



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 218 /Pdt.G/2020/PN. Btm.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara :

SITI ROHAYAH, p e k e r j a a n karyawan swasta, a l a m a t RT.002/RW.003, Kelurahan Tanjung Riau, Kecamatan Sekupang, Kota Batam ;

SUWANTO, SE, p e k e r j a a n wiraswasta, a l a m a t RT.014/RW021, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam ;

IIS MIYANTI, P e k e r j a a n Ibu Rumah Tangga, a l a m a t Kampung Cunting RT.001/RW.001, Kelurahan Tanjung Uncang, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam ;

RUDI HARYANTO, p e k e r j a a n karyawan swasta, a l a m a t Taman Lestari Blok D.25 No.06 RT.001/RW.013, Desa Kibing, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam ;

UMI KALSUM, p e k e r j a a n Ibu Rumah Tangga, a l a m a t Kampung Cunting RT.001/RW.001, Kelurahan Tanjung Uncang, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam ;

RAHMAWATI, P e k e r j a a n ibu rumah tangga, a l a m a t perumahan Permata Hijau Blok D/14, RT.002/RW.006, Kelurahan Bukit Tempayan, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam ;

Yang tersebut diatas adalah ahli waris dari **MADURJI**, memilih domisili hukum yang tetap di alamat kuasanya, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **Abdul Kadir, SH., MH, Firdaus, S.H, dan Abdul Gafar Badai, SH** , masing-masing adalah Advokat pada Law Office **ABDUL KADIR & PARTNERS** yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Ruko Mega Legenda Blok A3 No. 18 Batam Center– Kota Batam. berdasarkan surat kuasa Khusus No. 08/SK-AKP/VII/2020, tertanggal 09 Juli 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT;**

MELAWAN:

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. LINDUNG ALAM BATAM, beralamat di Komplek Citra Indah Blok A3 No. 1 -2, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, untuk selanjutnya disebut sebagai :**TERGUGAT I** ;

Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (BP) Batam, yang beralamat di Jl. Jend. Sudirman No. 1 Batam Center Batam, Kota Batam, untuk selanjutnya disebut sebagai :**TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara dan mendengar pihak berperkara ;

Telah memperhatikan Surat-surat bukti dan mendengar keterangan Saksi-saksi di persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya, tertanggal 14 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal tersebut, di bawah register perkara perdata Nomor : 218/Pdt.G/2020/PN. Btm telah mengemukakan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari MADURJI sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris No. 26/SKAW/X/2019, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tanjung Uncang tertanggal 21 November 2019, yang mana Madurji telah meninggal dunia pada tanggal 11 Agustus 2019 berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor : 2171-KM-12092019-0001 tertanggal 12 September 2019 yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Batam ;
2. Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas 8 Ha (80.000 M2) yang terletak di Sei Pelunggut Kecamatan Sagulung – Kota Batam, berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Pulau Buluh, Nomor : 017/594/1991, tertanggal 1 April 1991, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan : Kebun Tolo Urung
 - Sebelah Timur berbatas dengan : Kebun Maridin
 - Sebelah Selatan berbatas dengan : Kebun Pai Hak
 - Sebelah Barat bebatas dengan : Kebun Rasum/Pak Nor
3. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai lahan tersebut dengan cara tebang tebas sejak tahun 1959 yang mana diatas lahan tersebut oleh

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 218/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)



orang tua Penggugat dijadikan kebun yang ditanami tanaman tua dan tanaman muda sebagai mata pencarian untuk hidup sehari-hari ;

4. Bahwa selama memiliki dan menguasai lahan dalam perkara aquo orang tua Penggugat telah menikmati serta memanfaatkannya sejak tahun 1959 sampai tahun 2016 tidak ada gangguan sama sekali dari pihak lain ;

5. Bahwa sekira tahun 2016 Penggugat mendengar kabar bahwa perusahaan yang akan menggusur lahan didaerah Sungai Pelunggut disekitar kebun Penggugat karena kebun tetangga Penggugat sudah ada yang kena gusur oleh perusahaan tersebut ;

6. Bahwa pada waktu diadakan pertemuan yang diadakan oleh RT/RW Sungai Pelunggut, pada saat itu baru Penggugat mengetahui bahwa yang akan melakukan penggusuran adalah Tergugat I ;

7. Bahwa dari pertemuan diatas Penggugat terkejut karena kebun yang dimiliki oleh Penggugat akan digusur juga oleh Tergugat I, maka oleh sebab itu diadakan pertemuan antara warga Sungai Pelunggut termasuk Penggugat dengan perwakilan Tergugat I dan perwakilan Tergugat I juga menyampaikan bahwa kebun kami akan mendapat ganti rugi sesuai dengan luas lahan masing-masing ;

8. Bahwa merealisasikan proses ganti rugi tersebut Tergugat I ditemani dengan aparat keamanan melihat batas-batas lahan/kebun Penggugat mengambil gambar/memfoto rumah, tanaman kebun, kolam dan yang lainnya diatas lahan/kebun Penggugat ;

9. Bahwa dalam pertemuan bulan September 2016 antara pemilik kebun termasuk Penggugat dengan utusan Tergugat I disepakati bahwa dalam masa negosiasi harga antara pemilik lahan/kebun dengan Tergugat I tidak akan ada penggusuran ;

10. Bahwa akan tetapi dalam kenyataannya Tergugat I secara arogan dan secara sepihak masuk, mendatangkan alat berat dan melakukan penggusuran terhadap lahan/kebun masyarakat dalam perkara aquo ;

11. Bahwa akibat tindakan Tergugat I tersebut sehingga Penggugat tidak dapat lagi menguasai dan menikmati lahan dan kebun milik Penggugat seluas 60.000 M2 (6 Ha) yang karena telah dikuasai Tergugat I dari jumlah keseluruhan lahan milik Penggugat seluas 80.000 M2 (8 Ha) ;

12. Bahwa Tergugat I menguasai lahan/kebun milik Penggugat menurut keterangan Tergugat I karena adanya pengalokasian lahan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I akan tetapi pengalokasian lahan tersebut tanpa adanya ganti rugi terhadap tanah, tanam tumbuh dan bangunan diatasnya serta tanpa pemberitahuan sama sekali kepada Penggugat ;



13. Bahwa tindakan Tergugat I secara sepihak masuk, mendatangkan alat berat dan melakukan penggusuran dan menguasai lahan/kebun dalam perkara aquo adalah perbuatan melawan hukum ;
14. Bahwa perbuatan Tergugat II pengalokasian lahan tersebut tanpa adanya ganti rugi terhadap tanah, tanam tumbuh dan bangunan di atasnya serta tanpa pemberitahuan sama sekali kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan hukum ;
15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga mengakibatkan kerugian kepada Penggugat baik materiil maupun kerugian immateriil ,yaitu :
- Kerugian Material.
Luas lahan/kebun milik Penggugat yang dialokasikan Tergugat II dan dikuasai oleh Tergugat I adalah seluas 60.000 M2 (6 Ha) .
Harga tanah 1M2 (satu meter persegi) = Rp.100.000,-
 $60.000 \text{ M2} \times \text{Rp.100.000} = 6.000.000.000,-$ (enam milyar rupiah) .
 - Kerugian Immaterial.
Kerugian immaterial yaitu bahwa Penggugat tidak dapat menikmati dan menggarap serta mengusahakan sebidang tanah dalam perkara aquo akibat dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan seketika
16. Bahwa untuk menjamin terlaksananya keputusan dalam perkara aquo yang sudah berkekuatan hukum tetap, karenanya layak menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tanggung renteng setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II dalam mentaati putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa untuk mencegah agar jangan sampai Tergugat I dan Tergugat II selama proses perkara ini berlangsung mengalihkan kepada pihak lain untuk menghindari tuntutan perkara aquo, maka beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Pinang agar berkenan meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah dalam perkara aquo ;
18. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti dan dalil - dalil yang kuat dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II maka adalah beralasan hukum kiranya apabila Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding dan Kasasi (*Uit voorbaar bij vooraad*).

Berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah seluas 8 Ha (80.000 M2) yang terletak di Sei Pelunggut Kecamatan Sagulung – Kota Batam, berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Pulau Buluh, Nomor : 017/594/1991, tertanggal 1 April 1991, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan : Kebun Tolo Urung
 - Sebelah Timur berbatas dengan : Kebun Maridin
 - Sebelah Selatan berbatas dengan : Kebun Pai Hak
 - Sebelah Barat bebatas dengan : Kebun Rasum/Pak Nor

Adalah sah secara hukum milik Penggugat .

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu :

Kerugian Material.

Luas lahan/kebun milik Penggugat yang dialokasikan Tergugat II dan dikuasai oleh Tergugat I adalah seluas 60.000 M2 (6 Ha) .

Harga tanah 1M2 (satu meter persegi) = Rp.100.000,-

60.000 M2 x Rp.100.000 = 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) .

Kerugian Immaterial.

Kerugian immaterial yaitu bahwa Penggugat tidak dapat menikmati dan menggarap serta mengusahakan sebidang tanah dalam perkara aquo akibat dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan seketika



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*Inkrach van Gewijsde*);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, upaya banding, kasasi atau peninjauan kembali (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak-pihak yang berperkara datang menghadap sebagai berikut :

- **Untuk Pihak Penggugat**, datang menghadap di persidangan, Kuasanya sebagaimana tersebut diatas.
- **Untuk Pihak Tergugat I** datang menghadap Kuasanya di persidangan, Miftahuddin, S.H, Ali Imran Mokodompit, S.H, Gatot Rio Putro, S. H dan Sofumboro Laia, S.H kesemuanya merupakan Para Advokat/Pengacara pada kantor Advokat/Pengacara "M.A.U & REKAN" beralamat di Ruko Pasir Putih Komplek Batamas Trikarsa Ekualita Blok N No. 8 Kel. Sadai, Kec. Bengkong, Kota Batam berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 2020;
- **Untuk Pihak Tergugat II** datang menghadap Kuasanya di persidangan Mochammad Nasrun, S.H.,M.H, Triyanto, S.H, Anggy Auliawan, S.H.,M.H, Gema Lonthar, S.H, Santo Prastowo, S.H.,M.H, Jerry Satriawan, S.H, Harry Kurniawan, S.H.,M.H, Hady Saputra Manalu, S.H dan Dwi Utari Pitulas Agustin. S, S.H masing masing adalah Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan bebas dan Pelabuhan bebas Batam yang beralamat du Batam center berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 1 September 2020 ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengusahakan tercapainya kesepakatan perdamaian diantara pihak Penggugat di satu pihak dan pihak Tergugat di lain pihak, baik melalui proses mediasi dengan menunjuk **Yona Lamerossa Ketaren, S.H.,M.H** sebagai Hakim Mediator

Halaman 6 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, berdasarkan Penetapan Nomor 218/Pdt.G/2020/PN.BTM maupun melalui upaya perdamaian dalam persidangan, namun demikian diantara mereka masih belum tercapai adanya kesepakatan perdamaian sehingga Mediasi belum berhasil sebagaimana laporan dari Mediator tertanggal **15 Oktober 2020**.

Menimbang, bahwa walaupun diantara pihak-pihak yang berperkara belum tercapai adanya kesepakatan perdamaian namun kepada para pihak tetap diupayakan agar tercapai perdamaian, dan pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan dari pihak Penggugat, dimana atas pertanyaan Majelis Hakim pihak Penggugat mengatakan tetap pada gugatannya.

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, **pihak Tergugat I** melalui Kuasanya mengajukan Surat Jawaban tertanggal 27 Oktober 2020 yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah salah Subyek Hukum (*Error in persona*)

Bahwa dalam surat gugatan PENGGUGAT mencantumkan alamat *PT. LINDUNG ALAM BATAM* yang beralamat di Komplek Citra Indah Blok A3 No. 1-2, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam sebagai TERGUGAT I karena berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, Nomor: 18, tanggal 22 Oktober 2010, yang dibuat di Wany Thamrin,S.H, MKn, Notaris di Kota Batam dan telah memperoleh Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-17926.AH.01.01. TAHUN 2011, tanggal 11 April 2011, Tentang Pengesahan Pendirian Perseroan serta Risalah Rapat/Akta Perubahan Terakhir Pendirian Perseroan TERGUGAT, Nomor: 71 tanggal 24 Juli 2019, yang dibuat di Yondri Darto,S.H, Notaris di Batam dan juga telah memperoleh Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor:AHU-0059034.AH.01.02. TAHUN 2019 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas, tanggal 28 Agustus 2019, bahwa domisili alamat kantor *PT. LINDUNG ALAM BATAM* di Menara Aria #17-02 Harbour Bay Downtown Jalan Duyung, Kelurahan Sei Jodoh, Kecamatan Batu Ampar Kota Batam, Kepulauan Riau, sehingga jelas dan terang secara hukum PENGGUGAT telah keliru atau salah dalam menentukan Alamat Subjek Hukum yang digugat secara perdata dalam perkara a quo (*Error in persona*);

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



2. Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

A. Bahwa karena TERGUGAT I telah memperoleh alokasi lahan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sebagai lembaga yang sah yang memiliki kewenangan mengatur dan mengalokasikan lahan di Kota Batam yang dibuktikan adanya penerbitan Faktur Tagihan Uang Muka Nomor faktur: A.011806201101 tanggal 28 Juni 2011, Faktur Tagihan Uang Muka Nomor faktur: A.0112121501 tanggal 28 Desember 2015, Faktur Tagihan UWTO Nomor faktur: C.0265021601 tanggal 25 Februari 2016, Ijin Prinsip Nomor: 40/IP/XA/2/2016 tanggal 03 Februari 2016, Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 216020093 tanggal 19 Maret 2016, Fatwa Patnologi Nomor: 296/A2.2/6/2016 tanggal 26 Juni 2016, dan Pembaharuan terakhir Fatwa Patnologi Nomor: 273/A2.2/PT.00.01/11/2018 tanggal 22 November 2018, Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor: 8078/KA/L/12/2018 Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT. LINDUNG ALAM BATAM tanggal 31 Desember 2018, Perjanjian Penggunaan Lahan Nomor: 558/A3/L/2/2019 tanggal 19 Februari 2019, Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah Diatas Hak Pengelolaan BP Batam, Nomor: B-1015/KA-A3-A3.4/4/2019 Tanggal 12 April 2019, dengan luas: 404.480,97 M2 (empat ratus empat ribu empat ratus delapan puluh koma sembilan puluh tujuh meter persegi) atas nama TERGUGAT I (PT. LINDUNG ALAM BATAM);

B. Bahwa lahan TERGUGAT I juga telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor: 10969/Sungai Pelunggut, tertanggal 05 Februari 2020, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan kota Batam (BPN Batam) yang beralamat di Komplek Horizon Industrial Park, Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam atas nama TERGUGAT I (PT. LINDUNG ALAM BATAM);

C. Bahwa dengan demikian sudah jelas dan terang dan berlandasan hukum apabila gugatan PENGGUGAT tersebut Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) karena BADAN PERTANAHAN BATAM (BPN) tidak dijadikan TERGUGAT dan/atau setidaknya-tidaknya TURUT TERGUGAT;

3. Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel).

