



PUTUSAN

Nomor 351/Pdt.G/2020/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:

Fandias, lahir di Tanjung Batu, 13 Mei 1988, Umur 32 tahun, Laki-laki, Alamat di Komplek Tanjung Pantun Blok X/03 RT 001/ RW 001, Kelurahan Sei.Jodoh, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Nur Wafiq Warodat, SH, Bintoro Arif Waskito, SH, Yohanes Hariyanto, SH dan Dadang Nugroho, SH, masing-masing Advokat pada AMD Lawyers beralamat di Jalan Gajah Mada, Komplek Tiban Centre Blok O No. 9 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 03 Desember 2020 dengan nomor 1175/SK/2020/PN.Btm, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat;**

Lawan:

- 1. Desi Eka Putri**, lahir di Bangkinang, 21 Desember 1979, Perempuan, Umur 41 tahun, bertempat tinggal di Komplek Tanjung Pantun Blok X/03 RT 001/ RW 001, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat I;**
- 2. Madison Simamora**, laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Bengkong Nusantara 2 Blok C No. 39 RT 09 RW 13, Kelurahan Bengkong Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat II;**

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 1 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Batam pada tanggal 2 Desember 2020 dalam Register Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik dari 2 (dua) unit kavling yang masing-masing dikenal dengan :

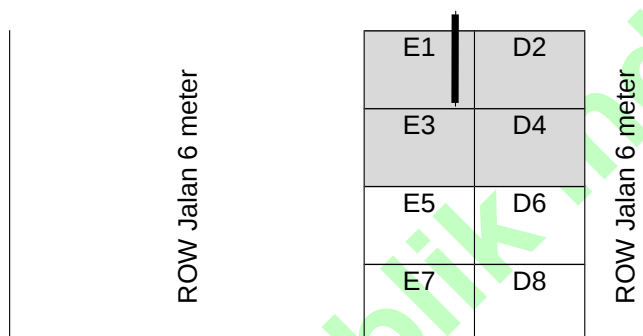
- Blok D2 seluas 8 meter x12 meter
- Blok E1 seluas 8 meter x12 meter

Seluruhnya berlokasi di Jl. Nusantara Utama 2 Bengkong Nusantara I RT 09 RW 13 Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong, Kota Batam, dahulu dibawah kepengurusan lahan oleh Koperasi Usaha Bersama Batam Nusantara (KUB BANTARA) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Nusantara Utama 2;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jl Komplek Row 6 meter;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kavling nomor D4 milik FANDIAS dan Kavling nomor E5 milik FANDIAS
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Komplek Row 6 meter;

Sesuai denah lokasi sebagai berikut :

ROW Jalan Nusantara Utama 2



2. Bahwa ke-2 (dua) kavling yang dimiliki oleh PENGGUGAT tersebut berasal dari Penggantian dan Pengalihan hak kepemilikan kavling dari pemilik kavling sebelumnya bernama RONI pada tanggal 11 Desember 2013;

3. Bahwa kepemilikan kavling oleh PENGGUGAT tersebut pula telah dicatatkan dan diketahui oleh Koperasi Usaha Bersama Batam Nusantara (KUB BANTARA) yang dipimpin TERGUGAT II selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembaga yang dahulu mengurus dan mendistribusikan kavling tersebut kepada masyarakat, sebagaimana tercantum dalam :

- SURAT KEPEMILIKAN KAVLING Nomor I.1046/SPK KUB/X/2014 yang diterbitkan oleh Koperasi Usaha Bersama Batam Nusantara untuk pengakuan kepemilikan Kavling Blok E1 seluas 8 meter x12 meter dan Blok E3 seluas 8 meter x12 meter;
- SURAT KEPEMILIKAN KAVLING Nomor I.1046/SPK KUB/X/2014 yang diterbitkan oleh Koperasi Usaha Bersama Batam Nusantara untuk pengakuan kepemilikan Kavling Blok D2 seluas 8 meter x12 meter dan Blok D4 seluas 8 meter x12 meter;

4. Bahwa pada pertengahan tahun 2015 tanah kavling tersebut oleh PENGUGAT telah dipagari dengan kawat duri mengelilingi tanah kavling dengan biaya sebesar Rp. 2.000.000,- melalui jasa masyarakat setempat agar tidak diganggu dan dimasuki oleh pihak lain;

5. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2015 PENGUGAT mengetahui bahwa ternyata pagar yang dibangun PENGUGAT mengelilingi kavling miliknya telah rusak seseorang dan terdapat timbunan material diatas Kavling PENGUGAT bernomor E1 dan D2, belakangan diketahui ternyata material tersebut dimiliki oleh TERGUGAT I:

6. Bahwa PENGUGAT berkali-kali melarang TERGUGAT I untuk melakukan pembangunan diatas kavling E1 dan D2 yang dimiliki PENGUGAT sebab ingin membangun sendiri lahan kavling tersebut, namun ternyata justru TERGUGAT I diam-diam melaksanakan pekerjaan pembangunan diatas Kavling E1 dan D2 milik PENGUGAT pada waktu malam hari pada saat PENGUGAT tidak berada di lokasi Tanah kavling tersebut;

7. Bahwa pada saat PENGUGAT bersama-sama dengan pihak kepolisian dan perwakilan masyarakat setempat mempertanyakan alasan TERGUGAT I membangun diatas lahan kavling E1 dan D2 milik PENGUGAT, ternyata TERGUGAT I mengaku telah membeli kedua lahan dengan nomor E1 dan D2 tersebut dari TERGUGAT II (pribadi) pada sekitar akhir tahun 2015;

