



PUTUSAN

Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Irwan Widjaja, berkedudukan di Jalan Pantai Sanur V/II,, Ancol, Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anggrian Rahmanu ,S.H.dkk beralamat di Jl. Haji Nawi Raya No.10B, Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13-2-2024 sebagai Penggugat I;
2. Ngariwan Ongkowidjaja, berkedudukan di Jalan Krekot Jaya Blok E No. 10,, Pasar Baru, Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anggrian Rahmanu ,S.H. beralamat di Jl. Haji Nawi Raya No.10B, Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13-2-2024 sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Prof. Dr. St. Laksanto Utomo, S.H., M.H., Dr. Lenny Nadriana, S.H., M.H., Nelson Kapoyos, S.H., M.H., Anggrian Rahmanu, S.H., dan Litari Elisa Putri, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Lembaga Studi Hukum Indonesia "LSHI" yang beralamat di Jalan Haji Nawi Raya No. 10B, Gandaria Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 005/SK-LSHI/II/2024 tertanggal 13 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor: 365/SK/2024/PN Btm tanggal 7 Maret 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. Oey Lisa Rosalina, yang beralamat di Jalan Raya PLN No. 2, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere,

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

2. Oey Dewi Roslana, berkedudukan di Jalan Tampak Siring Utara No. 9, RT. 08/RW. 09, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

3. Lefanah Handoko, yang beralamat di Komplek Wijaya Kusuma, Jalan Imam Bonjol, Nagoya Lubuk Baja Kota, Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.

4. PT. Sinar Selatan Sejati Dahulu Bernama PT. Sinar Selatan, yang beralamat di Komplek Wijaya Kusuma Blok F No. 4, Lubuk Baja Kota, Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini diwakili oleh Oey Lisa Roslana selaku Direntur PT. Sinar Selatan Sejati Dahulu Bernama PT. Sinar Selatan, untuk selanjutnya selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV.

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Edy Hartono, S.H., Nur Wafiq Warodat, S.H., Yohanes Hariyanto, S.H., Bintoro Arif Waskito, S.H., Dadang Nugroho, S.H., Hendra Saputra, S.H., Advokat/Pengacara dan Paralegal pada Edy Hartono & Warodat Law Firm, yang beralamat di Jl. Gajah Mada, Komp. Tiban Center Blok C No. 4 Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 371/SK/2024/PN Btm tanggal 8 Maret 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

5. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 1, Teluk Tering, Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini diwakili oleh Muhammad Rudi, selaku Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dan telah memberi kuasa

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



kepada Anggy Auliawan,SH., MH., M.Kn. selaku Kasubag Advokasi Hukum pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 673/SK/2024/PN.Btm tanggal 14 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I.

6. Budy Widjaja, yang beralamat di Restoran Liong Sen g Kitchen Jalan Niaga I Blok Z4 Utara No. 15, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II.

7. Notaris & PPAT Ny. Ria Adji Hendarto, dahulu beralamat di Komplek Baloi Kusuma, Jalan Kusuma VI Block C No 19, Batu Selicin, Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau, akan tetapi sekarang tidak diketahui lagi alamat domisilinya yang jelas, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat III.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 21 Februari 2024 dalam Register Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan hukum Para Pihak dalam perkara ini, dapat Penggugat jelaskan, yakni sebagai berikut:

- Para Penggugat adalah orang pribadi yang melakukan investasi pembelian objek sewa tanah dengan cara melakukan kerjasama dengan

Alm. Oey Budiawan, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV selaku Pemegang Saham yang memiliki perusahaan bernama PT. Sinar Selatan Sejati semula PT. Sinar Selatan (Tergugat IV), Adapun

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Para Penggugat membeli objek sewa alokasi lahan terhadap PT. Sinar Selatan sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta ribu rupiah) pada Tahun 1990, kemudian Para Penggugat yang menduduki dan menguasai hak atas tanah untuk dimanfaatkan, dibangun, dan diusahakan oleh Para Penggugat sebagai kegiatan usaha di Kawasan wilayah Pengembangan Sekupang di Batam Sumatera seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi).

- Tergugat I adalah Subjek orang pribadi yang menjabat sebagai Direktur dan Pemegang Saham PT. Sinar Selatan Sejati semula PT. Sinar Selatan (Tergugat IV), yang telah menerima uang dari Para Penggugat pada tahun 1990 untuk memanfaatkan dan membangun objek tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) serta mengetahui bahwa Para Penggugat yang mengusahakan biaya perpanjangan pengurusan alokasi lahan seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) berdasarkan Faktor Tagihan UWTO Nomor C.0795121403 tanggal 30-12-2014. Namun ternyata Para Tergugat secara sengaja mengelabui dan menyesatkan Para Penggugat karena secara sengaja telah melanggar Hak Para Penggugat dengan tidak mau menyerahkan atau mengalihkan proses peralihan hak atas tanah.

- Tergugat II adalah subjek/orang pribadi yang menjabat sebagai Komisaris Utama dan Pemegang Saham PT. Sinar Selatan Sejati semula PT. Sinar Selatan (Tergugat IV) menggantikan alm. Oey Budiawan yang sebelumnya menjabat sebagai Komisaris dan Pemegang Saham PT. Sinar Selatan Sejati. Namun ternyata Tergugat II secara sengaja mengelabui dan menyesatkan Para Penggugat karena tidak dilakukan proses peralihan hak atas tanah sebagai pemegang hak atas tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi).

- Tergugat III adalah subjek/orang pribadi yang menjabat sebagai Komisaris dan Pemegang Saham PT. Sinar Selatan Sejati (Tergugat IV), adapun Tergugat III juga bersama-sama Alm. Oey Budiawan dan para pemegang saham serta pengurus perseroan PT. Sinar Selatan Sejati semula PT. Sinar Selatan pada tahun 1990 menerima uang pembayaran untuk pemanfaatan hak atas tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi). Para Penggugat yang juga mengeluarkan biaya Pembangunan pemanfaatan alokasi lahan serta segala biaya pengurusan perizinan hak atas tanah sewa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), mengalami kerugian akibat perbuatan Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak mendapatkan hak atas objek tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi).

- Tergugat IV adalah badan hukum yang bergerak di bidang real estate semula bernama PT. Sinar Selatan, sebagai badan hukum yang diberikan hak alokasi lahan oleh Turut Tergugat I berdasarkan Surat SKP.PL/414/1984, tanggal 25 Juni 1984 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Batam/SKEP Nomor 156/SKEP/KA/IX/1984, tanggal 10 September 1984, yang telah dipecah menjadi dua masing-masing Penetapan Lokasi Nomor 29.84010414.001 tanggal 21 Januari 2009 dan Penetapan Lokasi Nomor 29.84010414.002 tanggal 21 Januari 2009, untuk dimanfaatkan dan digunakan sesuai dengan peruntukannya, yang mana kedua Penetapan Lokasi atas nama PT. Sinar Selatan tidak pernah diberitahukan kepada Para Penggugat.

- Turut Tergugat I adalah Badan yang ditunjuk Presiden untuk melaksanakan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam, sebagai pemegang hak pengelolaan memberikan hak alokasi lahan terhadap badan hukum Tergugat IV untuk mengelola dan memanfaatkan objek tanah sesuai peruntukannya.

- Turut Tergugat II adalah subjek/orang pribadi yang bersama Para Penggugat melakukan proses Perjanjian Kerjasama yang mana dalam hal ini Turut Tergugat II bersifat pasif dan membantu Para Penggugat dalam menjalankan investasi pengembangan kegiatan usaha di Kawasan Batam.

- Turut Tergugat III adalah Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kota Batam yang membuat akta-akta perjanjian jual beli bangunan-bangunan dan peralihan hak sewa untuk mendirikan bangunan diatas hak pengelolaan Turut Tergugat I dengan objek lahan seluas 10.000 M2.

2. Bahwa pada kurun waktu sekitar tahun 1990, Para Penggugat berniat untuk melakukan investasi dengan cara pemanfaatan alokasi lahan untuk mendirikan bangunan-bangunan di wilayah Pengembangan Sekupang Batam 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi).

3. Bahwa Hak Alokasi Lahan berupa objek tanah hak Pengelolaan atas tanah Turut Tergugat I seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu) di wilayah pengembangan sekupang batam, yang disewakan dan untuk didirikan bangunan dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Besar Kawasan Industri Sekupang.

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



- Sebelah Timur berbatasan dengan lahan dahulu atas nama peneri ma alokasi PT Asia Teraso.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan lahan Badan Pengusahaan K awasan Batam.
- Sebelah Barat berbatasan dengan lahan Turut Tergugat I.

Bahwa objek tanah tersebut telah dikantongi izin hak sewa alokasi lahan ol eh PT. Sinar Selatan Sejati (Tergugat IV) semula perusahaan tersebut bern ama PT. Sinar Selatan dari Turut Tergugat I berdasarkan Surat SKP.PL/414/1984, tanggal 25 Juni 1984 dan Surat Keputusan Kepala Bad an Pelaksana Otorita Batam/SKEP Nomor 156/SKEP/KA/IX/1984, tanggal 10 September 1984 seluas 13.653 M2 (tiga belas ribu enam ratus lima puluh tiga meter persegi), yang telah dipecah menjadi dua masing-masing:

- Penetapan Lokasi Nomor 29.84010414.001 tanggal 21 Januari 2009 dan
- Penetapan Lokasi Nomor 29.84010414.002 tanggal 21 Januari 2009.