Bahwa dalam surat gugatan PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan terang tentang Letak dan Batas-batas serta ukuran luasnya objek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo yang masuk dalam lokasi TERGUGAT I sebagaimana bukti-bukti Otentik yang telah dimiliki oleh TERGUGAT I berdasarkan Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 216020093 tertanggal 19 Maret 2016, atas nama Badan Hukum Usaha milik TERGUGAT I (*PT. LINDUNG ALAM BATAM*) yang telah dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sebagai lembaga yang sah yang memiliki kewenangan mengatur dan mengalokasikan lahan di Kota Batam sehingga objek sengketa tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*) Vide Putusan MARI No.1149/K/Sip/1975 jo MARI No.1159/K/PDT/1983.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil EKSEPSI TERGUGAT I sebagaimana yang diuraikan dan dikemukakan di atas, terlihat secara jelas dan terang bahwa gugatan PENGGUGAT adalah mengandung CACAT FORMIL: error in persona bahwa domisili alamat kantor *PT. LINDUNG ALAM BATAM* di Menara Aria #17-02 Harbour Bay Downtown Jalan Duyung, Kelurahan Sei Jodoh, Kecamatan Batu Ampar Kota Batam, Kepulauan Riau, sehingga jelas dan terang secara hukum PENGGUGAT telah keliru atau salah dalam menentukan Alamat Subjek Hukum, Plurium Litis Consortium dengan tidak ditariknya Badan Pertanahan Nasional Batam (BPN Batam) sebagai TERGUGAT ataupun TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo maka gugatan Penggugat tersebut adalah kurang pihak serta Obscuur Libel (tidak jelas dan kabur), sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a qua menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*) dengan segala akibat hukumnya.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Tergugat I dalam Eksepsi secara mutatis mutandis mohon termuat pula dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa tidak benar dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya pada poin 1, 2, 3 dan 4 haruslah dikesampingkan karena tidak ada hubungan hukum dengan objek yang dimiliki oleh TERGUGAT I dimana dalam gugatan PENGGUGAT menyatakan Bahwa PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 8 Ha (delapan Hektar), yang terletak di Kelurahan Sei Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Pulau Buluh, Nomor: 017/594/1991, tertanggal 1 April 1991 yang merupakan warisan orang tua Penggugat yang bernama MADURJI yang digarap dengan cara tebang tebas sejak tahun 1959 adalah milik Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan kebun Tolo Urung;
- Sebelah Timur berbatasan dengan kebun Maridin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kebun Pai Hak;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kebun Rasum/Pak Nor;

Sedangkan objek sah yang dimiliki TERGUGAT I terletak di Kelurahan Sungai Pelunggut/Sei Pelunggut sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor: 10969/Sungai Pelunggut, tertanggal 05 Februari 2020, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Batam (BPN Batam) yang beralamat di Komplek Horizon Industrial Park, Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan ROW 50 (Kavling Sei Lekop);
- Sebelah timur berbatasan dengan ROW 12M (Kavling Dapur 12);
- Sebelah selatan berbatasan dengan ROW 30 (Bukit/rumah Bapak Sitorus);
- Sebelah barat berbatasan dengan ROW 30 (PT. DUTA LOGISTIK ASIA).

4. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 10, 11, 12 dan 13 "bahwa TERGUGAT I tidak melakukan proses Ganti Rugi" tetapi yang benar TERGUGAT telah melakukan proses ganti Rugi di lahan sah milik TERGUGAT I yang telah dialokasikan oleh TERGUGAT II dengan pihak yang menguasai/menempati lahan milik TERGUGAT dalam 3 (tiga) tahap:
 - Pembebasan Tahap pertama tahun 2016;

Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor 218/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

- Pembebasan Tahap kedua tahun 2018 dan;
- Terakhir Pembebasan Tahap ketiga tahun 2019.

Dan dalam proses ganti Rugi di lahan sah milik TERGUGAT I tersebut di atas dilakukan secara sukarela dengan itikad baik tanpa ada unsur paksaan;

5. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 15 sangat jelas dan terang secara hukum TERGUGAT I sama sekali tidak memiliki kewajiban hukum untuk memenuhi tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil yang diajukan PENGGUGAT oleh karena objek perkara a quo berbeda dengan lahan sah milik TERGUGAT I (Obscuur Libel) serta tuntutan PENGGUGAT mengenai tuntutan Ganti Kerugian tidak berlandaskan pada landasan atau pedoman pemberian ganti kerugian atas tanah di Kota Batam sebagaimana yang telah ditetapkan dan diatur oleh Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Pulau Batam Nomor: 57/KPTS/KA/VIII/2006 tentang Pedoman Pembebasan Lahan Dan Pemberian Sagu Hati Atas Tanah Dan Ganti Rugi Atas Tanaman Dan Bangunan Di Wilayah Kerja Otorita Batam Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, tanggal 31 Agustus 2006 yang telah dirubah dengan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor: 710 tahun 2017, tentang Besaran Sagu Hati Atas Tanah Dan Ganti Rugi Atas Tanaman Dan Bangunan Di Wilayah Kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 08 Desember 2017;

6. Bahwa gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 17 tidak jelas dan tidak konsisten serta sangat membingungkan karena Penggugat memohon Sita Jaminan kepada Pengadilan Negeri Tanjung Pinang sedangkan Permohonan Gugatan ditujukan kepada Pengadilan Negeri Batam sehingga sangat berdasarkan hukum Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO) dengan segala akibat hukumnya;

7. Bahwa gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 18 tentang putusan serta merta (uit voerbaar bijvoorraad) adalah tidak memenuhi syarat dan bertentangan dengan hukum yang berlaku oleh karena tidak disertai bukti-bukti yang otentik sehingga sangat berdasarkan hukum gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO) dengan segala akibat hukumnya;

8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil TERGUGAT I sebagaimana yang diuraikan dan dikemukakan di atas, terlihat secara jelas dan terang TERGUGAT I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUHPdata (BW) sehingga sangat

Halaman 11 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO) dengan segala akibat hukumnya.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang dikemukakan di atas, dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan untuk mengambil suatu putusan hukum yang amarnya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT I untuk seluruhnya dan;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO);
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT karena tidak berdasarkan Hukum;
3. Menyatakan atas sebidang tanah seluas seluas 8 Ha (delapan Hektar), yang terletak di Kelurahan Sei Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Pulau Buluh, Nomor: 017/594/1991, tertanggal 1 April 1991 adalah berbeda dengan Objek lokasi yang sah dimiliki oleh TERGUGAT I berdasarkan Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 216020093 tertanggal 19 Maret 2016, atas nama Badan Hukum Usaha milik TERGUGAT I (PT. LINDUNG ALAM BATAM);
4. Menyatakan menolak sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT karena tidak berdasarkan hukum;
5. Menyatakan tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum;
6. Menyatakan menolak TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) karena tidak berdasarkan hukum;
7. Menyatakan menolak putusan serta merta yang diajukan PENGGUGAT (uit voerbaar bijvorraad);
8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR:

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a qua berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa selanjutnya **Pihak Tergugat II** juga mengajukan jawaban tertanggal 27 Oktober 2020 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. BAHWA PENGADILAN NEGERI BATAM TIDAK BERWENANG MENGADILI DAN MEMERIKSA PERKARA A QUO (KEWENANGAN MENGADILI ABSOLUT)

Bahwa Penggugat dalam dalilnya angka 14, halaman 3 menyebutkan: *"Bahwa perbuatan Tergugat II mengalokasikan lahan tersebut tanpa adanya ganti rugi terhadap tanah, tanam tumbuh dan bangunan di atasnya serta tanpa pemberitahuan sama sekali kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum"*;

Bahwa sebagaimana diketahui perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan hukum sebagai instansi pemerintah yang diberi kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memberikan pengalokasian lahan di atas lahan dengan Hak Pengelolaan di Pulau Batam dan sekitarnya. Oleh karenanya apabila ada individu ataupun badan hukum yang berkeberatan atas atau merasa dirugikan oleh perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, semestinya mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang. Selain itu, di dalam Petitum angka 3 yang disampaikan oleh Penggugat di dalam Gugatannya mengandung tuntutan yang pada akhirnya berakibat pada Tergugat II harus membatalkan alokasi lahan Tergugat I, sehingga pada prinsipnya perkara a quo merupakan Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*).