8. Bahwa TERGUGAT II selaku pihak yang juga menyaksikan dan turut menandatangani SURAT KEPEMILIKAN KAVLING Nomor I.1046/SPK KUB/X/2014 milik PENGUGAT semestinya mengetahui

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



bahwa Kavling nomor E1 dan D2 yang telah dipagari tersebut adalah milik PENGGUGAT, sehingga :

- Tindakan TERGUGAT II (pribadi) secara tanpa hak menjual Kavling dengan nomor E1 dan D2 kepada TERGUGAT I adalah perbuatan melawan hukum;
- Perjanjian jual beli tanah kavling nomor E1 dan D2 yang terjadi antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I adalah cacat sehingga batal demi hukum;

9. Bahwa TERGUGAT I yang merusak pagar yang dibangun serta mendirikan bangunan tanpa ijin dan dokumen sah diatas kavling E1 dan D2 yang dimiliki PENGGUGAT, walaupun PENGGUGAT telah melarang dengan menunjukkan bukti kepemilikan kavling adalah perbuatan yang patut dianggap melawan hukum;

10. Bahwa akibat hukum dari perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT, antara lain :

- KERUGIAN MATERIAL:

Diatas lahan PENGGUGAT saat ini telah berdiri bangunan yang bukan dikehendaki oleh PENGGUGAT sendiri, sehingga PENGGUGAT kehilangan hak untuk memanfaatkan lahan kavling tersebut yang apabila dinilai dalam rupiah adalah sebesar **Rp. 3.000.000,- setiap bulan** sesuai perhitungan sewa yang patut dan pantas untuk luas lahan tersebut terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam hingga PARA TERGUGAT mengosongkan bangunan diatas kavling PENGGUGAT;

- KERUGIAN IMMATERIAL:

Bahwa akibat tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut maka PENGGUGAT mengalami kesulitan dalam peningkatan bukti hak atas lahan (HGB) pada BP Kawasan Batam, sehingga akibat hal tersebut telah merugikan PENGGUGAT secara immaterial yang sangat besar, sehingga demi menyederhanakan tuntutan kiranya patut dan beralasan jika TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng dihukum membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa demi memastikan putusan tersebut nantinya tidak bersifat illusoir, kiranya patut dan beralasan hukum jika PENGUGAT memohon sita jaminan atas harta milik TERGUGAT I berupa :

1 (satu) unit rumah tinggal berupa tanah dan bangunan milik TERGUGAT I berlokasi di Perumahan Buana Vista Tahap I Blok H No. 18 Kelurahan Belian Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut, maka dengan ini PENGUGAT memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui majelis hakim berkenan memeriksa perkara tersebut dan pada akhirnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik TERGUGAT I berupa unit tanah berikut bangunan rumah tinggal terletak di Perumahan Buana Vista Tahap I Blok H No. 18 Kelurahan Belian Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;
3. Menyatakan bahwa 2 (dua) unit kavling yang dikenal dengan nomor Blok D2 dan Blok E1 masing-masing seluas 8 meter x12 meter dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Nusantara Utama 2;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jl Komplek Row 6 meter;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan kavling nomor D4 milik FANDIAS dan Kavling nomor E5 milik FANDIAS
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Komplek Row 6 meter;

Seluruhnya berlokasi di Jl. Nusantara Utama 2 Bengkong Nusantara I RT 09 RW 13 Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong, Kota Batam adalah milik PENGUGAT;

4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan perjanjian jual beli tanah kavling nomor E1 dan D2 yang terjadi antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I adalah cacat sehingga batal demi hukum;
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng dan biaya sendiri mengosongkan dan membersihkan Tanah

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kavling nomor E1 dan D2 beralamat di Bengkong Nusantara I RT 09 RW 13 Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong, Kota Batam dari segala bentuk bangunan seperti semula;

7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT sebesar **Rp. 3.000.000,- setiap bulan** terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam hingga PARA TERGUGAT mengosongkan bangunan diatas kavling nomor E1 dan D2 beralamat di Bengkong Nusantara I RT 09 RW 13 Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong, Kota Batam dalam keadaan seperti semula;

8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immaterial kepada PENGUGAT sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;

SUBSIDER :

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir dipersidangan, Penggugat hadir Kuasanya tersebut dan Tergugat I dan Tergugat II hadir sendiri dipersidangan tanpa didampingi oleh Kuasa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yoedi Anugrah Pratama. S.H., MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, pada tanggal 7 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

1. Bahwa kepemilikan lahan Kavling Blok D Nomor 2 dan Blok E Nomor 1, yang didalilkan oleh Penggugat dan dikatakan seolah-olah kami

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerobot tanah Kavling milik Penggugat adalah tidak benar adanya, Kami mendapatkan lahan kavling tersebut berdasarkan jual beli dengan Koperasi yang dapat kami buktikan dengan adanya surat-surat pembayaran dan surat kepemilikan kavling Nomor I.I046/SPK KUB/X/2014 yang dikeluarkan oleh Koperasi Usaha Bersama Batam Nusantara yang disingkat KUB BANTARA atas nama kami (terlampir) Dalam hal ini kami pihak yang beritikad baik dalam memperoleh lahan kavling tersebut bukan menyerobot atau menggunakan laan orang lain;

2. Bahwa permasalahan ini juga dibawa kehadapan BP Batam pada hari Senin tanggal 21 Oktober 2020 yang dapat kami buktikan juga dengan surat undangan rapat dengan pihak BP Batam (terlampir). Bahwa pada pertemuan tersebut jelas bahwa tanah kavling yang mejnadi opokok permasalahan pada perkara perdata ini belum terdaftar atas nama Penggugat maupun Tergugat. Sehingga kami masih menunggu Keputusan BP Batam terkait siapa yang berhak atas tanah kavling tersebut berdasarkan persyaratan-persyaratan atas permohonan lahan kavling yang ditetapkan BP Batam sebagai pemegang otoritas tanah di Kota Batam;

3. Berdasarkan Nomor Objek Pajak, NOP: 21 71 009 003 015-0252 0 Nusantara I D/02 dan NOP: 21 71 009 003 015-0251 0 Nusantara I E/01 adalah atas nama Tergugat I, Desi Eka Putri (terlampir);

KRONOLOGIS KEPEMILIKAN

1. Kavling Nusantara I Blok D No.02 dan Blok E/ 1 tersebut saya beli dari Pihak Pertama / Koperasi KUB Bantara dengan Nilai Pembayaran Rp.65.000.000,- (enampuluh limajuta rupiah) pada tanggal 04 Nopember 2015 yang dibuktikan dengan kwitansi dan ditandatangani oleh Bapak Medison Simamora (Ketua Koperasi);

2. Pada saat saya menerima lahan tersebut kondisi lahan semak belukar dan tidak berpagar maka tidak benar bahwa saya merusak pagar atau kawat berduri;

3. Setelah saya memiliki surat Kavling tersebut saya segera melakukan pembangunan sesuai dengan syaart yangtertuang dalam surat kavling tersebut;

4. Saya melakukan pembangunan sedikit demi sedikit dengan jumlah tukang terbatas dan dilakukan siang hari, maka tidak benar jika

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membangun dimalam hari, Pembangunan ini diketahui oleh Pihak RT, RW dan warga sekitar;

5. Pada saat pembangunan, ada orang yang menanyakan Surat Kepemilikan dan saya sampaikan bahwa saya membeli dari Koperasi KUB Bantara. Tidak lama ada yang merusak bangunan saya dan suami saya (Heminton) telah melaporkan pengrusakan tersebut ke Polsek Bengkong dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor STPL/75/IV/2016/Kepri Resta Brlang/Sek Bengkong tanggal 23 April 2016 (terlampir);

Maka dengan keterangan-keterangan tersebut, Kami menyangkal kebenaran Gugatan Penggugat dan mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kota Batam melalui Majelis Hakim yang menangani perkara perdata ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menghukumnya pula untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, memberikan eksepsi dan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat tidak mempunyai Legal Standing;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 192 M yang terletak dilokasi Bengkong Nusantara Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong Kota Batam;

Bahwa Tergugat I Keberatan dengan dijadikannya surat kavling menjadi dasar kepemilikan hak atas tanah disebabkan surat kavling tersebut belum dapat dijadikan barangbukti yang otentik serta di Kota Batam Pemilik sah tanah adalah Otorita Batam;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka upaya hukum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya akan menimbulkan ketidakpastian hukum;

Oleh karenanya sudah seharusnya apabila majelis hakim negeri kota Batam yang mengadili perkara perdata ini menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut serta menyatakan bahwa tuntutan Penggugat agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi sebesar Rp.500.000.000 (limaratus juta rupiah) mengada-ada dan tindakan Pemerasan;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Penjual tanah kepada Pihak Penggugat,

Bahwa Penggugat dalam melakukan jual beli atas kavling tersebut sudah sewajarnya juga digugat oleh Penggugat sebagai sumber awal perolehan dan saksi-saksi jual beli juga seharusnya digugat oleh Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan yang cacat formil tersebut tentunya Majelis Hakim tentunya harus bersikap tegas dengan menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat, sebab bilamana Majelis Hakim mengabulkan gugatan yang demikian maka azas paling mendasar dalam huku acara perdata "Audi Alteram partem";

3. Gugatan Penggugat tidak jelas, Kabur serta Pemerasan;

Mendalikan dengan surat Kavling yang bukan surat yang otentik menuntut Tergugat I dan II dengan Rp.500.000.000.- (limaratus juta rupiah) tidak dapat diterima secara logika hukum maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar menolak seluruh tuntutan Penggugat karena tidak berkeadilan;

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, Tergugat II memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Batam Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, tersebut Penggugat tidak mengajukan Replik secara tertulis dan secara lisan menyatakan tetap dengan Gugatannya semula, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II secara lisan juga menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tetap dengan jawabannya;

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



1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 2171021305880001, atas nama Fandias, tanggal 22-01-2020, yang dikeluarkan oleh Kantor Kependudukan Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, selanjutnya diberi tanda..... **P-1;**
2. Fotokopi Surat Kepemilikan Kavling atas nama Fandias No. I.1046/SPK KUB/X/2014 Blok D2 dan Blok D4, selanjutnya diberi tanda..... **P-2;**
3. Fotokopi Surat Kepemilikan Kavling atas nama Fandias No. I.1046/SPK KUB/X/2014 Blok E1 dan Blok E3, selanjutnya diberi tanda..... **P-3;**
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Tanah Kavling Blok E1, E3, D2, D4, Tanggal 11 Desember 2013, sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda.....
..... **P-4;**
5. Fotokopi, Kwitansi Pemasangan kawat duri di Kavling Bengkong Nusantara I, E1, E3, D2 & D4 (4 kavling), Tanggal 20 Mei 2015, sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), selanjutnya diberitanda..... **P-5;**
6. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor:LP-B/650/V/2016/KEPRI/SPK-Polresta Barelang, tanggal 13 Mei 2016, selanjutnya diberitanda..... **P-6;**
7. Fotokopi / Print Out foto Pembangunan di lahan Penggugat, selanjutnya diberitanda..... **P-7;**

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti surat Penggugat tersebut telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan Aslinya, kecuali bukti bertanda P-6 yang tidak ada Aslinya dan merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya dipersidangan yaitu :

1. **Saksi Yong Reoni Efendi**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi ada menjual Kavling kepada saudara Fandias (Penggugat);
 - Bahwa Lokasinya berada di Jln. Nusantara Utama 2 Bengkong Nusantara I Rt. 09 Rw. 13 Keluraan Sadai Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Blok E1, D2, D4, dan E3;
 - Bahwa yang bermasalah adalah kavling di Blok E1 dan D2;
 - Bahwa saksi menjual Blok E1 dan blok D2 kepada saudara Fandias;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah ada pihak yang lain yang juga membeli lokasi yang sama;

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat I;
- Bahwa saksi diperlihatkan bukti P-2 dan P-4 dan saksi mengenalinya Surat Kavling dan bukti Kwitansi Pembayaran dari Pak Fandias;
- Bahwa nama Koperasi yang menjual Kavling-kavling tersebut adalah Koperasi Usaha Bersama Batam Nusantara;
- Bahwa saksi mengenal Koperasi tersebut;
- Bahwa saksi diperlihatkan Surat Bukti berupa Surat Kepemilikan Kavling Nomor : I.1046/SPK KUB/X/2014 dan saksi mengenalnya;
- Bahwa saksi mendapatkan Kavling tersebut dari Koperasi dan nama Koperasinya saksi lupa dan saksi menerima berupa Kwitansi pembelian dari Koperasi tersebut;
- Bahwa pada tahun 2001, ada Koperasi yang menjual Kavling, lalu saya membelinya dengan harga Rp.250.000,- (duaratus limapuluh ribu rupiah) per Kavling saat itu lahan tersebut masih berupa hutan, dan uang tersebut sebagai pengganti uang tebas, Koperasi tersebut juga menjual Kavling kepada masyarakat lainnya;
- Bahwa seingat saksi nama Pengurus Koperasi tersebut adalah Pak Silalahi yang merangkap sebagai Ketua Koperasi;
- Bahwa saksi membeli Kavling tersebut dari Pak Syaiful, beliau adalah sebagai anggota dari Koperasi tersebut;
- Bahwa Pak Syaiful sudah meninggal sekira 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak mempunyai alas hak atas Kavling yang saksi beli tersebut, Alas Hak tidak ada saksi hanya menerima kwitansi tebas lahan dari Pak Syaiful;
- Bahwa setahu saksi semua Kavling dilokasi tersebut sampai hari ini tidak ada mempunyai alas Hak;
- Bahwa harga Kavling yang saksi jual kepada Pak Fandias adalah sejumlah 4 (empat) Kavling yang terdapat di Blok E1, D2, D4, dan E3, dengan harga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi menjual Kavling tersebut kepada saudara Fandias pada tahun 2013;
- Bahwa Pada saat saksi menjual Kavling tersebut, surat-surat yang diserahkan kepada Pak Fandias hanya menyerahkan Kwitansi Pembelian saja;

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal dilokasi tersebut sudah sekitar 6 (enam) tahun;
- Bahwa setahu saksi sekarang lahan tersebut, masih dalam pengurusan WTO di Otorita Batam dan faktur lahan tersebut sudah ada;
- Bahwa untuk kepemilikan haknya belum ada;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah boleh Koperasi mengkavling-kavlingkan tanah selanjutnya melakukan penjualan kepada masyarakat;
- Bahwa bidang usaha Koperasi tersebut setahu saksi bergerak dalam bidang Pengolahan lahan;
- Bahwa setau saksi keseluruhan Kavling-kavling yang dijual oleh Koperasi tersebut, semuanya sudah ditempati semuanya, hanya ada satu atau dua yang masih kosong;
- Bahwa setahu saksi Kantor Koperasi di Nusantara III dan saksi pernah ke Kantor koperasi akan tetapi tidak ada orangnya;
- Bahwa sampai dengan sekarang Koperasi tersebut masih ada dan Ketuanya sudah diganti menjadi Pak Simamora;
- Bahwa nama Ketua Koperasi yang terdahulu adalah Pak Silalahi;
- Bahwa sewaktu saksi menjual Kavling tersebut dalam keadaan lahan kosong namun sekarang sudah ada bangunannya;
- Bahwa saksi melihat bangunan tersebut karena saksi tinggal di wilayah tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal dilokasi tersebut adalah Ibu Desi (Tergugat I);
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II, yaitu Pak Simmamora;
- Bahwa saksi membeli lahan tersebut dari Pak Syaiful, pada Koperasi tersebut dan Pak Syaiful pada Koperasi tersebut, kedudukannya sebagai Anggota Koperasi;
- Bahwa Pak Syaiful menawarkan kepada saksi dan mengatakan “ada kavling mau dijual” dan saksi jawab “ Ya, saya mau dan akan membeli”;
- Bahwa setelah saksi menjual Kavling tersebut kepada Pak Fandias dan Pak Fandias sendiri yang melaporkan kepada Pak Simamora sebagai Ketua Koperasi, bahwa ianya telah membeli Kavling tersebut;
- Bahwa bisa ada masalah terkait lahan Kavling tersebut karena setahu saksi Pak Simamora menjual kembali lahan tersebut kepada Ibu Desi;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm

Disclaimer

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



- Bahwa artinya dilokasi lahan tersebut ada 2 (dua) orang yang menguasainya;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana kronologisnya, sehingga lahan tersebut bisa dijual kembali kepada Ibu Desi;
- Bahwa setahu saksi Pak Simamora menjual lahan tersebut kepada Ibu Desi pada tahun 2020;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Surat Edaran Koperasi tersebut isinya tentang Apabila selama 3 (tiga) bulan lahan tidak didirikan bangunan, maka lahan tersebut akan diambil alih oleh pihak Koperasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan memberikan tanggapan terhadap keterangan saksi tersebut, nantinya dalam Kesimpulannya;

2. Saksi Sahak Bidin, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui tentang masalah pembelian Kavling di Jln. Nusantara Utama 2 Bengkong Nusantara I Rt. 09 Rw. 13 Kel. Sadai Kec. Bengkong, Kota Batam, dari Pak Reoni kepada Pak Fandias;
- Bahwa pada Tahun 2013 Pak Reoni menjual tanah yang berada di Blok E1 dan D2 kepada Pak Fandias;
- Bahwa saksi tidak tahu harga jual beli Pak Reoni dalam menjual tanah tersebut kepada Pak Fandias;
- Bahwa setahu saksi masalah objek lahan tersebut adalah adanya 2 (dua) orang kepemilikan yaitu Pak Fandias dan Pak Anton;
- Bahwa saksi tidak kenal Pak Anton, saksi tahunya ketika dilapangan dan menghimbau kepadanya untuk tidak bersikap menyulut keributan karena kami tidak mau ada kejadian keributan di daerah ini;
- Bahwa saksi ditempat wilayah tersebut adalah sebagai Ketua RT;
- Bahwa Tanah Kavling yang disengketakan tersebut yaitu Kavling yang berada di Blok E1 dan D2, dan saat ini sudah ada berdiri bangunan;
- Bahwa diperlihatkan bukti bertanda P-2, P-3, P-4 dan P-7, dan saksi mengetahui dan pernah melihat Kwintasi tanggal 11 Desember 2013 (P-4) ini dan saksi kenal dengan nama Koperasi KUB BANTARA (bukti P-2 dan P-3) dan saksi juga mengetahui Gambar Lokasi ini (bukti P-7), yaitu Lokasi yang disengketakan sebelum kejadian perkara ini;
- Bahwa setau saksi yang memasang pagar adalah Pak Fandias karena sempat terjadi keributan dilokasi tersebut;

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanah kavling yang sekarang disengketakan tersebut, setahu saksi belum dilakukan pembayaran UWTONya, karena ada 2 (dua) kepemilikan, oleh sebab itu Otorita Batam tidak mau menerbitkannya;
- Bahwa saksi tinggal di lokasi tersebut saksi tinggal di RT I RW 13, sejak Tahun 2000 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tinggal di wilayah tersebut, dan cara saksi mendapatkan Kavling adalah dari Koperasi KUB BANTARA;
- Bahwa saksi tidak tahu Koperasi KUB BANTARA, bergerak dalam bidang apa;
- Bahwa saksi bersama dengan masyarakat lainnya mendapatkan Kavling tersebut, dasarnya adalah Izin Prinsip yang diterbitkan oleh Otorita Batam pada tahun 2000 selanjutnya Koperasi melakukan pengurusan tersebut dengan catatan membayar uang pendataan sebesar Rp.3.250.000,- (tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa Izin Prinsip tersebut dikeluarkan dan ditujukan kepada Koperasi KUB BANTARA;
- Bahwa setahu saksi Otorita Batam sudah mengeluarkan Ijin Prinsip kepada Koperasi KUB BANTARA namun isi lengkap suratnya saksi tidak tahu dan tidak faham;
- Bahwa dilahan Kavling tersebut semuanya sudah terisi dengan bangunan;
- Bahwa semua lahan atau kavling di lokasi tersebut, yang menjualnya adalah Koperasi KUB BANTARA;
- Bahwa Koperasi KUB BANTARA menurut saksi sudah berbadan hukum;
- Bahwa saksi mengetahui Koperasi KUB BANTARA sudah berbadan hukum karena dulu pernah menanyakan kepada pihak Dinas Koperasi dan juga ada suratnya yang dikeluarkan oleh Dinas Koperasi yang ada di Batam;
- Bahwa tidak semua warga di lokasi tersebut, adalah sebagai anggota Koperasi KUB BANTARA;
- Bahwa sampai dengan hari ini para warga yang menempati lahan di kavling tersebut hanya mempunyai Surat Izin Prinsip dari pihak Koperasi KUB BANTARA, setelah Surat Izin Prinsip tersebut keluar, kami semua warga dilakukan pendataan dan mendapatkan 1 (satu) Kavling dengan dibeli, kami membayar uang pendataan sebesar Rp.3.250.000,- itu saja yang saksi tahu;

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Koperasi KUB BANTARA, kantornya dulu pernah ada, dan berada di Bengkong Nusantara II;
- Bahwa pengurus Koperasi tersebut adalah Pak R.O Silalahi;
- Bahwa Koperasi KUB Bantara itu berdiri tahun 2000;
- Bahwa setahu saksi belum ada dilakukan rapat-rapat Koperasi;
- Bahwa saat ini saksi tidak tahu lagi kantor Koperasi KUB BANTARA;
- Bahwa setahu saksi apabila masyarakat dilokasi tersebut membangun tidak ada IMB nya;
- Bahwa seharusnya tidak boleh membangun, jika belum ada IMB nya;
- Bahwa lokasi tersebut oleh Pemerintah, sudah ada pemutihan dan saksi dan warga lainnya sudah melakukan pembayaran WTO;
- Bahwa setahu saksi apabila sudah ada WTO dan sudah dibayar lunas bisa dijadikan kepemilikan;
- Bahwa saksi juga ada melakukan pembayaran PBB;
- Bahwa batas-batas objek perkara yang berada di Blok E1 dan Blok D2, saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa setahu saksi objek yang disengketakan dalam perkara ini, yang menguasainya adalah Pak Anton suami dari Tergugat I;
- Bahwa di atas objek tersebut sudah ada bangunannya, namun bangunan tersebut belum ditinggalin oleh Tergugat I dan suaminya;
- Bahwa saksi mengetahui ada semacam himbauan atau Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Pengurus Koperasi KUB BANTARA kepada masyarakat di daerah tersebut yang isinya "Bagi warga yang sudah memiliki Kavling diwilayah tersebut harus membangun atau dalam jangka waktu lebih kurang selama 3 (tiga) bulan, jika tidak dilakukan pembangunan dilahan tersebut akan dikembalikan kepada pihak Koperasi";
- Bahwa yang mengeluarkan Surat Edaran tersebut adalah dari pihak Koperasi KUB BANTARA;
- Bahwa pernah ada pertemuan antara masyarakat dengan pihak BP Batam dalam penyelesaian WTO kavling pada awal tahun 2021, akan tetapi bukan hanya membahas tanah Kavling yang bermasalah itu saja akan, ada pembahasan masalah yang lainnya;
- Bahwa yang hadir pada saat itu sekitar 7 (tujuh) orang;

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Koperasi KUD Batara tersebut pernah ada perubahan pengurus, dulu Ketuanya adalah Pak R.O Silalahi dan Pak Simamora dulu dalam Koperasi KUB BANTARA, menjabat sebagai Wakil dan sekarang ini jabatan Pak Simamora masih menjabat sebagai Wakil;
- Bahwa yang mengangkat Pengurus Koperasi KUB BANTARA adalah Rapat Anggota Koperasi, Pak R.O Silalahi dengan sebagian anggota Koperasi serta sebagian masyarakat;
- Bahwa pada saat dilakukannya jual beli antara Pak Reoni dengan Pak Fandias, saksi tidak ada;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan memberikan tanggapan terhadap keterangan saksi tersebut, nantinya dalam Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat I, telah mengajukan surat bukti berupa:

1. Fotokopi Surat Kepemilikan Kavling No. I.1046/SPK KUB/X/2014 Blok D Nomor 2, selanjutnya diberitanda..... **T.I-1;**
2. Fotokopi Surat Kepemilikan Kavling No. I.1046/SPK KUB/X/2014 Blok E No. 01, selanjutnya diberitanda.....
T.I-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pengganti Biaya penataan 2 unit Kavling di Lokasi Blok D No. 02 dan E No. 01, sebesar Rp.65.000.000,- (enampuluh lima juta rupiah), selanjutnya diberitanda.....
T.I-3;
4. Fotokopi/Print Out Foto/gambar Lokasi Kavling Tergugat I, selanjutnya diberitanda..... **T.I-4;**
5. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STPL/75/IV/2016/KEPRI RESTA BRLNG/SEK BENGKONG, Tanggal 23 April 2016 dari Resort Kota Barelang Sektor Bengkong, selanjutnya diberitanda..... **T.I-5;**
6. Fotokopi Surat Undangan Pembahasan Alokasi Lahan di Bengkong Nusantara, Nomor: UND/18/A3.11/10/2020, Tanggal 19 Oktober 2020, dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, selanjutnya diberi tanda..... **T.I-6;**
7. Fotokopi bukti Pembayaran PBB Kota Batam tahun Pajak 2021, selanjutnya diberi tanda.....
T.I-7;

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi tandatenerima Tagihan PLN Post Paid, selanjutnya diberitanda.. **T.I-8**;

9. Fotokopi Sertifikat Laik Operasi, Nomor Sertifikat: 06QN.807.7.2171.CL39. 20, tanggal 13 Agustus 2020, selanjutnya diberitanda..... **T.I-9**;

10. Fotokopi Print Out foto lokasi Kavling Tergugat pada saat pembuatan tiang bangunan, selanjutnya diberi tanda..... **T.I-10**;

11. Fotokopi Print Out foto lokasi Kavling Tergugat yang sudah dibangun, selanjutnya diberi tanda..... **T.I-11**;

12. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 2171096112790001, atas nama Desi Eka Putri, Tanggal 26-02-2018, yang dikeluarkan oleh Provinsi Kepulauan Riau Kota Batam, selanjutnya diberitanda..... **T.I-12**;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti surat Tergugat tersebut telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan Aslinya, kecuali bukti bertanda **T.I-4**, **T.I-5**, **T.I-6**, dan **T.I-11** yang tidak ada Aslinya dan merupakan fotokopi dari fotokopi/Print Out;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat II, telah mengajukan surat bukti berupa:-----

1. Fotokopi Akta Pendirian Koperasi Usaha Bersama Batam Nusantara “(KUB BANTARA)”, Tanggal 4 Januari 2000, selanjutnya diberitanda..... **T.II-1**;

2. Fotokopi Surat Hal Ijin Prinsip, Nomor: 136/IP/IV/2000, Tanggal 27 April 2000, dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, selanjutnya diberitanda..... **T.II-2**;

3. Fotokopi Berita Acara Rapat Pembentukan Koperasi, Tanggal 4 Januari 2000, selanjutnya diberitanda **T.II-3**;

4. Fotokopi Surat Edaran Nomor 02/SE-KUB/XII/2013, selanjutnya diberitanda **T.II-4**;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti surat bertanda **T.II-1** sampai dengan fotokopi surat bertanda **T.II-4** tersebut telah bermeterai cukup dan tidak ada Aslinya dan merupakan fotokopi dari fotokopi;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tidak ada menghadirkan saksi yang akan didengar keterangannya dipersidangan dan masing-masing menyatakan sudah cukup dengan bukti suratnya;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui letak dan batas-batas tanah objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 19 Maret 2021 dengan hasil Pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Perkara ini, yang pada pokoknya diketahui:

- Bahwa objek perkara adalah terletak di Jalan Nusantara Utama 2 Bengkong Nusantara I RT 09 RW 13 Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong, Kota Batam:
dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Nusantara Utama 2;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jl Komplek;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan kavling No.D4 dan E5 milik Fandias;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Komplek;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I maupun Tergugat II membenarkan objek yang dilihat tersebut adalah objek dalam perkara aquo;
- Bahwa di objek perkara sudah ada bangunan permanen yang belum selesai dan dibangun oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing telah mengajukan Kesimpulan/Konklusi pada persidangan Hari Selasa, tanggal 6 April 2021 dan Kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam berkas perkara;

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

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang sudah termuat dan diuraikan di atas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II sudah menyerahkan Jawabannya di persidangan dan Tergugat II dalam Jawabannya mengajukan Eksepsi, dan Eksepsi tersebut akan dipertimbangkan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya, mengajukan Eksepsi yaitu: Penggugat tidak mempunyai Legal Standing, Gugatan Penggugat kurang pihak dan Gugatan Penggugat tidak jelas, Kabur serta Pemerasan dan Penggugat dalam Repliknya secara lisan menyatakan Penggugat tetap dengan gugatannya semula dan Tergugat I maupun Tergugat II secara lisan juga menyatakan tetap dengan jawaban semula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Jogjakarta, 1981, halaman 15);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat jawaban Tergugat I dan Tergugat II, ternyata dalam surat jawaban Tergugat II tersebut memuat keberatan - keberatan (eksepsi), sehingga sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, maka terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat II tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai Penggugat tidak mempunyai Legal Standing;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat beserta dalil-dalil alasan yang

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



diuraikan oleh Penggugat maupun jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II dan mendengar Replik Penggugat secara lisan yang dalam menanggapi eksepsi Tergugat II tersebut di atas, Pengugat menyatakan tetap dengan gugatannya semula serta Tergugat I dan Tergugat II yang juga secara lisan menyatakan tetap dengan jawabannya semula, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang maksud dengan *Eksepsi Penggugat tidak mempunyai Legal Standing* oleh Tergugat II dalam jawabannya ternyata sudah merupakan suatu hal yang sudah memasuki materi pokok perkara yang tunduk kepada hukum pembuktian dan akan diketahui setelah memeriksa pokok perkaranya sehingga terhadap eksepsi yang demikian harus ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkannya yaitu sebagaimana ditentukan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, bahwa didalam suatu gugatan harus memuat 2 (dua) hal, yaitu: adanya posita/dalil gugatan (*Fundamentum Petendi*) dan adanya tuntutan hak dari Penggugat (*Petitum*) dimana diantara keduanya harus saling berkaitan dan selaras agar supaya gugatan tersebut dapat dianggap telah memenuhi syarat formil maupun syarat materiil menurut ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa suatu posita/dalil gugatan dapat dianggap lengkap apabila memenuhi 2 unsur, yaitu:

1. Memuat dasar hukum, yakni adanya penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi/ obyek yang diperkarakannya dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam kaitannya dengan materi/ obyek perkara ;
2. Dasar faktanya, yaitu fakta – fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hokum, namun demikian tidak semua dalil gugatan dianggap mempunyai dasar hukum;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi MAR1 yang telah berlaku tetap, dikatakan bahwa dasar hukum untuk mengajukan gugatan perdata, ada 2 hal, yaitu :

1. Adanya perbuatan melawan hukum (sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata), dan
2. Adanya Wanprestasi (sebagaimana diatur dalam pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUH Perdata);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Ahli Hukum, M. Yahya Harahap, SH, didalam bukunya yang berjudul: Hukum Acara Perdata, tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, pada halaman 111 dan 112, pada pokoknya yaitu: Dalam gugatan Perdata berbentuk Contentiosa, terlibat adanya dua pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat. Sedangkan yang satunya lagi ditarik dan berkedudukan sebagai Tergugat.

Kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat, merupakan sebuah cacat Formil dan dikualifikasikan mengandung Error in persona.

Error in Persona yang mungkin timbul atas kesalahan dan kekeliruan yang disebut diatas dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Diskualifikasi in Person, ini terjadi jika yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) yang disebabkan karena beberapa kondisi tertentu.
- b. Salah sasaran pihak yang digugat, ini adalah bentuk error in persona yang dapat terjadi ketika Penggugat keliru menarik siapa-siapa saja sebagai Tergugatnya;
- c. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), ini adalah bentuk error in persona yang lainnya, dimana Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat, Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat, oleh karena itu gugatan mengandung error in persona dalam bentuk *Plurium Litis Consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam perkara Aquo, dari Dalil Gugatan Penggugat diatas, didapatkan suatu fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Desi Eka Putri sebagai Tergugat I dan Madison Simamora sebagai Tergugat II;
- Bahwa Penggugat dalam posita gugatan Penggugat pada angka 3 menyebutkan bahwa kepemilikan kavling oleh Penggugat tersebut pula telah dicatatkan dan diketahui oleh Koperasi Usaha Bersama Batam Nusantara (KUB BANTARA) yang dipimpin Tergugat II selaku Lembaga yang dahulu mengurus dan mendistribusikan kavling tersebut kepada masyarakat,

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam posita gugatan Penggugat angka 7 dan 8 menyebutkan Bahwa pada saat Penggugat bersama-sama dengan pihak kepolisian dan perwakilan masyarakat setempat mempertanyakan alasan Tergugat I membangun diatas lahan kavling E1 dan D2 milik Penggugat, ternyata Tergugat I mengaku telah membeli kedua lahan dengan nomor E1 dan D2 tersebut dari Tergugat II (pribadi) pada sekitar akhir tahun 2015;
- Bahwa Tergugat II selaku pihak yang juga menyaksikan dan turut menandatangani SURAT KEPEMILIKAN KAVLING Nomor I.1046/SPK KUB/X/2014 milik Penggugat semestinya mengetahui bahwa Kavling nomor E1 dan D2 yang telah dipagari tersebut adalah milik Penggugat;
- Dalam posita gugatan Penggugat angka 10 Bahwa akibat tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut maka Penggugat mengalami kesulitan dalam peningkatan bukti hak atas lahan (HGB) pada BP Kawasan Batam, sehingga akibat hal tersebut telah merugikan PENGGUGAT secara immaterial yang sangat besar, sehingga demi menyederhanakan tuntutan kiranya patut dan beralasan jika TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng dihukum membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika
- Bahwa dalam posita gugatan penggugat angka 3,4,5,6, dan 7 yang menyebutkan;
 - Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - Menyatakan perjanjian jual beli tanah kavling nomor E1 dan D2 yang terjadi antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I adalah cacat sehingga batal demi hukum;
 - Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng dan biaya sendiri mengosongkan dan membersihkan Tanah Kavling nomor E1 dan D2 beralamat di Bengkong Nusantara I RT 09 RW 13 Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong, Kota Batam dari segala bentuk bangunan seperti semula;
 - Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 3.000.000,- setiap bulan** terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam hingga PARA TERGUGAT mengosongkan bangunan diatas kavling nomor E1 dan D2 beralamat di

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bengkong Nusantara I RT 09 RW 13 Kelurahan Sadai Kecamatan Bengkong, Kota Batam dalam keadaan seperti semula;

- Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immaterial kepada PENGUGAT sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat menyatakan Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak memberikan gambaran yang jelas serta lengkap mengenai hubungan dan atau perbuatan hukum Tergugat II (pribadi) yang merugikan Penggugat secara terperinci;

Menimbang, bahwa membaca mengenai Undang-undang Nomor 17 Tahun 2012 sebagai pengganti Undang-undang nomor 25 tahun 1992 tentang Koperasi, di dalam Pasal 1 telah dijelaskan apa yang dimaksud dengan Koperasi dan siapa yang bertanggungjawab penuh atas kepengurusan Koperasi dan Pengurus Koperasi adalah perangkat organisasi koperasi yang bertanggung jawab penuh atas Kepengurusan Koperasi untuk tujuan kepentingan Koperasi;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita gugatan poin 1 (satu) tersebut di atas, yang mana hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat II, bukanlah hubungan hukum secara pribadi, maka seharusnya yang menjadi Tergugat dalam perkara a quo adalah Koperasi Usaha Bersama Batam Nusantara (KUB BANTARA), yang dalam hal ini dapat saja diwakili oleh Tergugat II sebagai Pengurus ataupun selaku Ketua Koperasi;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977, menyebutkan dalam perkara aquo telah terjadi kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah tidak tepat yang semestinya adalah lembaganya bukan pribadinya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, maka Majelis berkesimpulan teradap eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kurang pihak (Plurium Litis Consortium), adalah sudah mendasar dan Eksepsi tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu Eksepsi Tergugat II dapat diterima maka eksepsi lainnya tidak perlu untuk dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa MAKSUD DAN TUJUAN GUGATAN Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) diterima maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa karena gugatan penggugat tidak dapat di terima maka pihak Penggugat harus dibebani untuk membayar ongkos perkara ini

Memperhatikan ketentuan dalam *Rechtsreglement Buitengenwesten* (RBg), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat II :

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.135.000,- (satu juta seratus tigapuluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa, tanggal 20 April 2020, oleh kami, Adiswarna Chainur Putra. S.H., CN, M.H., sebagai Hakim Ketua, Benny Arisandy, S.H., M.H dan Efrida Yanti, S.H. MH masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm, tanggal 2 Desember 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 27 April 2021, yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 351/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Hakim Anggota tersebut, dibantu Suhesti, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Benny Arisandy,SH.,MH

Adiswarna Chainur Putra. SH.,CN.,MH

Efrida Yanti, SH..MH

Panitera Pengganti,

Suhesti

Biaya Perkara :

1. Pendaftaran : Rp. 30.000.-
2. ATK : Rp. 70.000.-
3. Risalah Panggilan : Rp. 575.000.-
4. PNBP Panggilan : Rp. 40.000.-
5. Materai : Rp. 10.000.-
6. Redaksi : Rp. 10.000.-
7. Pemeriksaan Setempat : Rp. 400.000.- +

Rp.1.135.000.-

(satujuta seratus tigapuluh limaribu rupiah);