Bahwa Tergugat IV didirikan sebagai badan hukum berdasarkan Akta Pendirian Nomor 103 tanggal 16 Juni 1988 yang dibuat dihadapan Buniarti Tjandra, S.H., Notaris Kota Jakarta Pusat semula PT. Sinar Selata n kemudian berganti nama menjadi PT. Sinar Selatan Sejati berdasarkan S urat Keputusan Kementerian Kehakiman Republik Indonesia tentang peng esahan

C2-7612.HT.01.01.TH.1989 tanggal 16 Agustus 1989, dengan rincian susu nan Pemegang Saham dan Pengurus Perseroan:

| Nama | Jabatan | Alama t | Klasifi kasi Saha m | Jumlah lembar Saham | Total |
|------------------------|---------------------|-------------|------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Tuan Oey Budiawan | Komisari s Utama | Batam | - | 125 | Rp. 12.500.000 |
| Nona Oey Lisa Rosliana | Direktur | Batam | - | 125 | Rp. 12.500.000 |
| Nona Lefanah Handoko | Komisari s | Jakart a | - | 125 | Rp. 12.500.000 |
| Tuan Henry Yamin | Direktur Utama | Batam | - | 125 | Rp. 12.500.000 |

4. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 1990 telah dilakukan kesepakatan pelepasan sebidang tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) yang dilakukan oleh Irwan Widjaja (Penggugat I) dengan

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Oey Budiawan sebagai Komisaris dan pemegang saham PT. Sinar Selatan Sejati (Tergugat IV) yang pada pokoknya telah menyetujui mengalihkan Objek Sewa atas Tanah terhadap Para Penggugat untuk mengelola, membangun, dan memanfaatkan hak alokasi lahan di atas tanah hak pengelolaan Turut Tergugat I seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), dengan kewajiban membayar uang pembayaran yakni sebagai berikut:

- a. Uang tanda jadi (DP) satu bidang tanah di daerah Sekupang Kavling No. 17, sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta Rupiah), yang sudah dibayar pada tanggal 16 Agustus 1990.
- b. Uang Pelunasan Pembelian pengalihan hak sewa atas tanah tersebut, sebesar Rp. 380.000.000 (tiga ratus delapan puluh juta Rupiah), yang sudah dibayar Lunas pada tanggal 3 September 1990.

5. Bahwa pada tanggal 01 September 1990 dan tanggal 07 September 1990 kemudian dibuatkan Akta Notaris yang dibuat oleh Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris/PPAT berkedudukan di Batam, atas objek hak alokasi lahan sewa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) untuk dibangun dan dialihkan hak sewanya, sehingga menyisakan lahan alokasi sewa seluas 3.653 M2 (tiga ribu enam ratus lima puluh tiga meter persegi) dari total izin alokasi lahan yang dikeluarkan Turut Tergugat I berdasarkan Surat SKP.PL/414/1984, tanggal 25 Juni 1984 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Batam/SKEP Nomor 156/SKEP/KA/IX/1984, tanggal 10 September 1984. Adapun akta-akta yang telah disepakati Bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat IV yaitu:

- Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.
- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.
- Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.

6. Bahwa berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi lahan yang menja di objek pemanfaatan alokasi lahan 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), Adapun dalam keterangan Notaris Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III), menerangkan bahwa:

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Hak Atas Sewa Tanah Lokasi Kode A,F,G,H telah menjadi Hak Tuan Irwan Widjaja, Tuan Budi Widjaja, Tuan Ngariwan Ongko Widjaja, berdasarkan Akta Nomor 10, tanggal 1-9- 1990, Nomor 66, 67, tanggal 7-9-1990 yang dibuat dihadapan Saya Notaris.”

7. Bahwa pada pokoknya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 07 September 1990 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Ria Adji Hendarto di Batam (Turut Tergugat III) dengan harga Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta Rupiah), menerangkan bahwa:

Pasal 2

Pihak Pertama dengan ini mengalihkan hak sewa atas tanah, dimana bangunan yang akan dijual tersebut dan hak sewa atas tanah tersebut tidak dikenakan suatu sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk suatu piutang atau diberati/dengan secara apapun. Tidak sedang dalam senyawa, belum dijual, sehingga Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan atau tuntutan dari siapapun mengenai bangunan-bangunan yang akan dibangun berikut hak sewa atas tanah tersebut.

Pasal 3

Pihak Pertama dengan ini mengalihkan hak sewa atas tanah, dimana bangunan yang akan dijual tersebut kepada pihak kedua. Setelah mendapat persetujuan dari Otoritas Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Pasal 4

Pihak Pertama dengan ini memberi Kuasa yang tidak bisa dicabut Kembali dan tidak bisa berakhir karena sebab apapun juga kepada pihak Kedua, dengan hak untuk mengalihkan kekuasaan ini kepada pihak lain. KHUSUS:

- Untuk melaksanakan Jual Beli Bangunan-Bangunan yang akan dibangun berikut pengalihan hak sewa atas tanah tersebut, baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain.
- Untuk melaksanakan hal-hal tersebut diatas, maka yang diberi Kuasa, berhak untuk menghadap kepada Pejabat yang berwenang, menandatangani, menyelesaikan dan selanjutnya melakukan segala Tindakan yang dianggap baik dan perlu.

Pasal 5

Penyerahan dari bangunan-bangunan yang akan dibangun dan hak sewa atas tanahnya tersebut oleh pihak Pertama kepada pihak Kedua akan dilakukan dalam keadaan kosong (tidak dihuni/ditempati) seluruhnya pada waktu akta ditandatangani.

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor **58/Pdt.G/2024/PN Btm**



Pasal 7

Sesuai dengan peraturan hukum, perjanjian ini berlaku pula bagi ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.”

Bahwa selanjutnya dibuat Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 07 September 1990 antara Para Penggugat dengan Tergugat IV yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III), yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

- Faktur Nomor : 60/F/Asum/BHP/IX/1984 tanggal dua puluh September seribu sembilan ratus delapan puluh empat (20-9-1984).
- Kode Gambar: SKP.PL/414/1984 tanggal dua puluh lima Juni tahun seribu sembilan ratus delapan puluh empat (25-6-1984).
- Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam/SKEP. Nomor : 156/SKEP/KA/IX/1984 tanggal sepuluh September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh empat (10-9-1984).

Yang SuraT.1-IV-suratnya diperlihatkan kepada saya, Notaris. Terletak di: Batam, Sekupang.

Seluas : 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi).

Untuk dibangun bangunan-bangunan yang bentuk, ukuran, dan bahannya sesuai dengan izin Mendirikan Bangunan/IMB yang akan keluar kemudian.

Berhubung dengan hal tersebut. Pihak Pertama dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut Kembali dan tidak bisa berakhir karena sebab apapun juga kepada pihak Kedua dengan hak untuk meminjamkan kekuasaan ini kepada pihak lain (pada lokasi Kode Gambar A, F, G, H, luas tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi)).

Bahwa bukti Pembayaran terhadap Tergugat IV sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta Rupiah) berdasarkan:

- Bukti Kwitansi tertanggal 16 Agustus 1990 merupakan DP (Down Payment) Pembayaran uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah).
- Bukti Kwitansi tertanggal 03 September 1990 merupakan Pelunasan Pembayaran uang sebesar Rp. 380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta Rupiah).

Bahwa pada Tahun 2009 saat proses membangun objek tanah sewa yang dilakukan oleh Para Penggugat, ternyata Pengurus PT. Sinar Selatan mengajukan permohonan untuk dilakukan pemecahan lokasi ke
Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Badan Pengusahaan Kawasan Batam, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Penetapan Lokasi:

- Penetapan Lokasi Nomor: 29.84010414.001 tanggal 21 Januari 2009 (bidang lahan Objek Kerja Sama 1 September 1990 seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi)); dan
- Penetapan Lokasi Nomor 29.84010414.002 tanggal 21 Januari 2009 (bidang lahan sisa).

Kedua izin Penetapan Lokasi tersebut tidak pernah diberitahukan terhadap Para Penggugat, yang telah menguasai secara fisik objek tanah yang sedang dalam tahap pembangunan oleh Para Penggugat.

Bahwa Pada Tahun 2014 terdapat Perpanjangan hak alokasi lahan sewa yang habis masa haknya sejak tahun 1984 sampai dengan 2014 (30 Tahun), kemudian ditindaklanjuti adanya pembayaran oleh Para Penggugat sebagaimana Faktor Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor C.0795121403 tanggal 30 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pengusahaan Batam dalam hal ini Turut Tergugat I, sebagaimana bukti biaya pembayaran perpanjangan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) pada tanggal 29 Januari 2015 sebesar Rp. 669.460.793,- (enam ratus enam puluh sembilan juta empat ratus enam puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah).

8. Bahwa pada Tahun 2018 telah dilakukan Perubahan Anggaran Dasar dari PT. Sinar Selatan menjadi PT. Sinar Selatan Sejati yang mana sama sekali tidak pernah diberitahukan kepada Para Penggugat dan nama Para Penggugat sengaja tidak dimasukkan sebagai pemegang saham dan pengurus Perseroan Terbatas Sinar Selatan Sejati yang baru, padahal aset objek tanah PT. Sinar Selatan Sejati sudah merupakan hak atas tanah Para Penggugat yang sudah dibayar dan dibelinya pada tahun 1990. Adapun perubahan anggaran dasar Pada tahun 2018 dan perubahan anggaran dasar terakhir pada tahun 2020, tersebut yakni sebagai berikut:

- Pada Tahun 2018 melakukan perubahan anggaran Dasar dengan Surat Keputusan (SK) Nomor AHU-000711.AH.01.10. Tahun 2018, dengan susunan pengurus dan pemegang saham PT. Sinar Selatan Sejati (Tergugat IV), yakni sebagai berikut:

| Nama | Jabatan | Klasifikasi Saham | Jumlah Lembar | Total |
|------|---------|-------------------|---------------|-------|
| | | | | |

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | | Saham | |
|------------------------|-----------|---|-------|----------------|
| Nona Oey Lisa Rosliana | Direktur | - | 125 | Rp. 12.500.000 |
| Nona Lefanah Handoko | Komisaris | - | 125 | Rp. 12.500.000 |
| Ny. Oey Dewi Rosliana | Komisaris | - | 250 | Rp. 25.000.000 |
| | Utama | | | |

- Pada Tanggal 08 Januari 2020 telah melakukan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Sinar Selatan Sejati (Tergugat IV) Nomor AHU-AH.01.03-0006946, dengan Akta Notaris Nomor 04 tanggal 09 Desember 2019 dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., dengan susunan pemegang saham dan pengurus perseroan yakni sebagai berikut:

| Nama | Jabatan | Klasifikasi Saham | Jumlah Lembar Saham | Total |
|------------------------|-----------|-------------------|---------------------|----------------|
| Nona Oey Lisa Rosliana | Direktur | - | 125 | Rp. 12.500.000 |
| Nona Lefanah Handoko | Komisaris | - | 125 | Rp. 12.500.000 |
| Ny. Oey Dewi Rosliana | Komisaris | - | 250 | Rp. 25.000.000 |
| | Utama | | | |

Para Tergugat dengan itikad buruk tidak memasukkan Hak-Hak Para Penggugat untuk menjadi Pemegang Saham dan menjadi Pengurus Perseroan Tergugat IV, sedangkan Para Pemegang Saham Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengetahui dan telah menerima uang pembayaran sebesar Rp. 385.000.000 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) berdasarkan Kwitansi yang telah ditandatangani dan tidak melaksanakan kewajibannya dalam Kesepakatan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Membangun yang memberikan hak kepada Para Penggugat untuk:

- Tidak melakukan tuntutan dari siapapun mengenai bangunan-bangunan yang akan dibangun berikut hak sewa atas tanah tersebut.
- Tidak sebagai pemegang saham atau Pengurus Perseroan terbatas PT. Sinar Selatan/PT. Sinar Selatan Sejati sebagai Tergugat IV karena dalam akta kuasa membangun telah memberikan hak kepada Para Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum dengan Turut Tergugat I Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam melakukan perjanjian-perjanjian sehubungan dengan objek tanah Nomor 67 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam. (angka 2 "Untuk menandatangani Surat Perjanjian dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam).

