugat I adalah merupakan kewajiban Tergugat I sebagai penerima alokasi yang sah, untuk dipergunakan sesuai dengan peruntukannya, dengan demikian tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil Penggugat tersebut harus ditolak;

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 11 halaman 3 dalam surat gugatannya yang menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6278/ Tanjung Uncang atas nama PT. Karya Sumber Daya tidak ada pada Kantor Pertanahan Kota Batam (Turut Tergugat II), karena untuk menyatakan hal tersebut bukan kewenangan, hak dan tanggung jawab Penggugat, melainkan kewenangan, hak dan tanggung jawab Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Batam) yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6278/ Tanjung Uncang atas nama PT. Karya Sumber Daya;

Sebaliknya justru Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 208/Pulau Buluh, tanggal 05 April 1996, Gambar Situasi Nomor : 319/1996, tanggal 25 Maret 1996, seluas 19.852 M2 atas nama PT. SETYADAYA BILCON, dahulu atas nama PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) telah dinyatakan BATAL oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor : 11/G/2013/PTUN-TPI, tanggal 07 Nopember 2013, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor: 30/B/2014, tanggal 16 April 2014 dan Putusan tingkat kasasi Mahkamah Agung RI ;

11. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II menguasai lahan yang dialokasikan oleh Turut Tergugat I / Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Badan Otorita Batam) secara sah maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai lahan Penggugat tanpa hak dan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat pada angka 13 dan 14 halaman 4 dalam surat gugatannya adalah tidak benar dan harus ditolak;

Tentang Permohonan Sita Jaminan (Conservator Beslag)

12. Bahwa mengenai permohonan sita jaminan (conservatoir beslag)

Halaman 13 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas lahan seluas 19.852 M2 sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 208/Pulau Buluh, tanggal 15 April 1996 yang diajukan Penggugat pada angka 15 halaman 4 dalam surat gugatannya dan permohonan secara tersendiri pada persidangan tanggal 28 Oktober 2014 maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar menolak:

permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 208/Pulau Buluh, tanggal 05 April 1996, Gambar Situasi Nomor : 319/1996, tanggal 25 Maret 1996, seluas 19.852 M2 atas nama PT. SETYADAYA BILCON, dahulu atas nama PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE) telah dinyatakan BATAL oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor : 11/G/2013/PTUN-TPI, tanggal 07 Nopember 2013, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 30/B/2014, tanggal 16 April 2014 dan Putusan tingkat kasasi Mahkamah Agung RI, oleh karena itu tanah yang dimaksud oleh Penggugat bukan milik Penggugat;
- b. Bahwa Turut Tergugat I / Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Badan Otorita Batam), selaku pemegang Hak Pengelolaan tidak pernah mengalokasikan lahan tersebut kepada Penggugat / PT. SETYADAYA BILCON Turut Tergugat I hanya pernah mengalokasikan lahan tersebut kepada PT. NOORSYAMAN UTAMA TRANSMARITIME SERVICE (PT. NUTRANS MARITIME SERVICE), itupun telah dicabut / dibatalkan oleh Turut Tergugat I sesuai dengan surat No : B/25/K-OPS/L/II/2008, tanggal 14 Februari 2008, perihal Pembatalan Alokasi Lahan;
- c. Bahwa Tergugat I adalah pemegang hak yang sah atas lahan seluas 20.020 M2 sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6278 / Kelurahan Tanjung Uncang, tanggal 23 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00072/2011 tanggal 28 Pebruari 2011 dengan luas 22.020 M2 atas nama PT. Karya Sumber Daya;
13. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan Penggugat

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 19.852 M2 kepada Penggugat dan membayar ganti kerugian sebesar Rp. 3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) serta membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan putusan ini harus ditolak;

Berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I juga telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 25 November 2014 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI ;

I. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUTZ ;

1. Bahwa pada angka 16 bagian Posita dari Gugatan Penggugat mendalilkan:

"Bahwa Turut Tergugat II selaku instansi pemerintah yang mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 serta juga yang mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 seluas 22.020 M2 yang ternyata seluas 19.852 M2 nya adalah tumpang tindih dengan lahan yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 tersebut..."

2. Bahwa pada angka 17 bagian Posita dari Gugatan Penggugat mendalilkan,

"Bahwa Turut Tergugat I yang telah mengeluarkan rekomendasi nomor surat pembatalan B/25/K-Ops/L/II/2008 tanggal 14 Februari 2008 wajib mengetahui bahwa Penggugat telah beroperasi bahkan telah

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memproduksi pillingpaku bumi) serta telah mempekerjakan ratusan orang dilahan Penggugat tersebut. Yang artinya sangat diragukan keabsahan dari surat pembatalan tersebut. Apalagi yang menandatangani surat pembatalan B/25/K-()ps/L/II/2008 tanggal 14 Februari 2008 seseorang yang telah meninggal dunia, sehingga tidak dapat diverifikasi kebenarannya.

3. Bahwa pada angka 4 bagian Petitum Gugatan Penggugat menuntut untuk :

" menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 atas nama Tergugat I adalah tumpang tindihdengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996"

4. Bahwa dalil-dalil diatas menunjukkan bahwa dasar keberatan Penggugat dalam gugatan ini adalah dikarenakan terjadinya tumpang tindih lahan akibat penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 yang dianggap oleh Penggugat tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 dan penerbitan Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/25/K-OPS/L/II/2008, tanggal 14 Februari 2008;

5. Bahwa baik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 maupun Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/25/K-OPS/L/II/2008, tanggal 14 Februari 2008, nyata-nyata merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat I. Oleh karenanya, sengketa ini masuk kedalam kompetensi absolute peradilan tata usaha Negara.

6. Bahwa Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang -Undang No. 9 Tahun 2004 ("UU PTUN") pada pasal 1 ayat (3) menyebutkan:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

R. Wiyono, SH dalam bukunya "Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara" cetakan pertama, Agustus 2008, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, pada halaman 28 menjelaskan:

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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



"Apa yang dimaksud dengan bersifat kongkret, individual, dan final adalah sebagai berikut:

- a. Bersifat kongkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, umpamanya keputusan mengenai pembongkaran rumah si A, izin Usaha bagi si B, pemberhentian si A sebagai pegawai negeri.
- b. Bersifat individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju.

Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, maka tiap tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan, misalnya keputusan tentang pembuatan atau pelebaran jalan dengan lampiran yang menyebutkan nama -nama yang terkena keputusan tersebut.