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, atas Gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri Batam, menurut Tergugat II hal tersebut merupakan tindakan yang keliru dikarenakan Pengadilan yang berwenang untuk mengadili dan memeriksa terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II selaku Instansi Pemerintah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung

Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah.

Bahwa adapun dasar hukum yang menyebutkan Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk mengadili dan memeriksa terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II selaku Instansi Pemerintah adalah Pasal 2 ayat (1) yang menyebutkan:

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara."

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas dan terang, Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga dengan demikian sudah cukup bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak Gugatan Penggugat.

2. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING YANG JELAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

Bahwa Posita angka 2 halaman 2 gugatannya, berdasarkan Surat Keterangan Waris dari Madurji, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

*"Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas 8 Ha (80.000 M2) yang terletak di Sei Pelunggut Kecamatan Sagulung - Kota Batam, berdasarkan **Surat Keterangan Kepala Desa Pulau Buluh No. 017/594/1991, tertanggal 1 April 1991**, dengan batas-batas sebagai berikut:*

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kebun Tolo Urung;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Kebun Maridin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Kebun Pai Hak;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Kebun Rasum/Pak Nor.

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut diatas, karena Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah **BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN TANAH** berdasarkan ketentuan sebagai berikut:

a. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) dari Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.



- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi
- pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
 - pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
 - pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

b. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah: *"Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan";*

Bahwa semenjak terbitnya UUPA Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka terkait dengan kepemilikan atas tanah di Republik Indonesia, **wajib** melakukan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum berupa Sertifikat Tanah.

c. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 593/5707/SJ Tahun 1984, menyebutkan:

"Lurah dengan kesaksian Camat tidak boleh lagi mengeluarkan Surat Keterangan Tanah yang menimbulkan hak atas tanah kalau sudah terlanjur dibuat itu harus dibatalkan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku."

Sehubungan dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 26/SKAW/X/2019 tertanggal 21 November 2019 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tanjung Uncang yang didalilkan Penggugat sebagai dasar penguasaan dan kepemilikan Penggugat atas lahan garapan Madurji (orang tua Penggugat), **BUKANLAH** merupakan Surat Keterangan/Pernyataan atau Surat Tanda Bukti sebagai ahli waris sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Bahwa surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:

- wasiat dari pewaris*
- Putusan Pengadilan*
- Penetapan Hakim atau Ketua Pengadilan*



(iv) Bagi warga Negara Indonesia penduduk asli, dapat berupa Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat Ahli Waris yang disaksikan oleh 2 (dua) orang Saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal Pewaris pada waktu meninggal dunia.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah jelas bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan Gugatan *a quo*, mengingat Surat Keterangan Tanah yang didalilkan Penggugat bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah atas suatu hak atas tanah dan Penggugat bukan merupakan ahli waris yang sah atas tanah tersebut menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Tehormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijeverklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa pada posita angka 15, halaman 4 dari gugatannya Penggugat menyebutkan mengalami kerugian secara Material dan Immaterial atas pembebasan lahan obyek gugatan beserta bangunan dan tanaman di atasnya, akan tetapi Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas dan rinci terkait kerugian-kerugian dimaksud.
- Uraian kerugian yang didalilkan Penggugat tidak masuk akal dan tidak berdasar hukum, dimana dalam menentukan nilai ganti rugi tanah, Penggugat tidak berpedoman pada ketentuan yang berlaku.
- Bahwa Penggugat harus membuktikan adanya kerugian-kerugian tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976:

"Bahwa tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah".

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 556 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983:



"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti, harus ditolak".

c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975:

"Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara rinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut".

d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974:

"Ganti Rugi haruslah dibuktikan".

Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II.

4. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa Penggugat keliru dalam menarik BP Batam sebagai Tergugat II dalam perkara *a quo*. Adapun pengalokasian lahan yang dilakukan Tergugat II adalah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlu dicermati bahwa di dalam proses pengalokasian lahan kepada pihak ketiga (*incasu* Tergugat I), Tergugat II mengeluarkan Izin Prinsip Nomor 40/IP/KA/2/2016 tanggal 3 Februari 2016 yang menegaskan hal-hal yang harus dilakukan oleh Tergugat I, termasuk dan tidak terbatas pada:

"Apabila di atas lahan terdapat adanya pemukiman liar dan penggarap kebun, maka pelaksanaan pembebasan lahannya merupakan tanggungjawab penerima alokasi."

Selanjutnya terdapat kesepakatan yang kemudian dituangkan di dalam suatu Perjanjian Penggunaan Lahan (PPL) Nomor 558/A3/L/2/2019 tanggal 19 Februari 2019 antara Tergugat I dan Tergugat II terkait hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban Tergugat I, dimana Tergugat I wajib tunduk dan patuh atas hal-hal yang diatur di dalam Ketentuan dan Syarat Umum Perjanjian Penggunaan Lahan (KSU-Penggunaan Lahan) yaitu:

Pasal 4 ayat (1) KSU-Penggunaan Lahan: *Penerima alokasi menanggung segala biaya pemindahan penduduk yang bermukim di atas lahan tanpa izin dari BP Batam dan mengosongkan lokasi dimaksud, serta bertanggungjawab atas pajak bumi dan bangunan, retribusi, atau pungutan*



wajib lainnya, biaya pendaftaran, biaya notaris dan/atau PPAT, pajak, serta biaya lain, baik yang sekarang telah ada dan/atau di kemudian hari akan dikenakan terhadap lahan tersebut.”

Sebagaimana uraian tersebut di atas, maka sehubungan dengan dalil-dalil kerugian Penggugat di dalam gugatannya, adalah menjadi tanggungjawab penerima alokasi lahan (*incasu Tergugat I*), sehingga dalam perkara *a quo* Tergugat II sudah sepatutnya tidak diikutsertakan sebagai pihak.

B. POKOK PERKARA

- Hal-hal yang tercantum dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;
- Tergugat tetap pada pendirian bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* yang jelas untuk mengajukan gugatan sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Namun demikian, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. BAHWA PENGALOKASIAN LAHAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II KEPADA TERGUGAT I TELAH SESUAI DENGAN KEWENANGAN YANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT II BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Bahwa Tergugat II merupakan instansi yang memiliki kewenangan untuk mengalokasikan lahan kepada Tergugat I (PT Lindung Alam Batam) termasuk dan tidak terbatas pada pelaksanaan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam yang didalamnya terdapat kewenangan untuk merencanakan, mengatur peruntukan dan penggunaan tanah, serta mengalokasikan tanah-tanah tersebut di daerah Industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha, dan fasilitas-fasilitas lainnya dalam rangka pelaksanaan pembangunan di Pulau Batam.
- Bahwa kewenangan Tergugat II dalam penerbitan Objek Sengketa berdasarkan:
 1. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah,



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) *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:

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 No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah dirubah 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 Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam mengatur hal sebagai berikut:

1) 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;

2) 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 dirubah terakhir dengan Peraturan



Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Bahwa berdasarkan Peraturan-Peraturan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat selaku pemegang Hak Pengelolaan adalah Instansi yang memiliki kewenangan dalam hal pengelolaan seluruh areal tanah di Pulau Batam maka dari itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat di Tolak.

2. BAHWA DI ATAS OBJEK SENGKETA TELAH TERBIT SERTIFIKAT HAK PENGELOLAAN ATAS NAMA TERGUGAT II

Bahwa tanah yang didalilkan Penggugat di dalam Gugatannya (*vide* Gugatan angka 2 halaman 2 dan angka 11 halaman 3) merupakan bagian dari tanah yang dilekati Hak Pengelolaan milik Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 08/Pulau Buluh tertanggal 28 Juli 1994, luas 1.321.218 m², atas nama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (sekarang BP Batam);
- b. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 245/Sungai Pelunggut tertanggal 15 September 2015, luas 1.442.981 m², atas nama Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam; dan
- c. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 287 tertanggal 14 Juni 2017, luas 335.429 m², atas nama Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Oleh karena itu, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pengelolaan tersebut di atas, maka Tergugat II telah diberikan hak untuk merencanakan, menggunakan, dan mengalokasikan tanah-tanah tersebut kepada pihak ketiga (*incasu* Tergugat I).

3. PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA SAMA SEKALI TIDAK MENGURAIKAN UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM (1365 KUHPERDATA)

Mengingat gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang menyatakan "*Barang siapa yang mendalilkan, harus membuktikan*", maka

Halaman 21 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



tentunya Penggugat berkewajiban untuk membuktikan bahwa tindakan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Namun di dalam Gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II sehingga Tergugat II memandang bahwa Penggugat tidak serius dan mengada-ngada dalam mengajukan Gugatan *a quo*.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, Gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan apabila mampu membuktikan terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut :

a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa Tergugat II mengalokasikan obyek sengketa kepada Tergugat I berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (“PP KPBPB”) Jo Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun Jo Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Jo Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005. Oleh karena tindakan Tergugat II dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

b. Adanya Kesalahan

Bahwa Tergugat I telah memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan semenjak tahun 1994 atas tanah yang berada di lokasi yang didalilkan Penggugat. Dengan demikian, Tergugat II telah melalui proses pemenuhan syarat-syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan sehubungan dengan perolehan Sertifikat Hak Pengelolaan dimaksud.

Dalam hal pembebasan atas tanah sebagaimana dimaksud di dalam Gugatan Penggugat, apabila memang belum diterima oleh Penggugat atau pihak lainnya, hal tersebut menjadi tanggungjawab penerima alokasi lahan (*incasu* Tergugat I), mengingat pengalokasian lahan dimaksud diatur dalam kesepakatan Perjanjian Penggunaan Lahan (PPL) sebagaimana dijelaskan pada halaman 4 (empat) di atas. Dengan demikian tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat II dalam hal pengalokasian lahan kepada Tergugat I.



c. **Adanya Kerugian**

Jelas pula tidak ada unsur kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II, dikarenakan tanah tersebut bukanlah tanah yang dimiliki secara sah oleh Penggugat. Adapun pengalokasian lahan yang dilakukan Tergugat II adalah berdasar hukum sebagaimana yang telah Tergugat II jelaskan di atas. Dengan demikian tidak terbukti adanya unsur kerugian yang dilakukan oleh Tergugat II.

d. **Adanya kausalitas antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian yang dialami oleh Penggugat**

Unsur Kausalitas tidak akan mungkin dapat dibuktikan oleh Penggugat mengingat jelas bahwa tindakan Tergugat II bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, tidak mengandung unsur Kesalahan, dan Penggugat tidak mengalami kerugian apapun yang ditimbulkan atas tindakan Tergugat II.

Dengan demikian tidak terbukti adanya unsur kausalitas antara ***perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang didalilkan Penggugat***.

4. PERMOHONAN SITA JAMINAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERALASAN

Bahwa sebagaimana diketahui lahan perkara *a quo* merupakan lahan milik Negara. Sehingga berdasarkan Pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, terhadap lahan dimaksud tidak dapat dijadikan objek sita jaminan.

5. TUNTUTAN DENDA/DWANGSOM YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat sesuai dengan uraian bantahan tersebut di atas. Selanjutnya sebagaimana Tergugat II sampaikan bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, dikarenakan tindakan hukum Tergugat II dalam mengalokasikan lahan kepada Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yangmana di dalamnya tidak terdapat perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam perkara *a quo*.

Selain itu Penggugat juga mendalilkan adanya ganti kerugian materiil dan imateriil dalam gugatan *a quo*, sehingga dengan demikian *dwangsom* yang dimintakan Penggugat tidak dapat dituntut bersamaan dengan adanya tuntutan ganti kerugian sebagaimana **Putusan Mahkamah Agung RI (MARI) No 791 K/Sip/1972**, yang menyebutkan sebagai berikut :



"Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang".

Sebagaimana uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak permohonan *dwangsom* yang diajukan Penggugat.

6. TENTANG PUTUSAN YANG DAPAT DIJALANKAN TERLEBIH DAHULU

- Bahwa Tuntutan Penggugat yang meminta agar putusan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu ataupun terdapat upaya hukum berupa Perlawanan, Banding, ataupun Kasasi haruslah ditolak, karena selain tidak didukung dengan adanya bukti otentik yang kuat, juga karena tidak sesuai dengan persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBg;
- Bahwa suatu putusan serta merta baru dapat dikabulkan apabila telah terpenuhinya syarat-syarat berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001;
- Pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) kecuali memenuhi syarat-syarat antara lain pelaksanaan putusan serta merta baru terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;
- Dengan demikian patut kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak gugatan Penggugat dimaksud.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas dengan ini Tergugat II mohon dengan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengugat mengajukan **Replik** tertanggal **03 November 2020** dan **Tergugat I** dan **Tergugat II** mengajukan **Duplik** tertanggal **10 November 2020**;

Menimbang bahwa selanjutnya, oleh karena adanya Eksepsi dari Tergugat II ada mengenai Kompetensi absolut, dan Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela yang amar Putusannya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi mengenai kompetensi absolut dari Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak agar melanjutkan perkara ini;
4. Menanggguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Keterangan 1 (satu) sebidang Tanah seluas 8 Ha (80.000)M2 Nomor : 017/594/1991, tertanggal 1 April 1991 atas nama MADURJI yang terletak Sei. Pelunggut, Kecamatan Sagulung,- Kota Batam, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Buluh, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 098.A/SKAW-BTJ/X/2019 tertanggal 31-10-2019, yang dikeluarkan oleh Kecamatan Batu Aji-Kota Batam, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Kutipan Akta Kematian Nomor : 2171-KM-12092019-0001 tertanggal 12 September 2019, yang dikeluarkan oleh dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Batam, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat dari PT. Lindung Alam Batam No : 017/AG-LAB/jwb-x/2016 tertanggal 12 Oktober 2016, Jawaban dari PT. Lindung Alam Batam tentang ganti ganti rugi/tanah, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Draft gambar permohonan lahan yang di mohonkan oleh salah seorang ahli waris atas nama Iis Miyanti dengan dilengkapi dengan lengkapi titik koordinat lahan, diberi tanda P-5;
6. Foto Copy dilokasi tersebut ada tanam tumbuh yang berupa pohon petai sebelum adanya penggusuran yang dilakukan oleh PT. Lindung Alam Batam, diberi tanda P-6;

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy dilokasi tersebut ada tanam tumbuh yang berupa pohon Jengkol sebelum adanya penggusuran yang dilakukan oleh PT. Lindung Alam Batam, diberi tanda P-7;
8. Foto copy dilokasi tersebut ada tanam tumbuh yang berupa pohon Ubi/singkong sebelum adanya penggusuran yang dilakukan oleh PT. Lindung Alam Batam, diberi tanda P-8;
9. Foto copy dilokasi tersebut ada tanam tumbuh yang berupa pohon Randu sebelum adanya penggusuran yang dilakukan oleh PT. Lindung Alam Batam, diberi tanda P-9;
10. Foto copy dilokasi tersebut ada tanam tumbuh yang berupa pohon Rambutan sebelum adanya penggusuran yang dilakukan oleh PT. Lindung Alam Batam, diberi tanda P-10;
11. Foto copy dilokasi tersebut ada tanam tumbuh yang berupa pohon Cempedak sebelum adanya penggusuran yang dilakukan oleh PT. Lindung Alam Batam, diberi tanda P-11;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, dan P-11 berupa fotokopi. dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya di persidangan Tergugat I telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Identitas Direktur Utama TERGUGAT I yang sah menurut hukum, diberi tanda TI-1;
2. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan TERGUGAT I, Nomor: 18, tanggal 22 Oktober 2010, yang dibuat di Wany Thamrin,S.H, Mkn, Notaris di Kota Batam, diberi tanda TI-2A;
3. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-17926.AH.01.01. TAHUN 2011, tanggal 11 April 2011, Tentang Pengesahan Pendirian Perseroan TERGUGAT I, diberi tanda TI-2B;
4. Fotocopy Risalah Rapat/Akta Perubahan Terakhir Pendirian Perseroan TERGUGAT I, Nomor: 71, tanggal 24 Juli 2019, yang dibuat di Yondri Darto,S.H, Notaris di Batam, diberi tanda TI-3A;
5. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0059034.AH.01.02. TAHUN 2019, tanggal 28 Agustus 2019, Tentang Pengesahan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan TERGUGAT I, diberi tanda TI-3B;
6. Fotocopy Penerimaan Pemberitahuan Perubahan data Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-0321226, tanggal 28 Agustus 2019, diberi tanda TI-3C;