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bangunan-bangunan yang telah dibangun dengan biaya-biaya Para Penggugat tidak dapat dialihkan dan berpindahtangan kepada pihak lain sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian.

Bahwa Para Penggugat telah mengeluarkan biaya peralihan hak sewa terhadap Tergugat IV dan perpanjangan sewa atas tanah terhadap Turut Tergugat I sebagai pemegang hak pengelolaan yang sudah habis masa waktunya sejak Tahun 1984 sampai dengan 2014, dan diperpanjang hak sewanya oleh Para Penggugat pada Tahun 2015 berdasarkan:

1. Bukti Pembayaran Peralihan Sewa Atas Tanah untuk didirikan bangunan terhadap Tergugat IV seluas 10.000 M2 sebesar Rp. 385.000.000 (tiga ratus delapan puluh lima juta Rupiah) :

- Bukti Kwitansi tertanggal 16 Agustus 1990 merupakan DP (Down Payment) Pembayaran uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah).
- Bukti Kwitansi tertanggal 3 September 1990 merupakan Pelunasan Pembayaran uang sebesar Rp. 380.000.00,- (tiga ratus delapan puluh juta Rupiah).

2. Perpajakan hak alokasi lahan yang habis masa hak sewanya sejak tahun 1984 sampai dengan 2014 (30 Tahun), ditindaklanjuti adanya pembayaran oleh Para Penggugat sebagaimana Faktor Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor C.0795121403 tanggal 30 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pengusahaan Batam dalam hal ini Turut Tergugat I, Sebagaimana Bukti biaya pembayaran perpanjangan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) pada tanggal 29 Januari 2015 sebesar Rp.669.460.793,- (enam ratus enam puluh Sembilan juta empat ratus enam puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga Rupiah).

9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.

Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara ini adalah:

- a. Adanya suatu perbuatan

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor **58/Pdt.G/2024/PN Btm**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari sip elaku. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini d imaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berb uat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban untuk membuatnya.

Bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat memiliki hubungan hukum atas objek hak alokasi lahan sewa untuk dibangun seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi). Adanya perbuatan Para Tergugat yang te lah menerima uang dari Para Penggugat tidak melakukan upaya apap un untuk mengakui hak-hak Para Penggugat, sehingga Para Penggug at merasa dikelabui, disesatkan, dan dizolimi, dan segala biaya-biaya i nvestasi seakan tidak ada gunanya, dan operasi kegiatan usaha juga mangkrak dan tidak berkembang karena jelas dan nyata secara sengaj a menghilangkan nama-nama Para Penggugat untuk sebagai pemega ng saham maupun pemegang hak atas tanah sebagaimana kesepakat an pemanfaatan objek atas tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi).

Bahwa Para Tergugat secara Sadar dan Mengetahui bahwa tanah selu as 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) tersebut sudah dilakukan ju al beli dan seharusnya dilakukan pengurusan balik nama atau peralihan hak ke Para Penggugat, yang mana sudah terikat dalam perjanjian-p erjanjian, pernyataan lisan, serta fisik yang sudah dikuasai dan dibang un seutuhnya oleh Para Penggugat, akan tetapi sama sekali Para Terg ugat tidak mau melaksanakan pengurusan balik nama atau peralihan h ak atas tanah dari PT. Sinar Selatan ke Para Penggugat, namun justru sebaliknya ingin mempertahankan hak atas tanah milik Perusahaan de ngan melakukan perubahan anggaran dasar dan merubah nama Pers eroan yang semula PT. Sinar Selatan menjadi PT. Sinar Selatan Sejati, tanpa menyertakan

Para Penggugat sebagai pemegang saham dan pengurus perusahaan tersebut.

b. Perbuatan tersebut Melawan Hukum

Bahwa sejak tahun 1919, sejak putusan Hoge Raad dalam perkara Lin debaum-Cohen, perbuatan melawan hukum diartikan secara luas seba gai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melang gar:

1. Hak subyektif orang lain;

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



- II. Kewajiban hukum pelaku;
- III. Kaedah kesusilaan;
- IV. Kepatutan dalam masyarakat.

Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah menerima pembayaran uang dari Para Penggugat namun tidak memasukkan nama Para Penggugat sebagai Pemegang Saham dan Pengurus Perseroan Terbatas Sinar Selatan Sejati atau bukan sebagai pemegang hak atas tanah, bahkan Para Penggugat yang telah membiayai segala biaya pengurusan hak alokasi lahan PT. Sinar Selatan Sejati (Tergugat IV).

Bahwa Para Tergugat secara Sadar dan Mengetahui bahwa tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) tersebut sudah dilakukan jual beli, akan tetapi sama sekali Para Tergugat tidak mau melaksanakan pengurusan balik nama atau peralihan hak atas tanah dari PT. Sinar Selatan ke Para Penggugat, justru masih tetap objek tanah tersebut dikuasai dengan melakukan perubahan anggaran dasar untuk merubah nama Perseroan menjadi PT. Sinar Selatan Sejati tanpa menyertakan Para Penggugat sebagai pemegang saham dan pengurus perusahaan tersebut.

Maka jelas dan nyata Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Para Penggugat jelas dan nyata mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateril.

c. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Bahwa Para Tergugat yang telah mengikatkan diri dengan Para Penggugat dan telah menerima uang pembayaran Para Penggugat, Tidak Beritikad Baik dengan tidak menjalankan kewajibanya untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), namun Para Tergugat justru melakukan perubahan anggaran Perseroan dan melakukan perubahan nama dari PT. Sinar Selatan menjadi PT. Sinar Selatan Sejati dengan menetapkan perubahan susunan pemegang saham dan pengurus perseroan, yang mana Para Penggugat semestinya sebagai pemegang saham/pengurus saham karena Aset objek tanah seluas 10.000M2 (sepuluh ribu meter persegi) masih atas nama Perseroan, dan hak-hak Penggugat masih melekat dengan aset perusahaan tersebut.

d. Adanya kerugian bagi korban

Bahwa Para Penggugat sebagai Korban dari tindakan Para Tergugat melakukan Manipulasi atau Penyelundupan Hukum terhadap Para Penggugat yang faktanya mengurus biaya-biaya dan mengelola

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



objek hak atas tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) yang dibangun untuk dimanfaatkan kegiatan usaha, bahkan segala pembangunan yang berdiri di atas objek tanah merupakan milik Para Penggugat bukan harta milik PT. Sinar Selatan Sejati, sudah semestinya Para Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah/izin alokasi lahan dan atau dimasukkan dalam kepengurusan pemegang saham PT. Sinar Selatan Sejati (Tergugat IV).

e. Adanya Hubungan Sebab-Akibat (kausalitas) antara Perbuatan Melawan Hukum dan Kerugian

Hubungan antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan kerugian yang ditimbulkan ini secara kausalitas adalah langsung, yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut secara langsung menyebabkan terjadinya kerugian.

10. Bahwa Para Penggugat sangat dirugikan baik secara materiil dan imateriil oleh Para Tergugat, yang mana Para Penggugat telah melakukan pembayaran atas objek tanah tersebut namun tidak ada Kepastian Hukum atas hak-hak yang dilakukan oleh Para Penggugat dan karena tindakan Para Tergugat yang beritikad buruk dan melawan hukum terhadap Penggugat, mengakibatkan Para Penggugat yang telah membangun bangunan diatas objek tanah sewa, dalam kegiatan usaha menjadi terhambat dan Para Tergugat secara sengaja dan licik menghilangkan nama-nama Para Penggugat sebagai pemegang saham maupun pengurus Perseroan PT. Sinar Selatan Sejati untuk tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas objek tanah sewa yang telah dibangun oleh Para Penggugat.

Kerugian Materiil:

Kerugian riil yang timbul dalam perkara ini dapat diperhitungkan yakni sebagai berikut:

- Biaya Pembangunan dan Pemeliharaan di atas objek tanah sengketa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) yang dibangun oleh Para Penggugat dengan biaya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).
- Bukti biaya pembayaran perpanjangan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) pada tanggal 29 Januari 2015 sebesar Rp. 669.460.793,- (enam ratus enam puluh sembilan juta empat ratus enam puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang sebesar Rp. 380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi yang telah ditandatangani dan yang diterima oleh Para Tergugat dan Uang tanda Jadi (D/P) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada Tahun 1990. Maka perhitungan kerugian Para Penggugat jika dikonversikan yakni sebagai berikut:

Harga Emas Logam Mulia per 1 gram pada tahun 1990 senilai Rp. 24.150 (dua puluh empat juta seratus lima puluh rupiah), adapun pembelian objek tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) sebesar Rp. 385.000.000 : Rp. 24.150 = 15.942 Gram.
15.942 Gram Emas Logam Mulia X Rp. 1.115.000,- = Rp. 17.775.330.000,- (tujuh belas milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah).

Maka total keseluruhan ganti rugi materiil sejumlah Rp. 28.444.790.793,- (delapan puluh delapan miliar empat ratus empat puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah).