- c. Bersifat final, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.
 - d. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final, karena dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan, misalnya keputusan pengangkatan seorang pegawai negeri memerlukan persetujuan dari Badan Kepegawaian Negara"
7. Bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan adalah tuntutan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara maka seharusnya keberatan gugatan Penggugat ini diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 14K/TUN/1993 tanggal 12 Juli 1994 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 132 K/Pdt/1993 tanggal 26 Januari 1993, *sehingga dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolute atas perkara a quo dan oleh karenanya memutuskan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.*

II. EKSEPSI ERROR IN PERSONA ;

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENARIK PIHAK DARI SIAPA PENGGUGAT MEMPEROLEH TANAH, SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA INI.

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



8. Bahwa pada angka 1 bagian Posita Gugatan Penggugat mendalilkan :
"Bahwa Penggugat memiliki lahan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 193/65/BB-UK/1996 tertanggal 18 Desember 1996 yang dilakukan dihadapan Notaris Usman Koloay"
9. Bahwa mengacu pada dalil Penggugat tersebut, maka apabila saat ini Penggugat tidak dapat memanfaatkan/menguasai tanah yang dibelinya tersebut, maka sepatutnyalah Penjual/pihak dari siapa Penggugat memperoleh tanah turut disertakan sebagai pihak dalam gugatan ini.
10. Bahwa dengan tidak menarik Penjual/pihak dari siapa Penggugat memperoleh tanah sebagai pihak dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan Penggugat cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium*. Hal ini sebagaimana telah ditegaskan pula dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2752K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1311 K/Pdt/183 tanggal 20 Agustus 1984.

III. **EKSEPSI LITIS PENDENTIS ;**

PERMASALAHAN KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 6278/TANJUNG UNCANG TERTANGGAL 23 MARET 2011 DAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 208/PULAU BULUH TERTANGGAL 15 APRIL 1996 MASIH BERLANGSUNG ATAU SEDANGBERJALAN PEMERIKSAANNYA DI PENGADILAN NEGERI BATAM DENGAN NOMOR PERKARA 183/PDT.G/2013/PN.BTM ;

11. Bahwa sengketa yang digugat Penggugat yaitu yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996 sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Batam dalam Perkara Perdata Nomor : 183/Pdt.G/2013/PN.BTM antara Teraoka Iron Works Co.Ltd. (Penggugat) melawan PT. Noorsyaman Utama Transmaritime Services yang disebut sebagai PT.NUTRANS (Tergugat 1), Ir. Chaerul Asril selaku Direktur PT.NUTRANS (Tergugat II), Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat IV), PT.Setya Daya Bilon (Turut Tergugat I), PT. Karya Sumber Daya (Turut Tergugat II) dan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Dahulu Bernama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Berkedudukan Di Batam

Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Center Pulau Batam (Tergugat III).

12. Bahwa dalam perkara tersebut jelas-jelas baik Penggugat maupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat juga menjadi pihak dalam perkara ini sehingga sepatutnya mengetahui bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini masih tergantung (aanhangig), atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration) (M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 461).
13. Bahwa dengan berdasarkan sanggahan-sanggahan Turut Tergugat I diatas, maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA ;

Hal-hal yang tercantum pada bagian eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi.

Turut Tergugat 1 tetap pada pendirian bahwa Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*, Gugatan Penggugat Kurang Pihak dan Sengketa yang digugat Penggugat masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan Negeri Batam, sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Namun demikian, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat 1 mohon untuk dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

14. BAHWA TURUT TERGUGAT I TELAH MEMBATALKAN PENGLOKASIAN LAHAN KEPADA PT. NUTRANS MARITIME SERVICES MENURUT PROSEDUR DAN KETENTUAN YANG BERLAKU.

- Bahwa dokumen-dokumen pengalokasian lahan milik PT. NUTRANS MARITIME SERVICES yang dijadikan sebagai dasar oleh Penggugat [vide angka 3 bagian Posita Gugatan Penggugat], TELAH DIBATALKAN oleh Turut Tergugat I berdasarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005.
- Bahwa pembatalan tersebut dilakukan setelah Turut Tergugat I menempuh prosedur menurut ketentuan pembatalan pengalokasian

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



lahan yang berlaku yaitu dengan terlebih dahulu mengirimkan surat peringatan kepada PT. NUTRANS MARITIME SERVICES.

- Bahwa sesuai dengan Surat Peringatan Nomor: B/196/DEOPS-LA/IV/2007 tanggal 25 April 2007, telah diberitahukan kepada PT. NUTRANS MARITIME SERVICES bahwa:

"Ternyata sampai saat ini Saudara belum memulai aktivitas pembangunan fisik diatas lahan keseluruhan, dengan demikian perusahaan saudara telah dianggap menelantarkan lahan yang telah dialokasikan tersebut selama kurun waktu + 16 tahun, sehingga saudara dianggap telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi). Mengingat hal tersebut diatas, dengan ini kami peringatkan agar perusahaan saudara segera:

1. *Menyelesaikan dokumen Surat Perjanjian Notariil dihadapan Notaris yang ditunjuk sendiri, dan menyerahkan kepada Direktorat Pengelolaan Lahan Cq. Subdit Hak Atas Tanag di Gedung BIDA Lt.II*
2. *Mengambil langkah-langkah yang konkrit untuk memulai pelaksanaan pembangunan fisik di lapangan serta menyampaikan rencana dan jadwal pembangunan kepada Otorita Batam Cq. Direktorat Pengelolaan Lahan di Gedung BIDA Lt. II Batam Centre."*

- Bahwa demikian pula Surat Peringatan Terakhir kepada **PT. NUTRANS MARITIME SERVICES** Nomor: B/21/K-OPS/L/II/2008 tanggal 29 Januari 2008 yang pada intinya menyatakan bahwa:

"Ternyata sampai saat ini perusahaan saudara belum ada respon / tindak lanjut nyata untuk mengambil langkah-langkah yang kongkrit untuk memulai pelaksanaan pembangunan fisik di lapangan sesuai ketentuan sebagaimana tercantum pada Surat Perjanjian pasal 13, 14, dan 17, serta menyampaikan rencana dan jadwal pembangunan, sehingga saudara dianggap telah melakukan Cidera janji (wanprestasi), serta tidak mengindahkan surat peringatan Otorita Batam No. B/196/Deops-LA/IV/2007 tanggal 25 April 2007.

Mengingat Otorita Batam berketetapan untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan dengan memperhatikan kawasan sekitarnya yang sedang berkembang, dengan ini kami peringatkan kembali agar perusahaan Saudara segera mengambil langkah-langkah yang konkrit

Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



untuk melaksanakan pembangunan fisik di lapangan serta melaporkan progres kegiatan pembangunannya kepada Otorita Batam Cq. Direktorat Pengelolaan Lahan di Gedung BIDA Lt.II Batam Centre.”

