



PUTUSAN
Nomor 10/PDT/2023/PT TPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. PATRICK TYNDALE HEELAS**, lahir di Exeter tanggal 19 Juli 1963, Warga Negara Selandia Baru, No. Paspor: LM956011, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Apartemen Indah Puri Blok 10#03-09, Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robby Handi Surya Batubara, S.H., Mochamad Farid Mutaqien, S.H. dan Firdaus, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum “Robby H.S Batubara, SH & Associates” beralamat di Komp.Ruko Kurnia Djaja Alam Blok B No 16 Batam Centre - Batam. 29464 - Kepulauan Riau, dengan alamat domisili elektronik farid_law73@yahoo.com, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1073/SK-PMH/BTM/II/2022 tanggal 3 Januari 2021, sebagai **Pembanding I semula Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I**;
- 2. GARY JOHN WARD**, lahir di Inglewood tanggal 12 Februari 1946, Warga Negara Selandia Baru, No. Paspor: LM686917, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Apartemen Indah Puri Blok 01#03-01, Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robby Handi Surya Batubara, S.H., Mochamad Farid Mutaqien, S.H. dan Firdaus, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum “Robby H.S Batubara, SH & Associates” beralamat di Komp.Ruko

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG

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)



Kurnia Djaja Alam Blok B No 16 Batam Centre - Batam.
29464 - Kepulauan

Riau, dengan alamat domisili elektronik farid_law73@yahoo.com, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1074/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 3 Januari 2021, sebagai **Pembanding II semula Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II**;

3. BRYAN ROBERT PHILLIPS, lahir di Bulawayo tanggal 9 Agustus 1959, Warga Negara Selandia Baru, No. Paspor: LK125796, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Apartemen Indah Puri Blok 09#04-02, Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robby Handi Surya Batubara, S.H., Mochamad Farid Mutaqien, S.H. dan Firdaus, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "Robby H.S Batubara, SH & Associates" beralamat di Komp.Ruko Kurnia Djaja Alam Blok B No 16 Batam Centre - Batam. 29464 - Kepulauan Riau, dengan alamat domisili elektronik farid_law73@yahoo.com, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1075/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 3 Januari 2021, sebagai **Pembanding III semula Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III**;

4. JAMES JOSEPH GELPI JR, lahir di Louisiana USA tanggal 12 Oktober 1946, Warga Negara Amerika Serikat, No. Paspor: 642488204, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Apartemen Indah Puri Blok 01#02-02, Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robby Handi Surya Batubara, S.H., Mochamad Farid Mutaqien, S.H. dan Firdaus, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "Robby H.S Batubara, SH & Associates" beralamat di Komp.Ruko Kurnia Djaja Alam Blok B No 16 Batam

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



Centre - Batam. 29464 - Kepulauan Riau, dengan alamat domisili elektronik farid_law73@yahoo.com, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1076/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 3 Januari 2021, sebagai **Pembanding IV semula Penggugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi IV**;

5. JEFFREY STUART JAMES, lahir di Nowra tanggal 12 Januari 1970, Warga Negara Australia, No. Paspor: PA9704023, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Apartemen Indah Puri Blok 07#02-03, Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robby Handi Surya Batubara, S.H., Mochamad Farid Mutaqien, S.H. dan Firdaus, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "Robby H.S Batubara, SH & Associates" beralamat di Komp.Ruko Kurnia Djaja Alam Blok B No 16 Batam Centre - Batam.

29464 - Kepulauan Riau, dengan alamat domisili elektronik farid_law73@yahoo.com, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1078/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 24 Februari 2022, sebagai **Pembanding V semula Penggugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi V**;

6. CARL MILADIN MARKOVIC, lahir di Northam tanggal 26 April 1951, Warga Negara Australia, No. Paspor: PA1811145, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Apartemen Indah Puri Blok 09#02-04, Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robby Handi Surya Batubara, S.H., Mochamad Farid Mutaqien, S.H. dan Firdaus, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "Robby H.S Batubara, SH & Associates" beralamat di Komp.Ruko Kurnia Djaja Alam Blok B No 16 Batam Centre - Batam. 29464 - Kepulauan Riau, dengan alamat domisili elektronik farid_law73@yahoo.com, berdasarkan

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



surat kuasa khusus Nomor 1077/SK-PMH/BTM/II/2022 tanggal 7 Februari 2022, sebagai **Pembanding VI semula Penggugat Konvensi VI/Tergugat Rekonvensi VI;**

L a w a n :

1. PT GUTHRIE JAYA INDAH ISLAND RESORT (INDAH PURI GOLF RESORT), berkedudukan di Jalan Ir. Sutami Kelurahan Patam Lestari Kecamatan Sekupang Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, yang diwakili oleh Jimmy Arianto selaku Direktur berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 50 tanggal 11 Februari 1991, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mangara Manurung, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor Hukum Mangara Manurung, S.H., M.H. & Associates di Gedung Forum Nine Lantai 1 Gallery Jalan Imam Bonjol Nomor 9 Kelurahan Petisah Tengah Kecamatan Medan Kota Medan, dengan alamat domisili elektronik mangaramanurung@rocketmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 11 Juli 2022, sebagai **Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;**

2. BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP BATAM), berkedudukan di Jalan Ibnu Sutowo Nomor 1 Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, yang diwakili oleh Muhammad Rudi selaku Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berdasarkan Surat Keputusan Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pemberhentian Kepala dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Penetapan serta

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



Peangkatan Kepala, Wakil Kepala, dan Anggota Badan
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan
Pelabuhan Bebas Batam, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Triyanto, S.H. dan kawan-kawan, para Pegawai
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan
Pelabuhan Bebas Batam beralamat di di Jalan Ibnu
Sutowo Nomor 1 Kelurahan Teluk Tering Kecamatan
Batam Kota, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, alamat
domisili elektronik
advokasi.hukumbpbatam2020@gmail.com berdasarkan
Surat Kuasa Khusus bertanggal 8 Juli 2022, sebagai
Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Riau tanggal 15 Februari
2023 Nomor 10/PDT/2023/PT TPG tentang penunjukan Majelis Hakim yang akan
mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas dalam tingkat banding;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 15 Februari 2023
Nomor 10/PDT/2023/PT TPG tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri
Batam Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 27 Desember 2022 beserta surat-surat
yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara
seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam
Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 27 Desember 2022 yang amarnya
sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat
Rekonvensi.

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.906.000,00 (satu juta sembilan ratus enam ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Batam yang diucapkan pada tanggal 27 Desember 2022 dengan dihadiri oleh para pihak/diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam, terhadap putusan tersebut Para Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing:

- Pembanding I semula Penggugat Konvensi I / Tergugat Rekonvensi I berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1073/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 3 Januari 2021;
- Pembanding II semula Penggugat Konvensi II / Tergugat Rekonvensi II Nomor 1074/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 3 Januari 2021;
- Pembanding III semula Penggugat Konvensi III / Tergugat Rekonvensi III berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1075/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 3 Januari 2021;
- Pembanding IV semula Penggugat Konvensi IV / Tergugat Rekonvensi IV berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1076/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 3 Januari 2021;
- Pembanding semula Penggugat Konvensi V / Tergugat Rekonvensi V berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1078/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 24 Februari 2022;

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG

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)



- Pembanding VI semula Penggugat Konvensi VI / Tergugat Rekonvensi VI berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1077/SK-PMH/BTM/I/2022 tanggal 7 Februari 2022;

telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 01.23.171/AKTA/PDT/2023/PN BTM jo Nomor 171/Pdt.G/2022/PN BTM tanggal 9 Januari 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam;

Bahwa Permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 25 Januari 2023, yang kemudian memori banding telah disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam sebagaimana dalam Relas Penyerahan Memori Banding Nomor 171/Pdt.G/2022/PN.Btm kepada Terbanding pada tanggal 31 Januari 2023 serta kepada Turut Terbanding pada tanggal 1 Pebruari 2023;

Bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Turut Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tanggal 6 Pebruari 2023 yang diserahkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 7 Pebruari 2023 sebagaimana tersebut dalam Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 01.23.171/AKTA/PDT/2023/PN.BTM jo Nomor 171/Pdt.G/2022/PN.BTM;

Bahwa kontra memori banding Turut Terbanding telah diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam kepada Kuasa Pembanding sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 171/Pdt.G/2022/PN.BTM tanggal 8 Februari 2023;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 171/Pdt.G/2022/PN.BTM. kepada Kuasa Pembanding tanggal 25 Januari 2023, kepada Kuasa Terbanding tanggal 31 Januari 2023 dan kepada Kuasa Turut Terbanding tanggal 18 Januari 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- I. Majelis Hakim tidak cermat dalam melihat fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan.
 - a. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kelas IA Batam telah salah melihat dan mempertimbangkan fakta-fakta persidangan perihal kepemilikan para pembanding atas bangunan apartemen dalam perkara *a quo*;
 - b. Fakta-fakta persidangan membuktikan telah terjadi pembongkaran terhadap bangunan apartemen dalam perkara *a quo*;
- II. Pengadilan Negeri Batam telah salah menerapkan dasar hukum, dalam hal penerapan dasar hukum tentang putusan provisionil.

Selanjutnya Para Pembanding semula Para Penggugat memohon putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR:

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan provisi ini untuk seluruhnya;
2. Melarang Tergugat secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama selama berlangsungnya pemeriksaan ini dan/atau selama putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap untuk tidak melakukan suatu tindakan apapun baik langsung maupun tidak langsung terhadap bangunan apartemen milik Para Penggugat dalam perkara *aquo*;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara tunai dan seketika untuk tiap hari pelanggaran/keterlambatannya dalam mentaati putusan provisionil ini.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG

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)



2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan sah jual beli bangunan apartemen dalam perkara *aquo* dari Tergugat kepada Para Penggugat;
 4. Menyatakan unit-unit apartemen dalam perkara *aquo* adalah sah secara hukum milik Para Penggugat;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat sebagai berikut:
- a. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat sehingga Penggugat 1 mengalami kerugian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil.

- Luas bangunan Apartemen milik Penggugat 1 adalah 117,80 M2.
- Harga pasar bangunan apartemen di Kota Batam 1 M2 (satu meter persegi) = Rp.25.000.000,-/M2.

Luas Bangunan x Harga Pasar Bangunan M2	Total
117,80 M2 x Rp.25.000.000,-	Rp.2.945.000.000,- (dua milyar sembilan ratus empat puluh lima juta rupiah)

- Kerugian Immaterial.

Kerugian Immaterial yaitu bahwa Penggugat 1 tidak dapat menikmati Apartemen miliknya akibat dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika ;

- b. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat sehingga Penggugat 2 mengalami kerugian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil

- Luas bangunan Apartemen milik Penggugat 2 adalah 123,88 M2.
- Harga pasar bangunan apartemen di Kota Batam 1 M2 (satu meter persegi) = Rp.25.000.000,-/M2.

Luas Bangunan x Harga Pasar Bangunan M2	Total
123,88 M2 x Rp.25.000.000,-	Rp.3.097.000.000,-

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG

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)



	(tiga milyar sembilan puluh tujuh juta rupiah)
--	--

- Kerugian Immaterial.

Kerugian Immaterial yaitu bahwa Penggugat 2 tidak dapat menikmati Apartemen miliknya akibat dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika;

c. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat sehingga Penggugat 3 mengalami kerugian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil

- Luas bangunan Apartemen milik Penggugat 3 adalah 122,80 M2.
- Harga pasar bangunan Apartemen di Kota Batam 1 M2 (satu meter persegi) = Rp.25.000.000,-/M2.

Luas Bangunan x Harga Pasar Bangunan M2	Total
122,80 M2 x Rp. 25.000.000,-	Rp.3.070.000.000,- (tiga milyar tujuh puluh juta rupiah)

- Kerugian Immaterial.

Kerugian Immaterial yaitu bahwa Penggugat 3 tidak dapat menikmati Apartemen miliknya akibat dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika;

d. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat sehingga Penggugat 4 mengalami kerugian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil

- Luas bangunan Apartemen milik Penggugat 4 adalah 117,80 M2.
- Harga pasar bangunan Apartemen di Kota Batam 1M2 (satu meter persegi) = Rp.25.000.000,-/M2.

Luas Bangunan x Harga Pasar Bangunan M2	Total
---	-------

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



117,80 M2 x Rp. 25.000.000,-	Rp.2.945.000.000,- (dua milyar sembilan ratus empat puluh lima juta rupiah)
------------------------------	--

- Kerugian Immaterial.

Kerugian Immaterial yaitu bahwa Penggugat 4 tidak dapat menikmati Apartemen miliknya akibat dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika;

e. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat sehingga Penggugat 5 mengalami kerugian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil

- Luas bangunan Apartemen milik Penggugat 5 adalah 117,80 M2.
- Harga pasar bangunan Apartemen di Kota Batam 1 M2 (satu meter persegi) = Rp.25.000.000,-/M2.

Luas Bangunan x Harga Pasar Bangunan M2	Total
117,80 M2 x Rp. 25.000.000,-	Rp.2.945.000.000,- (dua milyar Sembilan ratus empat puluh lima juta rupiah)

- Kerugian Immaterial.

Kerugian Immaterial yaitu bahwa Penggugat 5 tidak dapat menikmati Apartemen miliknya akibat dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika;

f. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat sehingga Penggugat 6 mengalami kerugian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil

- Luas bangunan Apartemen milik Penggugat 6 adalah 122,06 M2.



□ Harga pasar bangunan Apartemen di Kota Batam 1 M2 (satu meter persegi) = Rp.25.000.000,-/M2.

Luas Bangunan x Harga Pasar Bangunan M2	Total
122,06 M2 x Rp. 25.000.000,-	Rp.3.051.500.000,- (tiga milyar lima puluh satu juta lima ratus ribu rupiah)

- Kerugian Immaterial.

Kerugian Immaterial yaitu bahwa Penggugat 6 tidak dapat menikmati Apartemen miliknya akibat dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat yang tidak bisa dinilai dengan uang akan tetapi agar gugatan ini tidak kabur Penggugat tentukan jumlah uang sebanyak Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht van Gewijsde*);
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, upaya banding, kasasi atau peninjauan kembali (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*);
9. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap adanya upaya banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, ternyata Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



Menimbang, bahwa sedangkan Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding, yang isinya pada pokoknya memuat alasan-alasan bahwa Pengadilan Negeri Batam telah benar dalam menjatuhkan putusan dengan telah mempertimbangkan seluruh fakta yang terungkap di persidangan beserta dasar hukumnya sehingga sudah seharusnya putusan Pengadilan Negeri Batam tersebut dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau;

DALAM KONVENSI :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 27 Desember 2022, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Turut Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas satuan rumah susun, padahal mengenai bukti kepemilikan atas satuan rumah susun secara tegas telah diatur sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 1 angka 11 UURI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa "*Sertifikat Hak Milik Sarusun (satuan rumah susun) yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan*";

Menimbang, bahwa mengenai asal usul tanah yang didalilkan oleh Pembanding semula Penggugat menjadi obyek perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat, Para Pembanding semula Para Penggugat membeli unit apartemen dari Terbanding semula Tergugat. Sedangkan unit apartemen dimaksud didirikan di atas tanah yang disewa dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Turut Terbanding semula

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



Turut Tergugat) dan merupakan bagian dari tanah seluas lebih kurang 901.719 (sembilan ratus satu ribu tujuh ratus sembilan belas) meter persegi berdasarkan pasal 16 ayat (1) huruf “c” Surat Perjanjian Nomor :13/SPJ/KA-AT/III/2002 tanggal 12 Maret 2002 tentang Pengalokasian, Penggunaan, Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorota Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam antara Terbanding semula Tergugat dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa jangka waktu sewa tanah tersebut adalah 30 (tiga puluh) dan tahun telah berakhir;

Menimbang, bahwa oleh karena masa sewa telah berakhir maka secara hukum tanah kembali dalam penguasaan Otorota Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Turut Terbanding semula Turut Tergugat) sebagai pemegang hak pengelolaan tanah ;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap alasan banding kedua bahwa Pengadilan Negeri Batam telah salah menerapkan dasar hukum, dalam hal penerapan dasar hukum tentang putusan provisionil, dipertimbangkan bahwa substansi pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 27 Desember 2022 pada halaman 60 adalah Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*), sehingga yang terjadi adalah murni kesalahan tulis tahun sehingga yang tertulis SEMA Nomor 3 Tahun 2020 harus dibaca SEMA Nomor 3 Tahun 2000;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 27 Desember 2022 beralasan hukum untuk dikuatkan;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 171/Pdt.G/2022 tanggal 27 Desember 2022 pada bagian Dalam Rekonvensi, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tindakan Para Pembanding semula Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yg mengajukan gugatan dengan mengaku sebagai pemilik sah unit apartemen bukanlah suatu perbuatan melawan hukum, karena telah dilakukan dengan cara yang benar yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Hanya saja ternyata Para Pembanding semula Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 27 Desember 2022 pada bagian Dalam Rekonvensi beralasan hukum untuk dikuatkan;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tinggi Pertama Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 27 Desember 2022 Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Btm yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau pada hari **Kamis** tanggal **9 Maret 2023** yang terdiri dari **Dr. Budi Santoso, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Djoni Iswantoro, S.H.,M.Hum.** dan **Hapsoro Restu Widodo, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Hj.Nur Fatmawaty, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Djoni Iswantoro, S.H.,M.Hum.

Dr. Budi Santoso, S.H.,M.H.

Hapsoro Restu Widodo, S.H.

Panitera Pengganti,

Hj.Nur Fatmawaty, S.H.,M.H.

Perincian biaya:

1. Meterai Rp. 10.000,00
2. Redaksi Rp. 10.000,00
3. Biaya proses Rp. 130.000,00
4. J u m l a h Rp. 150.000.00

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG



(seratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 17 dari 17 Putusan Nomor 10/PDT/2023/PT.TPG

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)