Kerugian Immaterial

Para Penggugat yang telah melakukan pemberian uang terhadap Para Tergugat atas Objek Sewa lahan alokasi tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), untuk didirikan bangunan dan dimanfaatkan kegiatan Usaha oleh Para Penggugat menjadi tidak berjalan dan tidak ada kemajuan dalam bisnis usahanya, karena perbuatan Para Tergugat yang tidak memberikan hak sepenuhnya terhadap Para Penggugat baik itu sebagai pemegang hak atas tanah atau sebagai pemegang saham dan pengurus Perseoran Terbatas Sinar Selatan Sejati (Tergugat IV), selain itu hilangnya harapan bagi Para Penggugat untuk mengembangkan investasi yang sudah direncanakan sejak bertahun-tahun lamanya sejak tahun 1990 sampai dengan saat ini dengan para investor lain dalam pengelolaan pemanfaatan lahan objek tanah di kawasan Turut Tergugat. Sehingga untuk itu kiranya pantas di perhitungkan ganti rugi kerugian Immaterial sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah).

11. Bahwa oleh karena segala pembangunan yang berdiri di atas objek tanah sewa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat, maka untuk itu Mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara a quo dapat menyatakan dan mempertegas bahwa segala kebendaan yang berada di objek tanah sewa (alokasi lahan) seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) di wilayah Pengembangan Sekupang Batam merupakan Kepemilikan Para Penggugat, dan tidak ada satupun kepemilikan harta

Halaman 16 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekayaan PT. Sinar Selatan Sejati, atas Pembangunan yang telah didirikan oleh Para Penggugat.

12. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah menyerahkan uang atas kepemilikan hak atas tanah kepada Para Tergugat, kemudian yang sudah mengurus dan membiayai segala perizinan hak alokasi tanah, dan membangun serta memanfaatkan hak atas tanah sesuai dengan peruntukannya, maka untuk itu sepatutnya Para Tergugat melakukan proses jual beli saham dengan biaya uang yang sudah diterima Para Tergugat kemudian melakukan perubahan anggaran dasar Perseroan Terbatas PT. Sinar Selatan Sejati dan menetapkan Para Penggugat sebagai pemegang saham dan pengurus PT. Sinar Selatan Sejati terhadap Para Penggugat.

13. Bahwa oleh karena sejak awal Para Tergugat sudah menyetujui pelepasan hak atas tanah berdasarkan kesepakatan awal maka untuk itu Mohon Agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan tanggal 15 Agustus 1990 antara Oey Budiawan dan Irwan Widjaja perihal Kesediaan Melepas Sebidang Tanah Seluas 10.000 M2 (meter persegi) Dengan Kewajiban Pembeli Untuk Membayar Sebesar Rp. 38.000,- (tiga puluh delapan ribu rupiah)/M2 (100M x 100M) dan Kewajiban Untuk Membayar Tanda Jadi Tanggal 16 Agustus 1990 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang ditindaklanjuti dengan adanya kwitansi-kwitansi penerimaan pembayaran yang sudah dibayar lunas oleh Para Penggugat.

14. Bahwa oleh karena Pihak Tergugat sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, untuk itu Mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas Putusan yang akan diucapkan dalam perkara ini.

15. Bahwa selain itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara ini untuk menetapkan uang paksa (dwangs om) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat secara tunai dan kontan waktu seketika, manakala Para Tergugat lalai atau terlambat menjalankan kewajibannya setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in kracht van gewijsde).

16. Bahwa agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia dan untuk menjamin agar Tergugat tidak ingkar terhadap apa yang harus menjadi kewajibannya, maka Para Penggugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ba

Halaman 17 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



tam cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang menangani perkara a quo, kiranya dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) yaitu:

- Objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya PLN No. 2, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, milik Tergugat I.
- Objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tampak Siring Utara No. 9, RT. 08/RW. 09, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, milik Tergugat II;
- Objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Komplek Wijaya Kusuma, Jalan Imam Bonjol, Nagoya Lubuk Baja Kota, Lubuk Baja, Kota Batam, Milik Tergugat III.
- Objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lubuk Baja Blok F Nomor 4, Kota Batam milik Para Tergugat IV.

17. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah didukung dengan alat bukti yang tertulis dan kebenarannya tidak dapat disangkal lagi maka tidaklah terlalu berlebihan jika Para Penggugat Mohon Agar menetapkan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (Uit Voerbaar bij voorraad) walaupun Para Tergugat mengajukan banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

18. Bahwa oleh karena Para Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Batam cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang menangani perkara ini, untuk berkenan menerima, memeriksa, dan mengadili, dengan amar putusan yakni sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad).
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil yakni sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Biaya Pembangunan dan Pemeliharaan di atas objek tanah sengketa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) yang dibangun oleh Para Penggugat dengan biaya sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).
- Bukti biaya pembayaran perpanjangan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) pada tanggal 29 Januari 2015 sebesar Rp. 669.460.793,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam ratus enam puluh sembilan juta empat ratus enam puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah).

- Uang sebesar Rp. 380.000.000 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi yang telah ditandatangani dan yang diterima oleh Para Tergugat dan Uang tanda Jadi (DP) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) pada Tahun 1990. Maka perhitungan kerugian Para Penggugat jika dikonversikan yakni sebagai berikut:

Harga Emas Logam Mulia per 1 gram pada tahun 1990 senilai Rp. 24.150,- (dua puluh empat ribu seratus lima puluh rupiah), adapun pembelian objek tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) sebesar Rp. 385.000.000,- : Rp. 24.150 = 15.942 Gram. 15.942 Gram Emas Logam Mulia X Rp. 1.115.000,- = Rp. 17.775.330.000,- (tujuh belas milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah).

Maka total keseluruhan ganti rugi materiil sejumlah Rp. 28.444.790.793,- (delapan puluh delapan miliar empat ratus empat puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah).

Kerugian Immateriil:

Kerugian Immateriil yang harus ditanggung oleh Para Tergugat yaitu sejumlah Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah). Maka dengan demikian keseluruhan kerugian materiil maupun moriil/immateriil yang dialami oleh Para Penggugat yang harus dibayar oleh Para Tergugat dengan seketika secara tunai dan kontan, adalah Rp. 128.444.790.793,- (seratus dua puluh delapan miliar empat ratus empat puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah).

4. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan tanggal 15 Agustus 1990 antara Oey Budiawan dan Irwan Widjaja perihal Kesiediaan Melepas Sebidang Tanah Seluas 10.000 M2 (meter persegi) Dengan Kewajiban Pembeli Untuk Membayar Sebesar Rp. 38.000,- (tiga puluh delapan ribu rupiah)/M2 (100M x 100M) dan Kewajiban Untuk Membayar Tanda Jadi Tanggal 16 Agustus 1990 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

5. Menyatakan bangunan-bangunan di atas hak alokasi lahan sewa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) di wilayah pengembangan Sekupang Batam milik Para Penggugat tidak dapat dialihkan dan dipindahtangkan ke pihak lain.

6. Menghukum Para Tergugat melaksanakan Jual Beli Saham atas PT. Sinar Selatan Sejati kemudian ditindaklanjuti dengan perubahan anggaran

Halaman 19 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar Perseroan Terbatas PT. Sinar Selatan Sejati yang menetapkan Para Penggugat sebagai pemegang saham dan pengurus Perseroan Terbatas Sinar Selatan Sejati.

7. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan kontan waktu seketika, manakala Para Tergugat lalai atau terlambat menjalankan kewajibannya setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in kracht van gewijsde).

8. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) yaitu:

- Objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya PLN No. 2, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, milik Tergugat I;
- Objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tampak Siring Utara No. 9, RT. 08/RW. 09, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, milik Tergugat II;
- Objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Komplek Wijaya Kusuma, Jalan Imam Bonjol, Nagoya Lubuk Baja Kota, Lubuk Baja, Kota Batam, Milik Tergugat III.
- Objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lubuk Baja Blok F Nomor 4, Kota Batam milik Para Tergugat IV.

9. Menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu serta merta walaupun Para Tergugat mengajukan Banding, Verzet, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.

10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan Patuh dalam Putusan perkara ini.

11. Mewajibkan dan menghukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Batam cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkehendak lain Mohon Putusan yang Seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat I Hadir Kuasanya dalam persidangan sedangkan untuk Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita pengadilan Negeri Batam, maka Majelis Hakim berpedapat bawah Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melepaskan haknya untuk mengajukan sanggahan atas gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Benny Yoga Dharma, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam dalil gugatannya menuduh PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan :

- Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.
- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.
- Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.

Dengan OBJEK KERJASAMA berupa lahan seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) untuk dibangun dan diahlikan hak sewanya, sehingga menyisakan lahan alokasi sewa seluas 3.653 M2 (tiga ribu enam ratus lima puluh tiga meter persegi) dari total izin alokasi lahan yang dikeluarkan Turut Tergugat I berdasarkan Surat SKP.PL/414/1984, tanggal 25 Juni 1984 & Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Batam / SKEP Nomor 156/SKEP/KA/IX/1984, tanggal 10 September 1984; Dimana dalam narasi gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 12 (dua belas) tersebut mendalilkan tuduhan PARA TERGUGAT yang dengan itikad buruk tidak memasukkan PARA PENGGUGAT sebagai pemegang saham PT. SINAR SELATAN SEJATI, yang hal itu dianggap sebagai pelanggaran atas komitmen kewajibannya dalam Kesepakatan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Membangun yang memberikan hak kepada PARA PENGGUGAT untuk:

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



- Tidak melakukan tuntutan dari siapapun mengenai bangunan-bangunan yang akan dibangun berikut hak sewa atas tanah tersebut.
- Tidak sebagai pemegang saham atau Pengurus Perseroan terbatas PT. Sinar Selatan/PT. Sinar Selatan Sejati sebagai Tergugat IV karena dalam akta kuasa membangun telah memberikan hak kepada PARA PENGGUGAT untuk melakukan perbuatan hukum dengan Turut Tergugat I Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam melakukan perjanjianperjanjian sehubungan dengan objek tanah Nomor 67 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam. (angka 2 "Untuk menandatangani Surat Perjanjian dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam).
- Bangunan-bangunan yang telah dibangun dengan biaya-biaya PARA PENGGUGAT tidak dapat dialihkan dan berpindahtangan kepada pihak lain sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian.

Sehingga PARA TERGUGAT dianggap telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sehingga merugikan PARA PENGGUGAT secara materiel sebesar Rp. 28.444.790.793,- (dua puluh delapan milyar empat ratus empat puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah) dan immateriel sebesar Rp. 100.000.000.000 (seratus milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan uraian narasi gugatan PARA PENGGUGAT tersebut maka menjadi terang dan jelas bahwa dasar pengajuan gugatan PARA PENGGUGAT adalah tuduhan tidak dilaksanakannya kewajiban PARA TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam Kesepakatan Perikatan Jual Beli (Akta Nomor 66 tanggal 7 September 1990) dan Kuasa Membangun (Akta Nomor 67 tanggal 7 September 1990);

Bahwa Hukum Acara Perdata secara tegas membagi 2 bentuk gugatan, yaitu:

- Gugatan Wanprestasi yakni berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang didasarkan pada upaya pemenuhan hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian yang telah disepakati, dimana unsurnya adalah : Terdapat Perjanjian;

Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



terdapat Pihak yang ingkar/ melanggar Perjanjian, dan telah dinyatakan lalai namun tidak melaksanakan kewajiban;

- Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yakni berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang didasarkan pada adanya perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, dimana unsurnya adalah : Terdapat perbuatan yang dianggap melawan hukum, menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT dan adanya hubungan kausalitas yang jelas antara perbuatan melawan hukum dan kerugian;

dimana masing-masing tema gugatan tersebut memiliki spesifikasi yang berbeda satu sama lain dan tidak bisa digabung dan dikawin silangkan satu sama lain dalam satu materi / surat gugatan;

Bahwa materi gugatan PARA PENGGUGAT yang pada prinsipnya menuduh PARA TERGUGAT dianggap tidak komitmen dalam melaksanakan kewajiban dalam Kesepakatan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Membangun sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990, dan Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990, merupakan karakteristik gugatan WANPRESTASI, akan tetapi menjadi rancu manakala dalam PETITUM-nya PARA PENGGUGAT justru menuntut agar PARA TERGUGAT dinyatakan telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Bahwa oleh karena terdapat inkonsistensi dalam tema dan materi gugatan baik dalam fundamentum petendi maupun dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT yang mengandung kerancuan unsur antara Wanprestasi dan Melawan Hukum maka kiranya gugatan PARA PENGGUGAT patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena GUGATAN KABUR / OBSCUUR LIBEL;

2. GUGATAN DALUARSA

Bahwa menyambung argumentasi hukum terhadap analisa gugatan PARA PENGGUGAT yang mempersoalkan komitmen PARA TERGUGAT dalam melaksanakan kewajiban dalam Kesepakatan

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perikatan Jual Beli dan Kuasa Membangun sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990, dan Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990, kiranya PARA PENGGUGAT lebih dahulu perlu berkaca pada ketentuan Pasal 1967 KUHPerdata yang berbunyi :

” Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”;

Bahwa dengan telah lampau waktu daluarsa 30 (tiga puluh) tahun pelaksanaan kewajiban dalam Kesepakatan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Membangun sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990, dan Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990, dengan demikian maka segala hal yang dituntut oleh PARA PENGGUGAT termasuk namun tidak hanya terbatas pada tuntutan agar dimasukkan namanya sebagai pemegang saham (andaikata memang terdapat kewajiban demikian), maupun angan-angan mendapatkan ganti rugi seratus milyar rupiah berdasarkan pelaksanaan segala perjanjian dan perikatan yang terbit 34 (tiga puluh empat) tahun yang lalu namun baru diajukan saat ini, kiranya tidak layak untuk dipertimbangkan sehingga patut dikesampingkan dengan alasan DALUARSA;

3. GUGATAN NEBIS IN IDEM

Bahwa bilapun dalam kerancuan inkonsistensi materi gugatan Perbuatan Melawan Hukum PARA PENGGUGAT yang ternyata isinya adalah wanprestasi, yang relevan dengan ungkapan : “rengginang dalam kaleng khong guan” menggambarkan kekecewaan atas kenyataan yang tidak sesuai dengan ekspektasi, ternyata masing-masing Perjanjian yang oleh PARA PENGGUGAT digunakan sebagai pedoman dalam mengajukan gugatan a quo, yakni :

- Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.

- Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.

Seluruhnya telah dinyatakan BATAL dan tidak lagi berkekuatan hukum berdasarkan Putusan nomor 40/PDT.G/2016/PN.BTM yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 21 April 2021 ditandai dengan terbitnya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 936 K/PDT/2021 tanggal 21 April 2021, serta telah dipertahankan terhadap upaya hukum PK yang dilayangkan oleh PARA PENGGUGAT perkara a quo, berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1241 PK/PDT/2022 tanggal 30 Desember 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan Turut Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT semula bernama PT. Sinar Selatan adalah sebagai satu-satunya Subjek pemegang hak guna Bangunan yang sah atas lahan seluas 13.653,25 M2 (tiga belas ribu enam ratus enam ratus lima puluh tiga koma dua puluh lima meter persegi) dari Turut Tergugat sesuai SKP.PL/414/1984 tanggal 25 juni 1984 dan surat keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Batam SKEP No. 156/SKEP/KA/IX/1984 tanggal 10 september 1984, yang saat ini telah dipecah menjadi dua masing -masing ;
 - a. Penetapan lokasi Nomor 29.84010414.001 tanggal 21 Januari 2009 dan
 - b. Penetapan lokasi Nomor 29.84010414.002 tanggal 21 januari 2009
3. Menyatakan tergugat I, tergugat II dan tergugat III telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama sesuai akta Nomor 10 tanggal 1 September 1990, dan kuasa membangun Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor **58/Pdt.G/2024/PN Btm**

Disclaimer

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



dari PARA PENGGUGAT kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sesuai akta Nomor 67 tanggal 7 september 1990 yang keduanya dibuat dihadapan Nyanya Ria Adji hendarto Sarjana Hukum, Notaris berkedudukan di Batam karena telah membangun dan menguasai lahan PARA PENGGUGAT seluas lebih dari 10.000 M2 sebagaimana diperjanjikan

4. Menyatakan Perjanjian Kerjasama sesuai akta Nomor 10 tanggal 1 september 1990 yang dibuat dihadapan Nyanya Ria Adji hendarto Sarjana Hukum, Notaris berkedudukan di Batam dibatalkan dengan segala akibat hukumnya.

5. Menyatakan Pengikatan Jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990, yang dibuat dihadapan Nyanya Ria Adji hendarto Sarjana Hukum, Notaris berkedudukan di Batam Batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan akibat wanprestasi yang dilakukan para tergugat dengan segala akibat hukumnya.

6. Menghukum Tergugat I, tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengembalikan lahan alokasi hak milik PARA PENGGUGAT sesuai SKP.PL/414/1984 tanggal 25 juni 1984 dan surat keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Batam SKEP No. 156/SKEP/KA/IX/1984 tanggal 10 september 1984, yang saat ini telah dipecah menjadi dua masing -masing ;

- Penetapan lokasi Nomor 29.84010414.001 tanggal 21 Januari 2009
- Penetapan lokasi Nomor 29.84010414.002 tanggal 21 januari 2009,

dengan batas - batas :

- sebelah utara berbatasan dengan jalan besar Kawasan Industri sekupang
- sebelah Timur berbatasan dengan lahan dahulu atas nama penerima alokasi PT. ASIA TERASO
- sebelah selatan berbatasan dengan lahan Turut tergugat
- sebelah barat berbatasan dengan lahan alokasi PT. INTI DUTA SURYA

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor **58/Pdt.G/2024/PN Btm**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam keadaan bersih dan kosong seperti semula kepada
PARA PENGGUGAT

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dalam putusan perkara ini

8. Menghukum Tergugat I, tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.396.000,- (tiga juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Bahwa oleh karena dasar pengajuan gugatan PARA PENGGUGAT adalah suatu perikatan yang telah batal demi hukum / dibatalkan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap sebelum gugagatan a quo didaftarkan, kiranya seluruh materi tuntutan PARA PENGGUGAT dalam petitum menjadi tidak relevan dan patut dikesampingkan / ditolak dengan segala akibat hukumnya karena alasan NEBIS IN IDEM;

4. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa sehubungan dengan materi petitum yang diminta PARA PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

5. Menyatakan bangunan-bangunan di atas hak alokasi lahan sewa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) di wilayah pengembangan Sekupang Batam milik PARA PENGGUGAT tidak dapat dialihkan dan dipindahtangkan ke pihak lain.

6. Menghukum Para Tergugat melaksanakan Jual Beli Saham atas PT. Sinar Selatan Sejati kemudian ditindaklanjuti dengan perubahan anggaran dasar Perseroan Terbatas PT. Sinar Selatan Sejati yang menetapkan PARA PENGGUGAT sebagai pemegang saham dan pengurus Perseroan Terbatas Sinar Selatan Sejati.

Kiranya mereka penyusun gugatan a quo yang memiliki gelar akademik mulia dan mentereng tersebut terlupa untuk melibatkan subjek yang penting dan relevan sehubungan dengan materi petitum tersebut demi lengkap-nya para subjek yang berkepentingan sehubungan dengan tuntutan PARA PENGGUGAT tersebut, yakni :

1. FRANGKY SUPANDY, Laki-laki warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 2171101305520001 beralamat di Jl. Cemara Mas No. 15 Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Batam Kota Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, yakni subjek yang konon mendapatkan PENGALIHAN HAK SEWA

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



tanah dan bangunan dari PARA PENGGUGAT atas lahan seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) dalam Peta Lokasi Nomor 29.84010414.001 tanggal 21 Januari 2009 terletak di Kawasan Industri Sekupang Kavling 17 Kelurahan Tanjung Pinggir, Kecamatan Sekupang Kota Batam untuk masa 25 (dua puluh lima) tahun berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan tanggal 18 Januari 2016 sebagaimana diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam jawaban resmi dimuka persidangan melalui alamat e-court rahmanu.anggryan@gmail.com tertanggal 24 Juni 2024 pada Persidangan Perkara Bantahan Nomor 462/PDT.BTH/2023/ PN.BTM yang saat ini sedang dalam pemeriksaan Pengadilan Negeri Batam terkait PETITUM 5 (lima) "Menyatakan bangunan-bangunan di atas hak alokasi lahan sewa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) di wilayah pengembangan Sekupang Batam milik PARA PENGGUGAT tidak dapat dialihkan dan dipindahtangkan ke pihak lain"; dan

2. KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA selaku penyelenggara sistem administrasi pengawasan subjek hukum Perseroan Terbatas yang memiliki kewenangan dalam pengesahan setiap perubahan anggaran dasar perseroan in casu PT. SINAR SELATAN SEJATI sehubungan dengan PETITUM ke-6 (enam) yakni : "Menghukum Para Tergugat melaksanakan Jual Beli Saham atas PT. Sinar Selatan Sejati kemudian ditindaklanjuti dengan perubahan anggaran dasar Perseroan Terbatas PT. Sinar Selatan Sejati yang menetapkan PARA PENGGUGAT sebagai pemegang saham dan pengurus Perseroan Terbatas Sinar Selatan Sejati".

Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT tersebut ternyata tidak melibatkan subjek-subjek yang memiliki relevansi dengan materi tuntutan PARA PENGGUGAT dalam petitum ke-5 dan 6 (lima dan enam) tersebut menjadikan gugatan tidak layak untuk diterima dan diperiksa, dengan alasan KURANG PIHAK;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa PARA TERGUGAT dengan ini menyampaikan jawaban atas materi gugatan dalam pokok perkara sebagai berikut :

1. Bahwa PARA TERGUGAT secara tegas membantah sehingga menyatakan menolak seluruh dalil gugatan PARA PENGGUGAT dan menyatakan sebagai gugatan yang tidak benar;

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV secara pribadi tidak memiliki hubungan hukum apapun satu sama lain baik berdasarkan perikatan yang terbit karena perjanjian maupun undang-undang;

3. Adapun seluruh dasar hukum perikatan dalam materi gugatan PARA PENGGUGAT, yakni perjanjian-perjanjian yang pernah terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan PT. SINAR SELATAN SEJATI yakni :

- o Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.
- o Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.
- o Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.

Merupakan perjanjian-perjanjian yang telah dinyatakan BATAL dan tidak lagi berkekuatan hukum berdasarkan Putusan nomor 40/PDT.G/2016/PN.BTM yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 21 April 2021 ditandai dengan terbitnya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 936 K/PDT/2021 tanggal 21 April 2021, serta telah dipertahankan terhadap upaya hukum PK yang dilayangkan oleh PARA PENGGUGAT perkara a quo, berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1241 PK/PDT/2022 tanggal 30 Desember 2022;

4. Justru PARA PENGGUGAT merupakan subjek hukum yang telah dinyatakan WANPRESTASI atas pelaksanaan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam, sehingga dihukum untuk melaksanakan Putusan 40/PDT.G/2016/PN.BTM yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 21 April 2021 sebagaimana teguran aanmaning yang telah dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 30 November 2023 yang lalu;

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada masing-masing perjanjian yang pernah terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan PT. SINAR SELATAN SEJATI yakni :

- Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990.
- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990.
- Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990.

Tidak ada satupun tercantum adanya kewajiban hukum bagi PT. SINAR SELATAN SEJATI dan / atau PARA TERGUGAT lainnya untuk memasukkan nama-nama PARA PENGGUGAT sebagai pemegang saham maupun pengurus pada perseroan terbatas PT. SINAR SELATAN SEJATI;

6. Adapun logika hukum “tantrum” yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT yang merasa namanya pantas tercantum sebagai pemegang saham pada PT. SINAR SELATAN SEJATI sehubungan dengan kerjasama yang terjadi dengan PT. SINAR SELATAN SEJATI atas bidang lahan seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) terletak di Kawasan Industri Sekupang Kavling 17 Kelurahan Tanjung Pinggir, Kecamatan Sekupang Kota Batam, walaupun tidak ada satupun ketentuan dalam kalusul perjanjian yang mewajibkan semikian merupakan pemahanan yang naif dan konyol, ibarat seseorang memaksa namanya tercantum sebagai pemegang saham PT. PERTAMINA (PERSERO) karena merasa setiap hari membeli BBM pada SPBU Pertamina, atau memaksa namanya tercatat sebagai pemegang saham dan pengurus PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk. hanya karena memiliki sejumlah simpanan pada akun rekening BCA;

7. Demikian pula tuntutan ganti rugi yang disampaikan PARA PENGGUGAT dalam PETITUM gugatan a quo sehubungan dengan pelaksanaan aanmaning dan upaya eksekusi Putusan perkara 40/PDT.G/2016/PN.BTM yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 21 April 2021 hingga ratusan milyar rupiah, merupakan tuntutan yang tidak berlandaskan hukum dan alasan yang sah, mengingat eksekusi putusan pengadilan yangb dilaksanakan oleh Juru Sita atas perintah Ketua Pengadilan bukanlah perbuatan melawan hukum yang dapat dituntut suatu ganti kerugian tertentu;

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



8. Adapun diantara unsur Perbuatan yang dianggap Melawan Hukum menurut para sarjana, lain adalah :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Ternyata tidak ada suatu kewajiban hukum apapun yang mewajibkan PARA TERGUGAT untuk mencatatkan nama PARA PENGGUGAT sebagai pemegang saham / pengurus pada perseroan PT. SINAR SELATAN SEJATI; Tidak ada hak hukum PARA PENGGUGAT untuk memiliki dan / atau tercatat sebagai pemegang saham / hak suara RUPS pada perseroan PT. SINAR SELATAN SEJATI; dan Tidak ada batasan kesusilaan maupun kepatutan dan prinsip kehati-hatian apapun yang mewajibkan PARA TERGUGAT mencatatkan PARA PENGGUGAT PARA PENGGUGAT sebagai pemegang saham / pengurus pada perseroan PT. SINAR SELATAN SEJATI; sehingga tuduhan PARA PENGGUGAT bahwa PARA TERGUGAT telah melawan hukum adalah tuduhan palsu yang tidak benar;

9. Bahwa oleh karena dalil gugatan PARA PENGGUGAT merupakan tuduhan palsu dan tidak benar terhadap PARA TERGUGAT, maka dengan demikian kiranya seluruh materi gugatan PARA PENGGUGAT selain dan selebihnya termasuk tuntutan ganti kerugian, tuntutan sita jaminan, tuntutan pelaksanaan putusan serta merta, dan pernyataan apapun lainnya dalam petitum gugatannya patut dan beralasan untuk ditolak dengan segala akibat hukum-nya;

Berdasarkan segala uraian dalam eksepsi dan jawaban PARA TERGUGAT tersebut diatas, maka dengan ini PARA TERGUGAT memohon Majelis Hakim berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima EKSEPSI PARA TERGUGAT tersebut;
- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara dalam setiap jenjang persidangan perkara ini;

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

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

BAHWA TURUT TERGUGAT I MEMPUNYAI KEWENANGAN DALAM MENERBITKAN DOKUMEN ALOKASI TANAH KEPADA PIHAK KETIGA (PT SINAR SELATAN SEJATI) SESUAI PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

- Bahwa Turut Tergugat I merupakan instansi Pemerintah yang diberi wewenang untuk mengelola tanah serta melaksanakan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam, termasuk didalamnya kewenangan untuk merencanakan dan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah di daerah Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas - fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan di Pulau Batam dan wilayah di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
- Bahwa adapun kewenangan yang dimiliki Turut Tergugat I dalam menerbitkan dokumen alokasi lahan (sekarang dokumen alokasi tanah) kepada pihak ketiga adalah berdasarkan:

1. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan:

- 1)
 - 1) Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
 - 2) Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:
 - a) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - b) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - c) menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
 - d) menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.
2. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam memutuskan:

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama : Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;

3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang mengatur antara lain:

- 1) Pasal 1 : Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya;
- 2) Pasal 2A : Pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
- 3) Pasal 3 : Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;
- 4) Pasal 4 : Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

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

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor **58/Pdt.G/2024/PN Btm**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, mengatur sebagai berikut:

Pasal 12 ayat (1) : Badan Pengusahaan Batam mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi-fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas:

Pasal 13 : Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, telah cukup menggambarkan kewenangan Turut Tergugat I dalam menerbitkan dokumen alokasi tanah kepada PT. Sinar Selatan (Tergugat IV).
- Bahwa mengacu pada ketentuan – ketentuan tersebut diatas, maka terhadap tanah PT. Sinar Selatan (Tergugat IV) telah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki Turut Tergugat I dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan alasan – alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat I mohon dengan kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berkenan memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menghukum Para 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 atas jawaban yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat menanggapi dengan mengajukan replik tertanggal 06 Agustus 2024 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya dan atas replik tersebut, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I telah menanggapi dengan