- Bahwa dengan telah dibatalkannya penglokasian lahan kepada **PT. NUTRANS MARITIME SERVICES**, maka dokumen-dokumen pengalokasian seperti Surat Perjanjian No.26/SPJ/KA-AT/II/93 tanggal 16 Februari 1993, Surat Keputusan (SKEP) Nomor 25/SPJ/KA- AT/11/1993 tanggal 16 Februari 1993, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 90020149 tanggal 17 April 1990 dan Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor : 275/F/Dirum-Keu/5/1990 tanggal 14 Mei 1990 *mutatis mutandis* batal pula dengan segala akibat hukumnya.

15. TURUT TERGUGAT I SEBAGAI PEMEGANG HAK PENGELOLAAN ATAS PULAU BATAM TIDAK PERNAH MENERIMA PEMBERITAHUAN TENTANG TERJADINYA PERALIHAN HAK DARI PT. NUTRANS MARITIME SERVICES KEPADA PENGUGAT.

- Bahwa peraturan pengalokasian yang berlaku di Pulau Batam mewajibkan terpenuhinya kondisi-kondisi tertentu dalam pengalokasian lahan yang harus dipenuhi oleh penerima alokasi lahan sebelum penerima alokasi tersebut memperjual belikan dan/atau melakukan tindakan pengalihan lahan dalam bentuk apapun.
- Bahwa yang dimaksud dokumen pengalokasian lahan adalah : Ijin Prinsip, Pelunasan Faktur Jaminan Pembangunan, Pelunasan Faktur Uang Wajib Tahunan Otorita Batam, Gambar Penetapan Lokasi, Surat Perjanjian Pengalokasian Lahan dan Surat Keputusan Pengalokasian Lahan yang seluruhnya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, sehingga memiliki salah satu dokumen saja tidak dapat menjadikan pemegangnya sebagai penerima alokasi lahan.
- Melengkapi seluruh dokumen dan persyaratan yang ditetapkan sebagai penerima alokasi lahan menjadi syarat utama sebelum melakukan peralihan hak mengingat kegagalan penerima alokasi lahan melengkapi dokumen-dokumen pengalokasian lahan dan syarat-syarat lain sebagai penerima alokasi (termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban melakukan pembangunan dan melunasi

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



UWTO pada waktu yang ditentukan sebagaimana disebutkan dalam faktur tagihan UWTO) dapat berakibat pada pembatalan pengalokasian lahan.

- Oleh karena itu sebelum melakukan jual beli dan/atau peralihan hak dalam bentuk apapun, penerima alokasi berkewajiban memenuhi antara lain syarat-syarat dibawah ini secara kumulatif :
 1. Melunasi UWTO 30 tahun
 2. Melengkapi dokumen-dokumen pengalokasian lahan
 3. Melakukan pembangunan diatas alokasi lahan sesuai peruntukan
 4. Memperoleh Ijin Peralihan Hak dari Turut Tergugat.
 5. Melakukan Revisi/Endorsment Gambar Penetapan Lokasi
- Meskipun secara administratif untuk melakukan peralihan hak harus dipenuhi persyaratan-persyaratan tersebut diatas, namun Peralihan hak juga dapat dilakukan sebagai pelaksanaan dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- Persyaratan-persyaratan diatas bagi Turut Tergugat I merupakan pelaksanaan dari prinsip dan asas-asas pemerintahan yang baik dan bentuk keterbukaan dan perlindungan Turut Tergugat I terhadap hak dan kepentingan dari penerima peralihan hak, sehingga Penerima peralihan hak akan mengetahui dengan pasti kewajiban-kewajiban yang belum dilaksanakan oleh penerima alokasi sebelumnya, sehingga memberikan kesempatan kepada penerima peralihan hak untuk mempertimbangkan kembali proses peralihan hak yang akan dilakukan. Karena dengan memperoleh ijin peralihan hak maka secara administrasi Turut Tergugat I akan mencatatkan penerima peralihan hak sebagai
 - pemegang hak baru sekaligus menerbitkan dokumen pengalokasian hak atas nama penerima peralihan hak sebagai pemegang kewajiban yang baru atas tanah yang dialokasikan.
 - Oleh karena dalam perkara *a quo* baik Penggugat maupun PT. NUTRANS MARITIME SERVICES tidak pernah menginformasikan mengenai terjadinya peralihan hak, (terbukti pula dengan tidak pernah terjadi peralihan dokumen pengalokasian lahan dari PT. NUTRANS MARITIME SERVICES menjadi atas nama Penggugat), maka secara administrasi Penggugat belum pernah tercatat sebagai penerima peralihan alokasi PT. NUTRANS MARITIME SERVICES.

16. PENGALOKASIAN LAHAN KEPADA TERGUGAT I TELAH

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



DILAKUKAN OLEH TURUT TERGUGAT I MENURUT PROSEDUR DAN KETENTUAN PENGALOKASIAN YANG BERLAKU DI BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM, SERTA DIJALANKAN SESUAI DENGAN KEWENANGAN YANG DIMILIKI OLEH TURUT TERGUGAT I YANG DITETAPKAN DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

- Bahwa sebagai tindak lanjut dari Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005, Turut Tergugat 1 telah menginformasikan kepada Turut Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) melalui Surat Nomor: B/235/Deops-La/3/2010, tanggal 24 Maret 2010, yang isinya antara lain sebagai berikut:

2. *"Bahwa PT. Nutrans Maritime Service tidak melaksanakan pembangunan atas tanah tersebut sehingga pada tanggal 14 Februari 2008 Otorita Batam melalui surat atas nama Ketua Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam No. B/25/K-OPS/L/II/2008 tentang Pembatalan Alokasi Lahan.*
3. *Terhitung sejak diterbitkannya surat pembatalan tersebut, yang bersangkutan sudah tidak memiliki hak lagi atas Tanah, dan Tanah tersebut kembali menjadi kewenangan dan tanggung jawab pemegang Hak Pengelolaan, dalam hal ini Otorita Batam."*

- Bahwa atas Surat dari Turut Tergugat I tersebut diatas, Turut Tergugat II telah menyampaikan Surat Nomor: 302/Pbt/BPN.21.71/2010 tanggal 27 Mei 2010, perihal Pembatalan Sertipikat HGB, yang pada intinya menyatakan "bahwa pengalokasian lahan atas nama PT. Nutrans Maritime Service sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 90020149 tanggal 17 April 1990 dengan luas 19.874,50 M2 dengan garis pantai 125,21 M2 berada diatas HPL Nomor 11/Pulau Buluh sampai saat ini belum terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Batam, sehingga belum pernah diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanahnya.

- Dengan berdasarkan surat dari Turut Tergugat II tersebut, kemudian Turut Tergugat I sesuai kewenangan yang ada padanya telah mengalokasikan lahan kepada Tergugat I.

- Bahwa sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 ("Keppres"), Turut Tergugat I adalah Badan yang ditunjuk Presiden untuk melaksanakan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam, termasuk didalamnya kewenangan untuk merencanakan dan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah didaerah Industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha, dan fasilitas-fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan di Pulau Batam (*vide pasal 6 Keppres 41 Tahun 1973*).

- Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan:
 - a. seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan HAK PENGELOLAAN kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
 - b. Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :
 - 1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - 2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - 3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria
 - 4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam memutuskan:
Pertama: memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau Janda Berhias Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau
- Turut Tergugat I menjalankan kewenangannya lebih lanjut dengan

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan kepada Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No 045/UM-KPTS/IV/1991 tanggal 01 April 1991("SK No 045") tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada Pihak Ketiga, yang mengatur:

Pasal 1

Penyerahan bagian-bagian daripada areal tanah di Pulau Batam kepada pihak ketiga, didasarkan atas permintaan untuk dipergunakan bagi perusahaan yang bersangkutan dalam rangka:

- a. Penanaman Modal Luar Negeri yang disalurkan melalui Undang-Undang Penanaman Modal Asing
 - b. Penanaman Modal Dalam Negeri yang disalurkan melalui Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri
 - c. Penanaman Modal Dalam Negeri biasa
- Pada saat Batam telah dijadikan areal perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kewenangan tersebut pun tetap diberikan kepada Turut Tergugat I berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Pasal 3

Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 4

Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Pasal 120 ayat

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

- Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Pasal 12 ayat (1)

Badan Pengusahaan Batam mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi - fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

Pasal 13

Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

- Bahwa Ketentuan-ketentuan diatas sudah cukup tegas menggambarkan bahwa Turut Tergugat I berwenang dalam mengalokasikan lahan kepada Tergugat I.

17. PENGUGAT DALAM GUGATANNYA SAMA SEKALI TIDAK MAMPU MEMBUKTIKAN BAHWA TINDAKAN TURUT TERGUGAT I TELAH MEMENUHI SELURUH UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DISYARATKAN OLEH PASAL 1365 KUHPdt ;

- Mengingat dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Perbuatan melawan hukum, sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang menyatakan "barang siapa mendalilkan, harus membuktikan", maka tentunya Penggugat berkewajiban untuk

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan bahwa tindakan Turut Tergugat I telah memenuhi unsur- unsur perbuatan melawan hukum.

- Bahwa oleh karena Penggugat tidak mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, maka gugatan dan/atau tuntutan yang diajukan Penggugat sepanjang yang berkaitan dengan Turut Tergugat I haruslah ditolak seluruhnya.

Bahwa dengan berdasarkan alasan - alasan dan fakta fakta hukum tersebut diatas dengan ini Turut Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutuskan:

I. DALAM EKSEPSI ;

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II juga telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 November 2014 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI ;

1. Pengadilan Negeri Batam Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo
 - a. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada pokok gugatan angka 5 halaman 6, “menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 atas nama Tergugat I **tidak sah dan tidak mengikat secara hukum.**”;
 - b. Bahwa dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan harus didaftarkan baik setiap pendaftaran pertama kali, peralihan dan hapusnya demikian pula hak-hak yang sejenis yang berasal dari ketentuan Konversi Hak Pengelolaan. Pengaturan lain mengenai pendaftaran tanah untuk memperoleh hak milik atas tanah juga diatur di dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukaan, dan penyajian serta

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dari pengaturan- pengaturan di atas mengenai pendaftaran hak atas tanah menunjukkan bahwa, pada prinsipnya Pemerintah telah menjalankan kewajibannya mengelola tanah untuk rakyat. Merujuk pada pengaturan di atas, maka dapat dilihat pula adanya kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini **Kepala Kantor Pertanahan untuk mengeluarkan suatu keputusan berupa sertifikat hak milik atas tanah bagi setiap orang yang telah memenuhi kriteria secara yuridis**. Ketika Pejabat Kantor Pertanahan mengeluarkan sertifikat hak milik atas tanah bagi seseorang atau badan hukum perdata, maka tindakan pejabat tersebut masuk dalam kriteria keputusan pejabat tata usaha negara, **Sertifikat hak milik tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara juga berfungsi sebagai bukti hak milik seseorang atas tanah**, sehingga melalui sertifikat tersebut lahirlah hak yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum perdata. Dalam konteks ini, pada prinsipnya terlihat jelas **bahwa, sertifikat atas tanah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara**. Di dalam UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 53 ayat (2) terdiri dari dua hal penting yaitu, suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat digugat dengan alasan sebagai berikut. *Pertama*, Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *Kedua*, keputusan Tata Usaha Negara harus memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik..

- c. Bahwa berdasarkan permintaan amar putusan yang dinyatakan Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas, maka Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara A Quo, karena sah atau tidak, serta mengikat atau tidak mengikat secara hukum, terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 6278/Tanjung Uncang tertanggal 23 Maret 2011 atas nama Tergugat I, **Bukanlah** wewenang Pengadilan Negeri Batam untuk memutusnya, melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang.
- d. **Bahwa terhadap objek sengketa** bidang tanah seluas 19.852 m2 sesuai dengan SHGB nomor 208/Pulau Buluh tertanggal 15 April 1996, pernah dipersidangkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



denganregister perkaranya nomor 11/G/2013/PTUN-TPI. dan telah di keluarkanputusan yang telah dibacakan pada 7 Nopember 2013, **yang saat ini masih dalam proses Kasasi di Mahkamah Agung, dimana dalam perkara tersebut** Penggugat principal didampingi oleh Kuasa Penggugat telah diambil kesaksiannya, **sebagaimana telah dituangkan dalam bundle putusan 11/G/2013/PTUN-TPI.**

e. Bahwa terhadap fakta tersbut, serta untuk menghindari terjadinya tumpang tindih keputusan sekiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ia Batam dalam perkara 178/PDT.G/2014/PN.BTM, dapat menolak gugatan dari Penggugat.