Halaman 26 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Surat Keterangan Domisili Usaha TERGUGAT I, Nomor: 133/E-DOM/BM/III/2018, tanggal 12 Maret 2018, yang dikeluarkan oleh Camat Batu Ampar, kota Batam, kepulauan Riau, diberi tanda TI-4A;
8. Fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) TERGUGAT I, tanggal 20 September 2018, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelolah dan Penyelenggaraan OSS, diberi tanda TI-4B;
9. Fotocopy Nomor Induk Berusaha (NIB) TERGUGAT I, Nomor: 8120109972606, tanggal 20 September 2018, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggaraan OSS, diberi tanda TI-4C;
10. Fotocopy Pemberitahuan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Perpanjangan waktu jatuh tempo pembayaran Uang Muka UWTO kepada TERGUGAT I, Nomor: B/3668/BP-BTM/A.1/6/2011, tanggal 28 Juni 2011, diberi tanda TI-5;
11. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Muka TERGUGAT I, Nomor:A.011806201101, tanggal 28 Juni 2011, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TI-6A;
12. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Muka TERGUGAT I, Nomor: A.0112121501, tanggal 28 Desember 2015, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TI-6B;
13. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Muka TERGUGAT I, Nomor: C.0265021601, tanggal 25 Februari 2016, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TI-6C;
14. Fotocopy Ijin Prinsip TERGUGAT I, Nomor: 40/IP/XA/2/2016, tanggal 03 Februari 2016, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TI-7;
15. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi (PL Induk), Nomor: 216020093, tanggal 19 Maret 2016, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama TERGUGAT I, diberi tanda TI-8;
16. Fotocopy Daftar Gambar Penetapan Lokasi (PL Pecah) dari Gambar Penetapan Lokasi (PL Induk), Nomor: 216020093, tanggal 19 Maret 2016, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama TERGUGAT I, diberi tanda TI-9;
17. Fotocopy, Fatwa Planologi, Nomor: 296/A2.2/6/2016 tanggal 26 Juni 2016, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama TERGUGAT I, diberi tanda TI-10A;

Halaman 27 dari 38 Putusan Nomor 218/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

18. Fotocopy Revisi Fatwa Planologi, Nomor : 273/A2.2/PT.00.01/11/2018, tanggal 22 November 2018, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama (PT. LINDUNG ALAM BATAM) TERGUGAT I, diberi tanda TI-10B;
19. Fotocopy Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor: 8078/KA/L/12/2018, tanggal 31 Desember 2018, Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, kepada TERGUGAT I, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TI-11A;
20. Fotocopy Perjanjian Penggunaan Lahan Nomor: 558/A3/L/2/2019, tanggal 19 Februari 2019, antara anggota 3/Deputi Bidang Pengusahaan Sarana Usaha BP Batam dengan TERGUGAT I, diberi tanda TI-11B;
21. Fotocopy Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah Diatas Hak Pengelolaan BP Batam, Nomor: B-1015/KA-A3-A3.4/4/2019, Tanggal 12 April 2019, kepada Kepala Kantor Pertanahan kota Batam, yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, perihal: Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah Diatas Hak Pengelolaan BP Batam kepada TERGUGAT I, diberi tanda TI-12;
22. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (Sertifikat Induk) Nomor: 10969/Sungai Pelunggut yang terletak di Komplek Horizon Industrial Park, tanggal 05 Februari 2020, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada kantor Pertanahan kota Batam (BPN Batam) atas nama sertifikat PT. LINDUNG ALAM BATAM (TERGUGAT I), diberi tanda TI-13;
23. Fotocopy Daftar Sertifikat Pecah dari Sertifikat Induk Hak Guna Bangunan Nomor: 10969/Sungai Pelunggut yang terletak di Komplek Horizon Industrial Park, tanggal 05 Februari 2020, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada kantor Pertanahan kota Batam (BPN Batam) atas nama sertifikat PT. LINDUNG ALAM BATAM (TERGUGAT I), diberi tanda TI-14;
24. Fotocopy Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 81/HPL/KEM-ATR/BPN/2017, Tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Tanah Seluas 335.429 M2 Terletak Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, diberi tanda TI-15;
25. Fotocopy Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor: 57/KPTS/KA/VIII/2006, Tentang Pedoman Pembebasan Lahan Dan Pemberian Sagu Hati Atas Tanah Dan Ganti Rugi Atas Tanaman Dan

Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Di Wilayah Kerja Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, diberi tanda TI-16A;

26. Fotocopy Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor: 710 Tahun 2017, Tentang Besaran Sagu Hati Atas Tanah Dan Ganti Rugi Atas Tanaman Dan Bangunan Pada Tanah Yang Terkena Pembebasan Di Wilayah Kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TI-16B;

27. Fotocopy Daftar Warga Penerima Sagu Hati Atas Tanah Dan Ganti Rugi Atas Tanaman Dan Bangunan Pada Tanah Yang Terkena Pembebasan tahun 2016 dari TERGUGAT I, diberi tanda TI-17A;

28. Fotocopy Salinan Akta Perdamaian antara Tuan SUPONO dengan PT. LINDUNG ALAM BATAM (TERGUGAT I), tanggal 05 Juni 2018, tentang Pemberian Sagu Hati Atas Tanah Dan Ganti Rugi Atas Tanaman Dan Bangunan Pada Tanah Yang Terkena Pembebasan seluas 218.524,399 (duaratus delapan belas ribu lima ratus dua puluh empat koma tiga ratus Sembilan puluh Sembilan meter persegi) dimana Besaran Ganti rugi disepakati para pihak Rp. 11.440,-/M2 (sebelas ribu empat ratus empat puluh rupiah per meter per segi), diberi tanda TI-17B;

29. Fotocopy Daftar Warga Penerima Sagu Hati Atas Tanah Dan Ganti Rugi Atas Tanaman Dan Bangunan Pada Tanah Yang Terkena Pembebasan tahun 2018 sampai tahun 2019 dari TERGUGAT I, diberi tanda TI-17C;

30. Fotocopy Foto Lokasi tampak pagar pembatas antara Lokasi TERGUGAT I dan PIHAK LAIN/ROW JALAN yang menjadi Obyek Gugatan PENGGUGAT KONVENSII/ TERGUGAT REKONVENSII (Objek Perkara *a quo*), diberi tanda TI-18;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-7, TI-8, TI-10a, TI-10b dan TI-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya di persidangan Tergugat II telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat dari Direktur PT Lindung Alam Batam Nomor AG/LAB- 01/BP-BTM/PERM/069 tentang Permohonan Pengalokasian Lahan, tertanggal 15 September 2015, diberi tanda TII-1
2. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pengelolaan Lahan Nomor B/4264/A3-A3.4/LH.01.00/12/2015, perihal Pemberitahuan, tertanggal 28 Desember 2015, diberi tanda TII-2;