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor **58/Pdt.G/2024/PN Btm**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan duplik masing-masing tertanggal 13 Agustus 2024 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti P 1&2– 1 : Foto Copy Akta Perikatan Jual Beli, Nomor: 66, tanggal 7 September 1990;
2. Bukti P 1&2– 2 : Foto Copy Akta Kerja Sama, Nomor: 10, tanggal 1 September 1990;
3. Bukti P 1&2– 3 : Foto Copy Akta Kuasa Membangun, Nomor: 67, tanggal 7 September 1990;
4. Bukti P 1&2– 4 : Foto Copy Kwitansi, tanggal 16 Agustus 1990;
5. Bukti P 1&2– 5 : Foto Copy Kwitansi, tanggal 3 September 1990;
6. Bukti P 1&2– 6 : Foto Copy Surat Hal: Pemberitahuan Perpanjangan UWTO, Nomor: B/13870/A1.1/12/2024, tanggal 30 Desember 2014;
7. Bukti P 1&2– 7 : Foto Copy Faktur Tagihan UWTO, No. Faktur: C.0795121403, tanggal 30 Desember 2014;
8. Bukti P 1&2– 8 : Foto Copy Bukti Pembayaran Biaya Tagihan UWTO, tanggal 29 Januari 2015;
9. Bukti P 1&2– 9 : Foto Copy Kwitansi, Nomor: 1436/WIL.1/A1.15/4/2015, tanggal 23 April 2015;
10. Bukti P 1&2– 10 : Foto Copy Profil Perusahaan PT Sinar Selatan Sejati;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterei yang cukup telah diberi meterei yang cukup, sedangkan untuk bukti surat bertanda P1&2-4, P1&2-5, P1&2-6, P1&2-7, P1&2-8, P1&2-9 dan P1&2-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor **58/Pdt.G/2024/PN Btm**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sanggahnya Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti T.1-IV- 1a : Foto Copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Sinar Selatan Sejati, tanggal 02 Mei 2024, Nomor: 01;
2. Bukti T.1-IV- 1b : Foto Copy Surat Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Sinar Selatan Sejati, Nomor: AHU-AH.01.09-0183499, tanggal 06 Mei 2024;
3. Bukti T.1-IV- 2a : Foto Copy Salinan Putusan, Nomor: 40/PDT.G/2016/PN.BTM, tanggal 6 Juni 2017;
4. Bukti T.1-IV- 2b : Foto Copy Salinan Putusan, Nomor: 240/PDT/2019/PT.BPR, tanggal 27 Desember 2019;
5. Bukti T.1-IV- 2c : Foto Copy Salinan Putusan, Nomor: 936 K/Pdt/2021, tanggal 21 April 2021;
6. Bukti T.1-IV- 2d : Foto Copy Salinan Putusan, Nomor: 1241 PK/Pdt/2022, tanggal 30 Desember 2022;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterei yang cukup, sedangkan untuk bukti T.I-IV-2a berupa fotokopi turunan sesuai dengan asli, sedangkan bukti surat bertanda T.I-IV-2b, T.I-IV-2c dan T.I-IV-2d berupa turunan/salinan putusan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I setelah mengajukan Duplik tidak hadir lagi dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Suta Pengadilan Negeri Batam, oleh karena itu Majelis Hakim berpedapat kalau Turut Tergugat I tidak mengajukan haknya untuk membuktikan dalil sanggahnya;

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk meyakinkan terhadap obyek sengketa Majelis Hakim telah meminta untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap Para Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi pihak Para Penggugat keberatan untuk dilakukan pemeriksaan setempat sedangkan pihak Para Tergugat menyerahkan sepenuhnya kepada Para Penggugat dalam hal pemeriksaan setempat, sehingga oleh karena pihak Para Penggugat keberatan untuk dilakukan pemeriksaan setempat sehingga dalam perkara ini tidak akan dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek yang menjadi sengketa;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 15 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat juga telah mengajukan kesimpulan tertanggal 15 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini hal-hal yang terjadi dalam persidangan dan telah dimuat dalam Berita Acara Persidangan, dinyatakan telah dimuat dan Turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa para Pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan selanjutnya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat dalam jawabannya selain menjawab hal-hal yang menjadi pokok perkara juga mengajukan eksepsi, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi Para Tergugat tersebut ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

I. Eksepsi Gugatan Obscur Libel

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Kuasa Para Tergugat menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat obscur libel karena dasar pengajuan gugatan Para Penggugat adalah tuduhan tidak dilaksanakannya kewajiban Para Tergugat sebagaimana tertuang dalam Kesepakatan Perikatan Jual Beli (Akta Nomor 66 tanggal 7 September 1990) dan Kuasa Membangun (Akta Nomor 67 tanggal 7 September 1990), sehingga materi gugatan Para Penggugat yang pada prinsipnya menuduh Para Tergugat dianggap tidak komitmen dalam melaksanakan kewajiban dalam Kesepakatan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Membangun sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990, dan Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990, merupakan karakteristik gugatan WANPRESTASI, akan tetapi menjadi rancu manakala

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam PETITUM-nya PARA PENGGUGAT justru menuntut agar PARA TERGUGAT dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena terdapat inkonsistensi dalam tema dan materi gugatan baik dalam fundamentum petendi maupun dalam petitum gugatan Para Penggugat yang mengandung kerancuan unsur antara Wanprestasi dan Melawan Hukum maka kiranya gugatan Para Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena Gugatan Kabur / Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Para Penggugat mengenai gugatan Para Penggugat tidak jelas karena dalam gugatan Para Penggugat mempermasalahkan mengenai Kesepakatan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Membangun sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990, dan Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990 yang mana Para Tergugat tidak melakukan apa yang telah disepakatinya akan tetapi Para Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum bukan merupakan perbuatan Wanprestasi, sehingga gugatan Para Penggugat tidak jelas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui adanya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut termasuk kedalam gugatan Wanprestasi ataukah Perbuatan Melawan Hukum, yang mana hal tersebut sudah masuk kedalam materi gugatan tentunya hal tersebut sudah menyangkut tentang materi pokok perkara dan perlu pembuktian lebih lanjut, oleh karena itu, eksepsi tersebut tidak dapat diterima/ditolak;

II. Eksepsi Gugatan Daluarsa;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Kuasa Para Tergugat menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku (Daluarsa) karena dalam gugatan Para Penggugat mempersoalkan komitmen Para Tergugat dalam melaksanakan kewajiban dalam Kesepakatan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Membangun sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990, dan Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990, kiranya Para Penggugat lebih dahulu perlu berkaca pada ketentuan Pasal 1967 KUHPerdata yang berbunyi :

"Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”; dengan telah lampau waktu daluarsa 30 (tiga puluh) tahun pelaksanaan kewajiban dalam Kesepakatan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Membangun sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990, dan Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990, dengan demikian maka segala hal yang dituntut oleh Para Penggugat termasuk namun tidak hanya terbatas pada tuntutan agar dimasukkan namanya sebagai pemegang saham (andaikata memang terdapat kewajiban demikian), maupun angan-angan mendapatkan ganti rugi seratus milyar rupiah berdasarkan pelaksanaan segala perjanjian dan perikatan yang terbit 34 (tiga puluh empat) tahun yang lalu namun baru diajukan saat ini, kiranya tidak layak untuk dipertimbangkan sehingga patut dikesampingkan dengan alasan daluarsa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Para Penggugat mengenai gugatan Para Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku (Daluarsa), maka Majelis Hakim berpedapat bahwa untuk mengetahui mengenai gugatan Para Penggugat tersebut telah melampaui batas jangka waktu yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku (Daluarsa), maka hal tersebut sudah menyangkut tentang materi pokok perkara dan perlu pembuktian lebih lanjut, oleh karena itu, eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak;

III. Eksepsi Gugatan Nebis In Idem

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Kuasa Para Tergugat menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat Nebis In Idem karena ternyata materi gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat yang ternyata isinya adalah wanprestasi, yang relevan dengan ungkapan : “rengginang dalam kaleng khong guan” menggambarkan kekecewaan atas kenyataan yang tidak sesuai dengan ekspektasi, ternyata masing-masing Perjanjian yang oleh Para Penggugat digunakan sebagai pedoman dalam mengajukan gugatan a quo, yakni :

- Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.
- Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.

yang mana seluruhnya telah dinyatakan batal dan tidak lagi berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Nomor : 40/PDT.G/2016/PN.BTM yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 21 April 2021 ditandai dengan terbitnya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 936 K/PDT/2021 tanggal 21 April 2021, serta telah dipertahankan terhadap upaya hukum PK yang dilayangkan oleh Para Penggugat perkara a quo, oleh karena dasar pengajuan gugatan Para Penggugat adalah suatu perikatan yang telah batal demi hukum / dibatalkan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap sebelum gugagatan a quo didaftarkan, kiranya seluruh materi tuntutan Para Penggugat dalam petitum menjadi tidak relevan dan patut dikesampingkan / ditolak dengan segala akibat hukumnya karena alasan Nebis In Idem;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Para Penggugat mengenai gugatan Para Penggugat Nebis In Idem karena materi gugatan Para Penggugat sama dengan materi gugatan sebelumnya sebagaimana Putusan Nomor : 40/PDT.G/2016/PN.BTM yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 21 April 2021 ditandai dengan terbitnya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 936 K/PDT/2021 tanggal 21 April 2021, serta telah dipertahankan terhadap upaya hukum PK yang dilayangkan oleh Para Penggugat perkara a quo, maka Majelis Hakim berpedapat bahwa untuk mengetahui mengenai gugatan Para Penggugat Nebis In Idem yang mana hal tersebut sudah menyangkut tentang materi pokok perkara dan perlu pembuktian lebih lanjut, oleh karena itu, eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

IV. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Kuasa Para Tergugat menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat kurang pihak karena dalam materi gugatan Para Penggugat meminta menyatakan bangunan-bangunan di atas hak alokasi lahan sewa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) di wilayah pengembangan Sekupang Batam milik Para

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Penggugat tidak dapat dialihkan dan dipindahtangkan ke pihak lain dan menghukum Para Tergugat melaksanakan Jual Beli Saham atas PT. Sinar Selatan Sejati kemudian ditindaklanjuti dengan perubahan anggaran dasar Perseroan Terbatas PT. Sinar Selatan Sejati yang menetapkan Para Penggugat sebagai pemegang saham dan pengurus Perseroan Terbatas Sinar Selatan Sejati, Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia selaku penyelenggara sistem administrasi pengawasan subjek hukum Perseroan Terbatas yang memiliki kewenangan dalam pengesahan setiap perubahan anggaran dasar perseroan in casu PT. Sinar Selatan Sejati, akan tetapi Para Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak melibatkan subjek-subjek yang memiliki relevansi dengan materi tuntutan Para Penggugat dalam petitum ke-5 dan 6 (lima dan enam) tersebut menjadikan gugatan tidak layak untuk diterima dan diperiksa, dengan alasan Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Para Penggugat mengenai gugatan Para Penggugat Kurang Pihak karena tidak melibatkan subjek-subjek yang memiliki relevansi dengan materi tuntutan Para Penggugat, yang mana pada dasarnya dalam suatu gugatan yang disebut Penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak keperdataannya dilanggar oleh pihak lain, sehingga kepada siapa – siapa atau pihak mana yang dirasa telah melanggar hak keperdataan Para Penggugat, maka kewenangan Penggugatlah yang menentukan orang atau siapa - siapa yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa pendapat tersebut diatas bersesuaian dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 305 K / Sip / 1971 tanggal 16 Juni 1971, yang berkaidah hukum “bahwa Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa – siapa yang akan digugatnya “;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat Kurang Pihak tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak;

Menimbang, bahwa karena seluruh eksepsi Kuasa Para Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim akan dipertimbangkan hal-hal yang menjadi pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;



Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah orang pribadi yang melakukan investasi pembelian objek sewa tanah dengan cara melakukan kerjasama dengan