1. Eksepsi Pluriumlitis Consortium/Gugatan Kurang Pihak

a. Bahwa untuk memenuhi Azas Audiet Alteram Parlem, maka sebelum menjatuhkan sesuatu keputusan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, majelis hakim seyogyanya mendengarkan juga pendapat atau argumen pihak - pihak terkait sebagai bahan pertimbangan keputusan, dengan ini dikenal dengan Azas Audiet Alteram Parlem sehingga gugatanyang diajukan penggugat harus benar - benar lengkap, pihak - pihak yang terkait, sedangkan menurut Tergugat II pihak - pihak dalam perkara A Quo tidaklah lengkap;

b. Bahwa jika dilihat dari gugatan penggugat maka perkara A Quo kurang pihak, seharusnya pihak PT. Noorsyaman Utama Transmaritime Service (PT. Nutrans Maritime Service) selaku pemegang awai Alokasi bidang tanah berdasarkan :

- 1) **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 26/SPJ/KA-AT/II/93 Tanggal 16 Februari 1993 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam).
- 2) **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 25/SKEP/KA-AT/II/1993 Tanggal 16 Februari 1993.
- 3) **Gambar Penetapan Lokasi (PL)** Nomor 90020149 Tanggal 17 April 1990.
- 4) **Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO)** No. 275/F/Dirum- Keu/5/1990 Tanggal 14 Mei 1990;

Dimana hak alokasi tersebut telah dibatalkan oleh Turut Tergugat I melalui suratnya nomor B/25/K-OPS/L/II/2008 Tanggal 14 Februari 2008, sehingga PT. Noorsyaman Utama Transmaritime Service (PT. Nutrans Maritime Service) perlu juga di jadikan para pihak dalam perkara ini;

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Turut Tergugat II mohon agar Pengadilan Negeri Batam menyatakan menolak gugatan penggugat, karena gugatan kurang pihak.

B. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas, sebagai bagian dari pokok perkara ini dan Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas di akui oleh Turut Tergugat II ;
2. Bahwa dalam butir - butir alasan gugatan Penggugat pada point 11 halaman 3 yang berbunyi dan ternyata arsip -arsip terkait penerbitan sertifikat milik Tergugat I tidak ada bahkan fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 6278/Tanjung Uncang atas nama Tergugat I, tidak ditemukan sebagai arsip di kantor Badan Pertanahan Nasional di Jakarta. ..." dalam hal ini Penggugat telah membuat pernyataan yang mengada-ada, jelas bahwasanya Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 6278/Tanjung Uncang atas nama Tergugat I, telah di daftarkan dan di terbitkan oleh Turut Tergugat II pada kantor Turut Tergugat II di batam bukan di Jakarta, sehingga arsip dan dokumen terkait penerbitan dan pemberian hak terhadap Tergugat I jelas hanya tersimpan pada kantor Turut Tergugat II di batam bukan di jakarta, sehingga dalil ini patut untuk di tolak;
3. Bahwa berdasar fakta tersebut Turut Tergugat II tegaskan bahwasannya yang menjadi objek sengketa A Quo pernah di persidangkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, dan untuk menghindari terjadinya tumpang tindih keputusan pengadilan, maka Turut Tergugat II mohon pada Majelis Hakim untuk dapat menolak gugatan Penggugat terkait objek sengketa;
4. Bahwa berdasarkan hal - hal yang kami uraikan di atas Turut Tergugat II menolak dalil - dalil penggugat untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas Turut Tergugat II mohon agar majelis hakim Pengadilan Negeri Batam gar memutuskan :

A. Dalam Eksepsi ;

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;
2. **Menyatakan tidak menerima gugatan yang diajukan Penggugat karena** Pengadilan Negeri Batam Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo **dan** pluriumlitis consortium/gugatan kurang pihak;

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara

Premier ;

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan Turut Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Sekundair ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex A Quo Et Buno).

-----Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 178/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Mei 2015 yang amar selengkapnya adalah sebagai berikut :-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Mengangkat sita jaminan (conservatoir beslag) berupa lahan yang terletak di Jalan Brigjen Katamso Tanjung Uncang, Kota Batam, sesuai dengan gambar situasi Nomor 319 Tahun 1996 dengan peta HPL Nomor 11/Pulau Buluh, seluas 19.852 M2 ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayai biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 4.616.000,- (empat juta enam ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada hari Kamis tanggal 21 Mei 2015 pada waktu pembacaan putusan dalam perkara Nomor 178/Pdt.G/2014/PN.BTM, Pembanding-semula Penggugat tidak hadir akan tetapi telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam secara resmi pada hari Selasa tanggal 16 Juni 2015 berdasarkan Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 178/Pdt.G/2014/PN.BTM ;

-----Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 28/AKTA/PDT.G/2015/PN.BTM jo Nomor 178/PDT.G/2014/PN.BTM yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Batam

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata bahwa pada hari Rabu tanggal 17 Juni 2015 Kuasa hukum Pembanding-semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 178/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Mei 2015 ;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pemberitahuan pernyataan banding Nomor 28/AKTA/PDT.G/2014/PN.BTM Jo Nomor 178/Pdt.G/2014/PN.BTM bahwa jurusita Pengadilan Negeri Batam pada hari Rabu tanggal 8 Juli 2015, telah memberitahukan pernyataan permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding-semula Penggugat tersebut secara sah dan seksama kepada Kuasa hukum Terbanding I,II - semula Tergugat I,II dan Turut Terbanding I,II-semula Turut Tergugat I,II ;-----

-----Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, kuasa hukum Pembanding-semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 25 Agustus 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam juga pada tanggal 25 Agustus 2015 dan pada tanggal 6 Oktober 2015 telah diberitahukan/diserahkan secara sah dan seksama kepada kuasa hukum Terbanding I,II-semula Tergugat I,II, tanggal 19 Oktober 2015 Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I dan tanggal 22 September 2015 Turut Terbanding II-semula Turut Tergugat II ;-----

-----Menimbang, bahwa Terbanding I,II-semula Tergugat I,II mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 Oktober 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 29 Oktober 2015, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada kuasa hukum Pembanding-semula Penggugat pada tanggal 9 Nopember 2015 ;-----

-----Menimbang, bahwa Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 13 Nopember 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam juga pada tanggal 13 Nopember 2015 ;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan memeriksa berkas (*inzage*) Perkara Nomor 28/AKTA/PDT.G/2015/PN.BTM jo Nomor 178/PDT.G/2014/PN.BTM Jurusita Pengadilan Negeri Batam telah

Halaman 32 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahukan secara resmi pada hari Jumat tanggal 2 Oktober 2015 kepada Kuasa hukum Pembanding-semula Penggugat, kepada Kuasa Hukum Terbanding I-semula Tergugat I, pada hari Rabu tanggal 21 Oktober 2015, kepada Kuasa Hukum Terbanding II-semula Tergugat II pada hari Selasa tanggal 6 Oktober 2015, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2015 dan pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2015 kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II-semula Turut Tergugat II untuk mempelajari berkas perkara selama 14 (empat belas) hari sejak diberitahukan sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding ;-----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :-----

-----Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding-semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

DALAM EKSEPSI ;

-----Menimbang, bahwa alasan-alasan dari pertimbangan-pertimbangan dalam putusan Sela maupun putusan tentang eksepsi Pengadilan Tingkat Pertama tentang eksepsi Para Terbanding-semula Tergugata I,II dan Para Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I,II yang pada pokoknya menolak eksepsi Para Terbanding-semula Tergugat I,II dan Para Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I,II tersebut menurut pendapat Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan tentang eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa Pembanding-semula Penggugat dalam memori bandingnya tanggal 25 Agustus 2015 telah mengemukakan alasan-alasan yang untuk mempersingkat putusan tidak diuraikan lagi namun pada pokoknya dapat diketahui apa yang menjadi keberatan bagi Pembanding-semula Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding-semula Tergugat I,II dan Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I juga telah menyampaikan kontra memori banding masing-masing pada tanggal 28 Oktober 2015 dan tanggal 13 Nopember 2015 yang untuk mempersingkat uraian putusan ini tidak disalin

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali namun pada pokoknya dapat diketahui perihal alasan dari Para Terbanding-semula Tergugat I,II dan Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim Pengadilan Tinggi membaca berkas perkara berserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 178/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Mei 2015 serta memori banding dari Pembanding-semula Penggugat dan dan kontra memori banding dari Para Terbanding-semula Tergugat I,II dan Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I, maka Pengadilan Tinggi menguraikannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalil gugatan Pembanding-semula Penggugat dalam surat gugatannya dapat dijelaskan berawal dari PT.Noorsyaman Utama Transmaritime Service (PT.Nutrans Maritime Service) menerima pengalokasian tanah atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan (HPL) dari pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) lokasi Tanjung Uncang luas area 19.874.50 m2(panjang Pantai 125,21 m2) berdasarkan Surat Perjanjian (SPJ) Nomor 26/SPJ/KA-AT/II/93 tanggal 06 Pebruari 1993 untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun terhitung sejak tanggal 17 April 1990 sampai dengan tanggal 17 April 2020 adapun Hak Pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah yang dipegang oleh PT.Nutrans Maritime Service didukung dengan dokumen-dokumen antara lain Surat Keputusan (SKEP) Nomor 25/SPJ/KA-AT/II/1993 tanggal 16 Pebruari 1993, gambar penetapan lokasi (PL) Nomor 90020149 tanggal 17 April 1990, Faktur lunas tagihan uang wajib Tahunan Otorita (VWTO) tanggal 14 Mei 1990 atas nama PT.Nutrans Maritime Service ;

Menimbang, bahwa PT.Nurtrans Maritime Service juga mengajukan permohonan Hak Atas Tanah untuk diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang dikelolanya kepda Kantor Pertanahan Kota Batam melalui Rekomendasi Otarita Pengembangan Daerah Industri Palau Batam dan pada tanggal 15 April 1996 telah diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh, Gambar Situasi Nomor 319 Tahun 1996 atas nama pemegang hak PT.Noorsyaman Utama Transmaritime Service (PT.Nutrans Maritime Service) ;

Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 18 Desember 1996 telah terjadi jual beli tanah yang tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 208/Pulau Buluh yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 193/65/BB-vk/1996 tanggal 18 Desember 1996 yang dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Usman Koloay,SH bertindak sebagai penjual adalah PT.Nutrans Maritime Service dan sebagai pembeli adalah PT.Setyadaya Bilcon yang salah satu Direkturnya adalah Lim Hing Ping (pembanding-semula Penggugat) sesuai Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.Setyadaya Bilcon Nomor 164 tanggal 23 Oktober 1995 ;

Menimbang, bahwa disaat PT.Setyadaya Bilcon (Pembanding-semula Penggugat) menguasai tanah Sertifikat HGB Nomor 208/Pulau Buluh atas nama PT.Setyadaya Bilcon pada pertengahan Tahun 2011 tiba-tiba Para Terbanding-semula Tergugat I,II yaitu PT.Karya Sumber Daya dan PT.Batamitra Sejahtera telah memasuki lahan diarea tanah yang dikuasai Pembanding-semula Penggugat dengan cara menghancurkan pagar milik Pembanding-semula Penggugat dan telah membuat pagar baru diatas lahan tersebut serta telah diisi barang-barang/alat-alat produksi milik Para Terbanding-semula Tergugat I,II dan secara nyata telah mengambil alih penguasaan lahan seluas 19.852 m2 dengan mengatakan kepada orang-orang disekitar lokasi bahwa lahan tersebut sudah menjadi milik Para Terbanding-semula Tergugat I,II ;

Menimbang, bahwa menurut Para Terbanding-semula Tergugat I,II penguasaan alokasi lahan atas tanah yang menurut Para Terbanding-semula Tergugat I,II seluas 20.020 m2 adalah diterima secara sah dari Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) berupa dokumen-dokumen sebagai berikut :

- Surat Ijin Prinsip Nomor B/904/KA/B/2010 tanggal 3 Agustus 2010 atas nama PT.Karya Sumber Daya (Terbanding I-semula Tergugat I) ;
- Pelunasan Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (VWTO) Nomor C.0761101003 tanggal 26 Oktober 2010 atas nama PT.Karya Sumber Daya (Terbanding I-semula Tergugat I) ;
- Pelunasan Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Nomor D.0105101003 tanggal 26 Oktober 2010 atas nama PT.Karya Sumber Daya (Terbanding I-semula Tergugat I) ;

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gambar Penetapan Lokasi Nomor 210020528 tanggal 01 Nopember 2010 atas nama PT.Karya Sumber Daya (Terbanding I-semula Tergugat I) ;
- Surat Perjanjian Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 98 Tahun 2010 tanggal 20 Desember 2010 ;
- Surat Keputusan Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 135 Tahun 2010 tanggal 22 Desember 2010 ;
- Surat Rekomendasi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor B/322/KA.Ang.1/PL/B/p-BTM/1/2011 tanggal 21 Januari 2011 perihal Permohonan Hak Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam untuk diterbitkan Hak Guna Bangunan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Terbanding-semula Tergugat I,II memperoleh dokumen-dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Batam (Turut Terbanding II-semula Turut Tergugat II) berupa :

- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor 178/HGB/BPN.21.71.2011 tanggal 09 Maret 2011 tentang pemberian Hak guna Bangunan atas nama PT.Karya Sumber Daya berkedudukan di Batam atas tanah yang terletak di Batam ;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6278/Kelurahan Tanjung Uncang tanggal 23 Maret 2011 dengan luas 22020 m2 atas nama PT.Karya Sumber Daya ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti lebih lanjut dan seksama seluruh dalil-dalil dan alasan serta bukti-bukti yang diajukan baik oleh Pembanding-semula Penggugat maupun oleh Para Terbanding-semula Tergugat I,II maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa permasalahan para pihak yang bersengketa ini adalah tentang siapa yang berhak atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang oleh Kantor Pertanahan Kota Batam telah diberikan Hak Guna Bangunan yang masing-masing sertifikat berbeda kepada Pembanding-semula Penggugat

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun kepada Terbanding I-semula Tergugat I sehingga timbulah perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan diperadilan tingkat pertama ternyata telah terungkap bahwa penyebab terbitnya ijin prinsip pengalokasian lahan seluas 22.020 m2 kepada Terbanding I-semula Tergugat I meskipun sebelumnya terhadap lahan yang sama telah diberikan hak pengelolaan lahan terhadap PT.Nutrans Maritime Service adalah karena Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam/Batam Perusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I) telah menerbitkan surat Nomor B/25/K-OPS/L/II/2008 tanggal 14 Pebruari 2008 tentang pembatalan alokasi lahan kepada PT.Nutrans Maritime Service karena telah dianggap menelantarkan lahan yang telah dialokasikan selama kurun waktu 16 (enam belas) Tahun sehingga surat perjanjian Nomor 26/SPJ/KA-AT/II/1993 tanggal 6 Pebruari 1993 untuk PT.Nutrans Maritme Service harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi meneliti makna surat pembatalan alokasi lahan Nomor B/25/k.OPS/L/II/2008 tanggal 14 Pebruari 2008 yang diterbitkan Turut Terbanding I-semuala Turut Tergugat I adalah semata-mata untuk membatalkan ijin prinsip (IP) surat perjanjian (SPJ) surat Keputusan (SKEP) pengelolaan dan penggunaan tanah dan dokuman lain yang diterbitkan oleh Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I kepada PT.Nutrans Maritime Service namun isi surat itu tidak membatalkan Sertifikat HGB atas nama PT.Nutrans Maritime Service yang beralih hak kepada PT.Setyadaya Bilcon (Pembanding-semula Penggugat) yaitu Sertifikat HGB Nomor 208/Pulau Buluh Tahun 1996 ;

Semestinya surat pembatalan alokasi lahan tersebut diatas tidak perlu diterbitkan karena secara fakta lahan itu masih difungsikan oleh PT.Setyadaya Bilcon (Pembanding-semula Penggugat) untuk memproduksi pilling (paku bumi) serta telah memperkerjakan ratusan orang dilahan tersebut, meskipun tidak memiliki surat perjanjian (SPJ) dari Badan Perusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dahn Pelabuhan Bebas Batam, namun PT.Setyadaya Bilcon (Pembanding-semula Penggugat) adalah pemegang hak atas tanah dilahan tersebut sesuai sertifikat HGB Nomor 208/Pulau Buluh yang dimilikinya apalagi jangka waktu pemanfaatan alokasi lahan kepada PT.Nutrans Maritime Service masih tersisa 12 (dua belas) Tahun, berakhir pada Tahun 2020

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alangkah bermanfaat bila disisa waktu pemanfaatan alokasi lahan tersebut diberikan prioritas kepada PT.Setyadaya Bilcon (Pembanding-semula Penggugat) untuk melanjutkan memanfaatkan lahan tersebut, tentunya dengan memenuhi segala persyaratan yang ditentukan oleh Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I sebagai pemegang hak pengelolaan atas tanah di Batam ;

Menimbang, bahwa meskipun Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat mengirim surat pembatalan sertifikat HGB atas nama pemegang hak pengelolaan alokasi lahan yang terdahulu kepada Turut Terbanding II-semula Turut Tergugat II dengan suratnya Nomor 302/Bb/BPN.21.71/2010 tanggal 27 Mei 2010 yang pada pokoknya PT.Nutrans Maritime Service belum terdaftar sebagai pemegang hak atas tanahnya namun dalam bantahan yang diajukan oleh Turut Terbanding II-semula Turut Tergugat II yang dimuat dalam memori banding saat Turut Terbanding II-semula Turut Tergugat II sebagai Pembanding/Tergugat dalam perkara sengketa Tata Usaha Negara di Tingkat Banding yang termuat dalam putusan Nomor 30/B/2014/PT.TUN-MDN tanggal 16 April 2014 telah dijelaskan Kantor Pertanahan Kota Batam (Turut Terbanding II-semula Turut Tergugat II) telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh tanggal 15 April 1996, gambar situasi Nomor 319/1996 tanggal 25 Maret 1996 atas tanah seluas 19.852 m2 atas nama PT.Setyadaya Bilcon (Pembanding-semula Penggugat) dahulu atas nama PT.Noorsyaman Utama Transmaritime Service (PT.Nutrans Maritime Service) adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlak, yaitu telah memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas Hak Pakai atas tanah, dalam pasa 22 ayat (2) menjelaskan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan ;
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentan “ Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan “ dalam pasal 4 ayat (2) menjelaskan, dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah hak pengelolaan permohonan harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan ;

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun data-data penunjang penerbitan Sertifikat HGB Nomor 208/Pulau Buluh tanggal 15 April 1996 adalah :

1. Surat Perjanjian (SPJ) Nomor 26/SPJ/KA-AT/II/93 tanggal 16 Pebruari 1993 yang dikeluarkan oleh pemegang hak pengelolaan (Otarita Perdagangan Daerah Industri Pulau Batam) ;
2. Surat Keputusan (SKEP) Nomor 25/SKEP/KA-AT/II/1993 tanggal 16 Pebruari 1993 ;
3. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 90020149 tanggal 17 April 1990 ;
4. Faktur Lunas Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (VWTO) Nomor 275/F/DIRUM-Keu/5/1990 tanggal 14 Mei 1990 ;

Menimbang, bahwa seharusnya surat pembatalan alokasi lahan terhadap PT.Nutrans Maritime Service yaitu surat Nomor B/25/K-OPS/L/II/2008 tanggal 14 Pebruari 2008 dari Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I mesti dimuat dalam konsideran surat keputusan (SKEP) pengelolaan, Penggunaan dan Pengurusan tanah surat Nomor 135 Tahun 2010 tanggal 22 Desember 2010 agar diketahui secara jelas bahwa Terbanding I-semula Tergugat I sebagai pemegang Hak Alokasi Lahan yang baru dan secara tidak langsung menggantikan pemegang hak terdahulu, yaitu PT.Nutrans Maritime Service karena kedua surat itu menunjuk lokasi yang sama, baik tempat, batas-batasnya dan luas lahannya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapatlah diketahui tindakan Para Terbanding-semula Tergugat I,II yang tergesa-gesa mengajukan permohonan alokasi lahan dengan surat Nomor 062/KSD/VI/2010 tanggal 8 Juni 2010 kepada Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I sehingga terbit surat ijin prinsip (IP) Nomor B /904/KA/8/2010 tanggal 3 Agustus 2010 atas nama Terbanding I-semula Tergugat I pada hal diatas lahan yang sama Pembanding-semula Penggugat masih menguasai dan memanfaatkannya sebagai pemegang hak guna bangunan Nomor 208/Pulau Buluh tanggal 15 April 1996 yang sudah terlebih dahulu ada pada Pembanding-semula Penggugat dan secara hukum masih sah berlaku, termasuk tindakan Para Terbanding-semula Tergugat I,II yang menghancurkan pagar pembatas perusahaan milik Pembanding-semula Penggugat serta membuat pagar baru, sementara di lokasi tersebut masih terdapat barang-barang Inventaris serta alat produksi Pembading-semula Penggugat yang masih berfungsi, maka tindakan Para

Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding-semula Tergugat I,II tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang semata-mata membahas tentang tugas pokok dan wewenang Badan dan Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik namun telah mengabaikan hak-hak perdata seseorang yang telah memenuhi prosedur hukum yang benar dan semestinya dilindungi secara hukum sebagaimana yang dialami oleh Pembanding-semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 178/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat diertahankan lagi dan harus dibatalkan sehingga Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan seperti diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan tentang petitum-petitum dalam surat gugatan Pembanding-semula Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa meskipun oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 11/G/2013 PTUN-TPI jo Putusan PT.TUN Medan Nomor 30/B/2014/PT>TUNMdn jo tusan Mahkah Agung Republik Indonesia Nomor 345-K/TUN/2014 terhadap Sertifikat HGB Nomor 208/Pulau Buluh telah dibatalkan namun penguasaan lahan oleh Pembanding-semula Penggugat seluas 19.825 m2 yang berada di jalan Katamso Tanjung Uncang, Kelurahan Pulau Buluh, Kecamatan Batam Barat Kota Batam atas dasar pembelian dari PT.Nutrans Maritime Service sesuai Akta Jual Beli Nomor 193/65/BB-UK/1996 tanggal 18 Desember 1996 dihadapan PPAT Usman Koloay,SH tetapsah sehingga peralihan hak atas tanah kepada Pembanding-semula Penggugat sesuai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh adalah sah menurut hukum sehingga wajar untuk menghukum Para Terbanding-semula Tergugat I,II untuk meninggalkan lahan yang di kuasanya seluas 19.852 m2 serta menyerahkannya kepada Pembanding-semula Penggugat dengan segera dan apabila Para Terbanding-semula Tergugat I,II tidak melaksanakannya maka dapat dilakukan upaya paksa

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh pihak berwajib karena Para Terbanding-semula Tergugat I,II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan Pembanding-semula Penggugat agar Para Terbanding-semula Tergugat I,II dihukum membayar uang sewa atas pemakaian lahan sengketa sepanjang pemeriksaan persidangan Pembanding-semula Penggugat tidak pernah mengajukan bukti terperinci standar besarnya uang sewa pemakaian lahan maka permintaan tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai permintaan Pembanding-semula Penggugat agar Para Terbanding-semula Tergugat I,II dibebani membayar uang paksa (dwangsom) menurut pertimbangan Pengadilan Tinggi belum saatnya untuk dilaksanakan maka permintaan ini juga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah melibatkan Para Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I,II maka dengan adanya putusan ini Para Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I,II harus tunduk dan taat pada putusan dan dapat memanggil langkah hukum yang tepat sesuai putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding-semula Tergugat I,II dinyatakan kalah maka segenap biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Para Terbanding-semula Tergugat I,II ;

Memperhatikan undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI ;

- Menrima Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding-semula Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 178/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;
-

Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



MENGADILI SENDIRI ;

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak eksepsi Para Terbanding-semula Tergugat I,II dan Para Turut Terbanding-semula Turut Tergugat I,II ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Mengabulkan Gugatan Pembanding-semula Penggugat sebagian ;
- Menyatakan lahan seluas 19.852 m² yang berada di Jalan Katamso, Tanjung Uncang, Kelurahan Pulau Buluh, Kecamatan Batam Barat, Kota Batam sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 208/Pulau Buluh tanggal 15 April 1996 adalah sah milik Pembanding-semula Penggugat ;
- Menyatakan Para Terbanding-semula Tergugat I,II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Para Terbanding-semula Tergugat I,II untuk mengosongkan lahan yang dikuasainya seluas 19.852 m² (sembilan belas ribu delapan ratus lima puluh dua meter persegi) serta menyerahkannya kepada Pembanding-semula Penggugat dengan segera kalau perlu dengan bantuan pihak yang berwajib ;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Batam untuk mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakan sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 178/B.PDT.G.SJ/2014/PN.BTM tanggal 16 Desember 2014 ;
- Menghukum Turut Terbanding I-semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II-semula Turut Tergugat II tunduk dan taat terhadap putusan ini ;
- Menolak Gugatan Pembanding-semula Penggugat selebihnya ;
- Menghukum Para Terbanding-semula Tergugat I,II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

-----Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru **pada hari Kamis tanggal 14 Januari 2016**, oleh kami **Yohannes Ether Binti, SH.Mhum** sebagai Hakim Ketua Majelis, **H.Anthony Syarief,SH** dan **Haryono,SH.MH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari **Kamis tanggal 21 Januari 2016** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Bastarial, SH.MH** Panitera pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;-----

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA;

H.Anthony SyariefSH;

Yohannes Ether Binti,SH.Mhum ;

H a r y o n o, SH. MH ;

P A N I T E R A ;

Bastarial,SH.MH ;

Perincian Biaya Proses Banding :

1. Materai.....	Rp	6.000,-
2. Redaksi.....	Rp	5.000,-
3. Administrasi		
- Alat Tulis Kantor	Rp	35.000,-
- Penggandaan.....	Rp	30.000,-
- Konsumsi sidang.....	Rp	12.000,-
- Insentif Tim.....	Rp	18.000,-
- Pengiriman Berkas.....	Rp	44.000,-
J u m l a h.....	Rp	150.000,-

Halaman 43 dari 43 Putusan Nomor 194/PDT/2015/PT. PBR