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Muka No. A.0112121501 tertanggal 28 Desember 2015, diberi tanda TII-3;
4. Fotocopy Faktur Tagihan Biaya Pengukuran No. B.0115121501 tertanggal 28 Desember 2015, diberi tanda TII-4;
5. Fotocopy Kwitansi No. 11/W1L.1/A3.41/1/2015 tertanggal 7 Januari 2016, diberi tanda TII-5;
6. Fotocopy Kwitansi No. 13/W1L.1/A3.41/1/2016 tertanggal 7 Januari 2016, diberi tanda TII-6;
7. Fotocopy Form Hasil Ukur No. 117/AT.2/PT/1/2016 tertanggal 1 Januari 2016, diberi tanda TII-7;
8. Fotocopy Izin Prinsip No 40/IP/KA/2/2016, tertanggal 3 Februari 2016 atas nama PT. Lindung Alam Batam, diberi tanda TII-8;
9. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pengelolaan Lahan Nomor No. B/1750/A3.4/LH.01.01/2/2016, perihal Pemberitahuan, tertanggal 25 Februari 2016, diberi tanda TII-9;
10. Fotocopy Faktur Tagihan UWTO 30 Tahun No. C.0265021601, tertanggal 25 Februari 2016, diberi tanda TII-10;
11. Fotocopy Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan (JPP) No. D.0017021601, tertanggal 25 Februari 2016, diberi tanda TII-11;
12. Fotocopy Kwitansi No. 265/WIL.1/A3.41/3/2016 tertanggal 4 Maret 2016, diberi tanda TII-12;
13. Fotocopy Kwitansi No. 258/WIL.1/A3.41/3/2016 tertanggal 4 Maret 2016, diberi tanda TII-13;
14. Gambar Penetapan Lokasi No. 216020093, tertanggal 19-03- 2016, diberi tanda TII-14;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-8 dan TII-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya.

Menimbang bahwa untuk melihat objek perkara Majelis telah melakukan Pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal **04 Desember 2020**, selengkapnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ini, yang untuk menyingkat uraian Putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan yang satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan Bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi bernama:

1. Saksi AGUS SUGIANTO
2. Saksi SUHARJONO

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangannya termuat lengkap dalam berita acara persidangan dan atas keterangan Saksi tersebut, kedua belah pihak berperkara menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan Bukti surat, Tergugat I juga mengajukan 3 (tiga) orang Saksi bernama:

1. Saksi PAHRIZAL SIREGAR
2. Saksi LAURENSIUS MEWANG
3. Saksi ANDRI WIRANATA

yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangannya termuat lengkap dalam berita acara persidangan dan atas keterangan Saksi-Saksi tersebut, kedua belah pihak berperkara menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan Bukti surat, Tergugat II juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi bernama:

1. Saksi JURHAN PANANGIAN SIALLAGAN

yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangannya termuat lengkap dalam berita acara persidangan dan atas keterangan Saksi tersebut, kedua belah pihak berperkara menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa demi singkat dan sistematisnya uraian Putusan ini, maka semua Alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara, hanya akan dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan pembuktian perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah menyampaikan **Kesimpulan** pada tanggal **19 Januari 2021**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan hal lain lagi dan akhirnya mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini dan satu sama lain merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;

TENTANG HUKUMNYA

Halaman 31 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam Surat Jawabannya tertanggal 27 Oktober 2020 Pihak Tergugat I, Idan Tergugat II mengajukan jawaban yang terdiri Eksepsi dan Pokok Perkara pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

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, Jogyakarta, 1981, halaman 15*);

Menimbang bahwa Eksepsi Tergugat I pada pokoknya tentang:

1. Eksepsi gugatan Penggugat adalah salah subyek hukum (error in Persona)
2. Eksepsi bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)
3. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur/(Obscuur Libel)

Menimbang bahwa Eksepsi Tergugat II selain mengenai Eksepsi kewenangan yang telah diputus dengan Putusan Sela, sebagaimana terurai diatas, juga mengajukan eksepsi lainnya pada pokoknya tentang:

1. Eksepsi Penggugat tidak memiliki legal standing yang jelas untuk mengajukan gugatan Aquo.
2. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur/(Obscuur Libel).
3. Eksepsi bahwa gugatan Penggugat error in persona.

Menimbang, bahwa menurut pasal 162 RBg menyatakan bahwa eksepsi Tergugat kecuali mengenai tidak berwenangnya hakim untuk mengadili perkara tidak dapat dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus sekaligus dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa apabila Eksepsi-eksepsi tersebut dikaitkan dengan pasal 162 RBg, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III tersebut adalah eksepsi yang tidak menyangkut kewenangan/kompetensi mengadili sehingga eksepsi-eksepsi tersebut haruslah sekaligus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Replik dan Duplik, Majelis berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar Penggugat Pemilik tanah obyek perkara.
2. Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dengan mengatakan bahwa tanah obyek sengketa merupakan milik Tergugat

Menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat ditolak oleh Tergugat, maka sesuai dengan Pasal 283 Rbg, ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1980 No.1450 K/Pdt/1986, sehingga dengan mempedomaninya, maka kewajiban pembuktian dibebankan terlebih dahulu kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan kemudian Tergugat juga membuktikan dalil-dalil jawabannya.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-11 dan 2 orang saksi dan Tergugat I mengajukan bukti surat T.I -1 sampai dengan T.I -18 dan mengajukan 3 orang saksi dan Tergugat II mengajukan bukti surat berupa T.II-1 sampai dengan T.II-14 dan mengajukan 1 orang saksi.

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan pokok perkara ini.

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang pertama berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi yaitu:

1. Apakah benar Penggugat Pemilik tanah obyek perkara.

Menimbang bahwa pada pokoknya setelah Majelis membaca dan meneliti Gugatan Penggugat, pada pokoknya adalah Penggugat menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Madurji sebagai pemilik tanah obyek sengketa yang memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas 8 Ha (80.000 M2) yang terletak di Sei Pelunggut Kecamatan Sagulung – Kota Batam, berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Pulau Buluh, Nomor : 017/594/1991, tertanggal 1 April 1991, (bukti P-1) dengan batas-batas sebagai berikut :

- | | |
|-------------------|--------------------------------------|
| - Sebelah Utara | berbatas dengan : Kebun Tolo Urung |
| - Sebelah Timur | berbatas dengan : Kebun Maridin |
| - Sebelah Selatan | berbatas dengan : Kebun Pai Hak |
| - Sebelah Barat | bebatas dengan : Kebun Rasum/Pak Nor |

Halaman 33 dari 38 Putusan Nomor 218/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

Yang sudah dimiliki dengan cara tebang tebas sejak tahun 1959, Dan dikarenakan Madurji telah meninggal dunia, sehingga Pemilik tanah tersebut saat ini adalah ahli waris dari Madurji yaitu dalam hal ini Pengugat. (bukti surat P-2);

Menimbang bahwa Tergugat I menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang diperoleh dari alokasi lahan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sebagai lembaga yang sah yang memiliki kewenangan mengatur dan mengalokasikan lahan di Kota Batam yang dibuktikan adanya penerbitan Faktur Tagihan Uang Muka Nomor faktur: A.011806201101 tanggal 28 Juni 2011, Faktur Tagihan Uang Muka Nomor faktur: A.0112121501 tanggal 28 Desember 2015, Faktur Tagihan UWTO Nomor faktur: C.0265021601 tanggal 25 Februari 2016, Ijin Prinsip Nomor: 40/IP/XA/2/2016 tanggal 03 Februari 2016, Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 216020093 tanggal 19 Maret 2016, Fatwa Patnologi Nomor: 296/A2.2/6/2016 tanggal 26 Juni 2016, dan Pembaharuan terakhir Fatwa Patnologi Nomor: 273/A2.2/PT.00.01/11/2018 tanggal 22 November 2018, Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor: 8078/KA/L/12/2018 Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT. LINDUNG ALAM BATAM tanggal 31 Desember 2018, Perjanjian Penggunaan Lahan Nomor: 558/A3/L/2/2019 tanggal 19 Februari 2019, Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah Diatas Hak Pengelolaan BP Batam, Nomor: B-1015/KA-A3-A3.4/4/2019 Tanggal 12 April 2019, dengan luas: 404.480,97 M2 (empat ratus empat ribu empat ratus delapan puluh koma sembilan puluh tujuh meter persegi) atas nama TERGUGAT I (PT. LINDUNG ALAM BATAM);