Alm. Oey Budiawan, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV selaku Pemegang Saham yang memiliki perusahaan bernama PT. Sinar Selatan Sejati semula PT. Sinar Selatan (Tergugat IV), Adapun Para Penggugat membeli objek sewa alokasi lahan terhadap PT. Sinar Selatan sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta ribu rupiah) pada Tahun 1990, kemudian Para Penggugat yang menduduki dan menguasai hak atas tanah untuk dimanfaatkan, dibangun, dan diusahakan oleh Para Penggugat karena pada tanggal 01 September 1990 dan tanggal 07 September 1990 telah dibuatkan Akta Notaris yang dibuat oleh Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris/PPAT berkedudukan di Batam, atas objek hak alokasi lahan sewa seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) untuk dibangun dan diahlikan hak sewanya, sehingga menyisakan lahan alokasi sewa seluas 3.653 M2 (tiga ribu enam ratus lima puluh tiga meter persegi) dari total izin alokasi lahan yang dikeluarkan Turut Tergugat I berdasarkan Surat SKP.PL/414/1984, tanggal 25 Juni 1984 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Batam/SKEP Nomor 156/SKEP/KA/IX/1984, tanggal 10 September 1984. Adapun akta-akta yang telah disepakati Bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat IV yaitu:

- Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.
- Akta Perikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.
- Akta Kuasa Membangun Nomor 67 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam.

pada Tahun 2009 saat proses membangun objek tanah sewa yang dilakukan oleh Para Penggugat, ternyata Pengurus PT. Sinar Selatan mengajukan permohonan untuk dilakukan pemecahan lokasi ke Badan Pengusahaan Kawasan Batam, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Penetapan Lokasi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Lokasi Nomor: 29.84010414.001 tanggal 21 Januari 2009 (bidang lahan Objek Kerja Sama 1 September 1990 seluas 10.000 m2 (sepuluh ribu meter persegi)); dan
- Penetapan Lokasi Nomor 29.84010414.002 tanggal 21 Januari 2009 (bidang lahan sisa).

Kedua izin Penetapan Lokasi tersebut tidak pernah diberitahukan terhadap Para Penggugat, yang telah menguasai secara fisik objek tanah yang sedang dalam tahap pembangunan oleh Para Penggugat dan pada tahun 2014 terdapat Perpanjangan hak alokasi lahan sewa yang habis masa haknya sejak tahun 1984 sampai dengan 2014 (30 Tahun), kemudian ditindaklanjuti adanya pembayaran oleh Para Penggugat sebagaimana Faktor Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor C.0795121403 tanggal 30 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pengusahaan Batam dalam hal ini Turut Tergugat I, sebagaimana bukti biaya pembayaran perpanjangan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) pada tanggal 29 Januari 2015 sebesar Rp.669.460.793,- (enam ratus enam puluh sembilan juta empat ratus enam puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah), pada Tahun 2018 telah dilakukan Perubahan Anggaran Dasar dari PT. Sinar Selatan menjadi PT. Sinar Selatan Sejati yang mana sama sekali tidak pernah diberitahukan kepada Para Penggugat dan nama Para Penggugat sengaja tidak dimasukkan sebagai pemegang saham dan pengurus Perseroan Terbatas Sinar Selatan Sejati yang baru, padahal aset objek tanah PT. Sinar Selatan Sejati sudah merupakan hak atas tanah Para Penggugat yang sudah dibayar dan dibelinya pada tahun 1990. Adapun perubahan anggaran dasar pada tahun 2018 dan perubahan anggaran dasar terakhir pada tahun 2020, sehingga akibat perbuatan Para Tergugat tersebut membuat Para Penggugat mengalami kerugian sejumlah Rp.28.444.790.793,- (delapan puluh delapan miliar empat ratus empat puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat dalam jawabannya menerangkan bahwa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat secara pribadi tidak memiliki hubungan hukum apapun satu sama lain, adapun seluruh dasar hukum perikatan dalam materi gugatan Para Penggugat, yakni perjanjian-perjanjian yang pernah terjadi antara Para Penggugat dengan PT. Sinar Selatan Sejati yang mana perjanjian-perjanjian tersebut telah dinyatakan batal dan tidak lagi berkekuatan hukum berdasarkan Putusan nomor 40/PDT.G/2016/PN.BTM yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 21 April 2021 ditandai dengan terbitnya

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 936 K/PDT/2021 tanggal 21 April 2021, serta telah dipertahankan terhadap upaya hukum PK yang dilayangkan oleh PARA PENGGUGAT perkara a quo, berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1241 PK/PDT/2022 tanggal 30 Desember 2022, justru Para Penggugat merupakan subjek hukum yang telah dinyatakan Wanprestasi atas pelaksanaan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 1 September 1990 yang dibuat dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto (Turut Tergugat III) Notaris berkedudukan di Batam, sehingga dihukum untuk melaksanakan Putusan 40/PDT.G/2016/PN.BTM yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 21 April 2021 sebagaimana teguran aanmaning yang telah dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 30 November 2023 yang lalu, oleh karena dalil gugatan Para Penggugat merupakan tuduhan palsu dan tidak benar terhadap Para Tergugat, maka dengan demikian kiranya seluruh materi gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya termasuk tuntutan ganti kerugian, tuntutan sita jaminan, tuntutan pelaksanaan putusan serta merta, dan pernyataan apapun lainnya dalam petitum gugatannya patut dan beralasan untuk ditolak dengan segala akibat hukum-nya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat I dalam jawabannya menerangkan bahwa Turut Tergugat I merupakan instansi Pemerintah yang diberi wewenang untuk mengelola tanah serta melaksanakan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam, termasuk didalamnya kewenangan untuk merencanakan dan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah didaerah Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas - fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan di Pulau Batam dan wilayah di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, maka telah cukup menggambarkan kewenangan Turut Tergugat I dalam menerbitkan dokumen alokasi tanah kepada PT. Sinar Selatan (Tergugat IV), maka terhadap tanah PT. Sinar Selatan (Tergugat IV) telah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki Turut Tergugat I dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena isi surat gugatan Para Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat I, sehingga menurut hukum dengan berdasarkan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPdata, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat dan Turut Tergugat I juga harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Halaman 44 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat yang pertama kali mendalilkan, maka menjadi kewajiban Para Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P1&2-1 sampai dengan bukti P1&2-10, akan tetapi Para Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi maupun ahli dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Para Tergugat dalam persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda T.1-IV- 1a sampai dengan bukti T.1-IV- 2d, akan tetapi Para Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi maupun ahli dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I setelah mengajukan Duplik tidak hadir lagi dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Suta Pengadilan Negeri Batam, oleh karena itu Majelis Hakim berpedapat kalau Turut Tergugat I tidak mengajukan haknya untuk membuktikan dalil sanggahanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi Pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah :

- Apakah Para Penggugat sebagai pihak yang berhak untuk menguasai atas tanah untuk dimanfaatkan, dibangun, dan digunakan sebagai kegiatan usaha di Kawasan wilayah Pengembangan Sekupang di Batam Sumatera seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) ?
- Apakah perbuatan Para Tergugat yang melakukan usaha di atas tanah tersebut tanpa memberikan hak kepada Para penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan Melanggar Hukum sesuai dengan yurisprudensi tetap adalah perbuatan dengan 4 (empat) kategori, yaitu:

- a. perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; dan
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan norma kehati-hatian dan kepatutan dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa dari pengertian perbuatan melanggar hukum yang terdiri dari 4 (empat) kategori, maka yang relevan untuk dipertimbangkan adalah apakah benar Perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan atas tanah a quo tersebut merupakan perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain yang dalam hal ini Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apa yang menjadi pokok dalam perkara ini yang mana setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan Para Penggugat dimana Para Penggugat mempermasalahkan mengenai hak atas sebidang tanah dengan luas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Kawasan wilayah Pengembangan Sekupang di Batam Sumatera, dikarenakan dalam gugatan Para Penggugat menyangkut hak atas tanah sehingga Majelis Hakim meminta Para Penggugat untuk dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah tersebut dengan tujuan untuk meyakinkan Majelis Hakim mengenai lokasi, luas dan batas-batas atas tanah yang menjadi sengketa, akan tetapi Para Penggugat menolak untuk dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dalam gugatannya menyangkut hak atas sebidang tanah dan Para Penggugat menolak untuk dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah sengketa tersebut, meskipun Pemeriksaan Setempat tidak tercantum sebagai alat bukti dalam Pasal 164 HIR, Pasal 283 RBg, dan Pasal 1886 KUH Perdata, akan tetapi hasil pemeriksaan setempat merupakan fakta yang ditemukan Majelis Hakim di persidangan, oleh karena itu mempunyai daya kekuatan mengikat bagi Majelis Hakim dan Kekuatan pembuktian dari Pemeriksaan Setempat diserahkan kepada Majelis Hakim, maka untuk lebih hati-hati dalam memutus perkara sengketa tanah Majelis Hakim perlu untuk melakukan Pemeriksaan Setempat dan apabila tidak dilakukan pemeriksaan setempat, maka membuat objek gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa oleh karena objek gugatan Para Penggugat tidak jelas, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan apa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka Para Penggugat berada dipihak yang kalah sehingga Para Penggugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang besarnya disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.185.000,00,- (dua juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 4 November 2024, oleh kami, Yianne Marietta R.M., S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Douglas R.P. Napitupulu, S.H., M.H. dan Andi Bayu Mandala Putera Syadli, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor Pengadilan Negeri Batam tanggal 21 Februari 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Didi Kasmono, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Douglas R.P. Napitupulu, S.H., M.H.

Yianne Marietta R.M., S.H., M.H.

Andi Bayu Mandala Putera Syadli, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Didi Kasmono, S.H.

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Perincian biaya :

| | | |
|---|---|-----------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 2. ATK | : | Rp100.000,00; |
| 3. Risalah Panggilan | : | Rp1.955.000,00; |
| 4.....P | : | Rp80.000,00; |
| NBP Panggilan | : | Rp10.000,00; |
| 5.....M | : | Rp10.000,00; |
| aterai..... | : | Rp10.000,00; |
| 6. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| Jumlah | : | Rp2.185.000,00 |
| (dua juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah); | | |