Bahwa lahan TERGUGAT I juga telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor: 10969/Sungai Pelunggut, tertanggal 05 Februari 2020, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan kota Batam (BPN Batam) yang beralamat di Komplek Horizon Industrial Park, Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam atas nama TERGUGAT I (PT. LINDUNG ALAM BATAM);

Menimbang bahwa Tergugat II mengatakan bahwa Surat Keterangan Kepala Desa Pulau Buluh, Nomor : 017/594/1991, tertanggal 1 April 1991, sebagai bukti dasar kepemilikan Pengugat atas tanah obyek sengketa bukanlah merupakan alas hak yang sah dan juga Surat Keterangan/Pernyataan atau Surat Tanda Bukti sebagai ahli waris yang dimiliki oleh Ahli waris Marudji, tidak sesuai dengan Pasal 111 ayat 1 huruf c Peraturan Menteri Agraria No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan

Halaman 34 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi:

Bahwa surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:

1. Wasiat
2. Putusan Pengadilan
3. Penetapan Hakim atau Ketua Pengadilan
4. Bagi warga Negara Indonesia penduduk asli dapat berupa

Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat Ahli Waris yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal Pewaris pada waktu meninggal dunia.

Bahwa Tergugat II mengatakan dengan tegas bahwa dasar kepemilikan Pengugat atas tanah obyek sengketa bukanlah merupakan bukti kepemilikan yang sah.

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan demikian:

Bahwa Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah apabila seseorang mendalilkan bahwa ia memiliki tanah tersebut, maka ia haruslah dapat membuktikan dasar kepemilikan dan segala Saksi a sesuatu tentang tanah tersebut.

Menimbang bahwa Dalam Pemeriksaan Setempat Majelis telah melihat tanah obyek perkara bersama Penggugat dan Tergugat, dan Penggugat telah menunjukkan tanah yang digugat Penggugat dalam perkara ini dan Tergugat juga telah menunjukkan batas-batas kepemilikan tanah yang diterimanya dari BP Batam. Bahwa dalam Pemeriksaan Setempat tersebut terlihat juga adanya Patok-Patok sebagai pertanda batas dari tanah, dan diatas hamparan tanah tersebut ada tembok pembatas yang menurut Penggugat tembok tersebut masih merupakan tanah dari Penggugat, sedangkan Tergugat I mengatakan bahwa tembok tersebut adalah pembatas Roh jalan yang dibuat sebagai batas kepemilikan Tergugat I yang berbatasan dengan jalan. Bahwa Penggugat dalam menunjukkan tanah dan batas-batas kepemilikannya terlihat keragu-raguan dengan menunjukkan bahwa ada patok-patok batas dari tanah-tanah penggugat dan tanah yang diklaim atau digugat oleh Penggugat dengan Tanah yang dimiliki oleh Tergugat I sebahagian adalah tanah yang sama, tetapi tanah yang digugat oleh Penggugat sebahagian lagi juga tidak merupakan bagian dari tanah Tergugat I.

Menimbang bahwa dalam Pemeriksaan Setempat tersebut, Majelis mempertanyakan beberapa kali kepada Penggugat, dimana sebenarnya batas-batas tanah yang digugat Penggugat tersebut, dan Penggugat menunjukkan batas-batas dari tanah yang dimilikinya akan tetapi ragu –ragu dalam hal menentukan tanah yang digugat, sementara Tergugat dapat menunjukkan batas-batas kepemilikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang diterima Tergugat I dari Tergugat II BP Batam, Bahwa Penggugat menunjukkan juga tanah Penggugat yang merupakan obyek perkara adalah melebihi tembok yang telah dibuat sebagai pembatas roh jalan masih jauh dari roh jalan tersebut, dan mengenai batas-batas yang terlihat dalam Pemeriksaan Setempat tersebut tidak sama dengan gugatan Penggugat. Bahwa Tergugat I yang menerima tanah dari BP Batam telah menunjukkan batas-batas kepemilikan tanahnya dan juga batas yang ditunjukkan oleh Penggugat merupakan bagian tanahnya, ternyata juga melebihi lagi karena Tanah Tergugat I di areal tersebut sangat luas dan juga terlihat sedang diusahai dengan pematangan tanah.

Menimbang bahwa setelah Majelis melihat Perbedaan objek tanah masing-masing baik tanah yang digugat Penggugat maupun tanah yang ditunjukkan Tergugat I yang diterima dari Tergugat II dan saat ini tanah tersebut sudah mempunyai Sertipikat, apabila disandingkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat, maka obyek dari Kedua kepemilikan tersebut, baik kepemilikan Penggugat maupun kepemilikan Tergugat I tidaklah sama persis, akan tetapi ada kemungkinan obyek kepemilikan tersebut tumpang tindih atau sebagian tanah penggugat adalah merupakan bagian dari Tanah Tergugat dan sebagian tanah Tergugat adalah tanah Penggugat, dan bagian Roh jalan juga tidak jelas, karena Penggugat mengatakan tanah miliknya masih melewati roh jalan sedangkan Tergugat I mengatakan tembok yang terlihat dalam pemeriksaan setempat tersebut adalah batas dari tanahnya dengan Roh jalan, dan akibat perbedaan-perbedaan ini menyebabkan tidak jelas kelihatan mengenai batas-batas tanah dalam Pemeriksaan Setempat tersebut.

Menimbang bahwa walaupun Penggugat mengklaim tanah obyek perkara merupakan tanahnya dan Tergugat mempunyai alas hak kepemilikan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10969/Sungai Pelungut tertanggal 5 Februari 2020, akan tetapi keakuratan luas dan batas-batas kepemilikannya tidak jelas, dan juga dalam fakta di lapangan hal tersebut terlihat perbedaannya, sehingga mengenai kepemilikan dari obyek Perkara ini menjadi kurang jelas batas-batasnya, sehingga siapa pemilik tanah obyek perkara tersebut kurang jelas dan batas-batas obyek sengketa tersebut kurang jelas sehingga kepemilikan dari tanah obyek perkara tersebut menjadi kurang jelas.

Menimbang bahwa permasalahan pertama telah terjawab, bahwa Pemilik dari obyek perkara tidak diketahui dengan jelas, apakah memang merupakan milik

Halaman 36 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atau merupakan milik Tergugat, dan dalam gugatan dan hasil pemeriksaan setempat kurang jelas atau kurang sinkron mengenai letak dan batas-batas obyek perkara, sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan, sehingga gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa oleh karena permasalahan pertama telah terjawab bahwa Pemilik dari tanah obyek perkara tidak jelas batas-batasnya, sehingga yang menyebabkan gugatan menjadi kabur, maka Permasalahan Kedua tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat berada di pihak yang kalah, maka oleh karenanya biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat ;

Memperhatikan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.965.000.- (satu juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Rabu tanggal 03 Februari 2021 oleh Marta Napitupulu, S.H..MH, sebagai Hakim Ketua, Benny Arisandy, S.H., M.H, dan Hendri Agustian, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 09 September 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Romy Aulia Noor, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, serta dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II.

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 218/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Benny Arisandy, S.H., M.H

Hendri Agustian, S.H., M.Hum

Hakim Ketua,

Marta Napitupulu, S., H., M.H

Panitera Pengganti,

Romy Aulia Noor, SH

Perincian Biaya

Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
ATK	Rp. 70.000,-
Risalah Panggilan	Rp. 1.265.000,-
PNBP Panggilan	Rp. 60.000,-
Materai	Rp. 10.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
PS	Rp. 520.000,-

Jumlah Rp. 1.965.000,-

(satu juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah)