



PUTUSAN
NOMOR 63/PDT/2024/PT TPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang mengadili perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

PT. DANI TASHA LESTARI, berkedudukan di Baloi Kusuma Jl.

Cempaka 01 RT.002/RW.004, Batu Selicin, Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini diwakili oleh Rury Afriansyah, lahir di Tanjungpinang, tanggal 02 April 1980, umur 43 tahun, pekerjaan Karyawan Swasta, No.KTP : 2171060204800001, kewarganegaraan Indonesia, yang beralamat di Baloi Kusuma Jl. Cempaka 01, RT.002/RW.004, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam – Provinsi Kepulauan Riau selaku Direktur PT. Dani Tasha Lestari, berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) Nomor 24, tanggal 31 Juli 2019, yang di buat di hadapan Notaris Shinta Christina Puspitasari, S.H, Notaris yang berkedudukan di Kota Batam dan telah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris PT. Dani Tasha Lestari dan telah memberi kuasa kepada: (1) MUHAMMAD SAYUTI, S.E., S.H, dan (2) HANAFLI, S.H, Para Advokat, Mediator dan Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum “MOESA & REKAN” beralamat di Komplek Ruko Golden Egg Nomor: 5, Jln. Raja Isa, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam, Tlp. 0778-473575 / 0778-473576, Whatsapp: 08566536007, Email: rekanmoesa.lawoffice

Halaman 1 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 002/DTL-MOESA/BND/IX/ 2024, tanggal 11 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 12 September 2024 dengan Nomor Reg : 1278/ SK/2024/PN Btm, **sebagai Pembanding semula Penggugat;**

Lawan:

- 1. PT. PASIFIK ESTATINDO PERKASA**, bertempat tinggal di Ruko Grand Orchid A1 No.02 B, Taman Baloi, Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini diwakili oleh JENNI dalam jabatannya selaku Direktur dan telah memberi kuasa kepada: **(1) ERIC GHESTANO KANDOW,S.H, (2) JOHAN HARMIWADI S,S.H.,M.H, dan (3) YUDI WIJAYA,S.H**, Advokat dan Konsultan Hukum dari LAWYERS EG KANDOW & CO yang beralamat di Wahana Mas Blok B Nomor 5, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 21 Maret 2024 dengan Nomor Reg : 451/SK/2024/PN Btm, **sebagai Terbanding I semula Tergugat I;**
- 2. PT.LAMRO MARTUA SEJATI**, bertempat tinggal di Komplek Pertokoan Airmas Plaza Blok E No.6, Sungai Langkai, Sagulung, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini diwakili oleh Robert Sitorus, Warga Negara Indonesia, Laki- Laki, Lahir di Porsea pada tanggal 15 April 1972, yang beralamat di Cahaya Garden Blok E1 No. 20 RT.001, RW.016 Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau,

Halaman 2 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 2171101504729004 dalam jabatannya selaku Direktur dan telah memberi kuasa kepada : (1) SUGAR SINAGA,S.H, (2) JOHAN HARMIWADI S,S.H.,M.H, (3) ERIC GHESTANO KANDOW,S.H, (4) YUDI WIJAYA,S.H, dan (5) FRANSISKUS DWI SEPTIAWAN, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum dari SUGAR SINAGA ASSOCIATES beralamat di Komplek Pertokoan Rananta Residence Blok A Nomor 11, Baloi Permai, Batam Kota 29431, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan domisili elektronik ssalawoffice99@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 14 Maret 2024 dengan Nomor Reg : 396/SK/2024/PN Btm, **sebagai Terbanding II semula Tergugat II;**

3. BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM, bertempat tinggal di Jl. Ibnu Sutowo No.1, Teluk Tering, Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini diwakili oleh Muhammad Rudi selaku Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dan telah memberi kuasa kepada Anggy Auliawan, S.H., M.H., M.Kn., selaku Kasubag. Advokasi Hukum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 14 Mei 2024 dengan Nomor Reg : 674/SK



/2024/PN Btm, sebagai Turut Terbanding semula

Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau, tanggal 9 Oktober 2024 Nomor 63/PDT/2024/PT TPG, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut tanggal 9 Oktober 2024 Nomor 63/PDT/2024/PT TPG;

Telah membaca Penetapan Hari Sidang tanggal 9 Oktober 2024 Nomor 63/PDT/2024/PT TPG yang ditandatangani Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 70/Pdt.G/2024/PN Btm, tanggal 5 September 2024 dalam perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 70/Pdt.G/2024/PN Btm tanggal 5 September 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.400.000 (Empat Ratus Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 70/Pdt.G/2024/PN Btm diucapkan pada tanggal 5 September 2024 dengan diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 5 September 2024 terhadap para pihak, dan atas



Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 70/Pdt.G/2024/PN Btm tanggal 5 September 2024 tersebut, Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 002/DTL-MOESA/BND/IX/2024, tertanggal 11 September 2024, telah mengajukan Permohonan Banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 70/Pdt.G/2024/PN Btm tanggal 13 September 2024 yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Batam dan Permohonan Banding tersebut disertai Memori Banding yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam tanggal 19 September 2024;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam, tanggal 17 September 2024;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 24 September 2024 dan oleh Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 26 September 2024 yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam tanggal 27 September 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak masing-masing telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam tertanggal 3 Oktober 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan

Halaman 5 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan upaya hukum banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 5 September 2024 Nomor: 70/Pdt.G/2024/PN Btm dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan surat kontra memori banding dari yang diajukan oleh Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Majelis tingkat banding tidak sependapat dengan putusan Majelis Tingkat Pertama tersebut dan selanjutnya membatalkan putusan tersebut dan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat keberatan dengan Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Judex Factie tingkat pertama yang mana dalam pertimbangannya menyatakan tentang alokasi lahan yang terima Tergugat I/Terbanding I sudah sesuai prosedur. Patut untuk diketahui bahwa isi pokok atau inti dari Gugatan Penggugat/Pembanding adalah permasalahan tentang adanya pengerobohan atau pembongkaran gedung Hotel Purajaya milik Penggugat/Pembanding yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II atas Perintah Turut Tergugat/Turut Terbanding, bukan pokok gugatan tentang Alokasi Lahan yang diciptakan oleh Tergugat I/Terbanding I, ini terlihat jelas bahwa Hakim Judex Factie tingkat pertama telah keliru dan kurang memahami isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat / Pembanding di persidangan;
2. Bahwa terhadap Pembayaran Pajak bumi dan Bangunan yang masih dilakukan oleh Penggugat sampai saat dihentikan oleh Instansi terkait merupakan Pengakuan atas bangunan. Adapun Pembayaran PBB oleh



Penggugat secara rutin untuk lahan yang ditempati ataupun bangunan tersebut, membuktikan bahwa penggugat masih memiliki HAK HUKUM yang sah atas bangunan tersebut, meskipun masa sewa lahan tersebut telah berakhir, Pembayaran PBB menunjukkan bahwa lahan tersebut masih tercatat atas nama Penggugat. Dan hak-hak atas bangunan di atasnya belum berakhir, sampai terjadinya pengerobohan atau penghancuran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Terbanding I dan Terbanding II) serta Turut Tergugat (Turut Terbanding);

3. Bahwa tidak adanya Dasar Hukum yang menyatakan bangunan secara otomatis menjadi Milik BP Batam (Turut Tergugat / Turut Terbanding). Berdasarkan Fakta-fakta di persidangan dan dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, serta adanya keterangan saksi-saksi dan ahli dalam persidangan, dengan tegas menyatakan tidak adanya peralihan asset atas bangunan lahan hak pakai, dengan berakhirnya sewa menyewa lahan dan tidak diperpanjangnya sewa lahan oleh Turut Tergugat kepa Penggugat, Hal ini berdasarkan hukum yang berlaku baik hukum AGRARIA maupun Hukum Kontrak sewa, dimana mengatur bahwa status bangunan harus diselesaikan melalui perjanjian atau proses hukum yang jelas, bukan secara otomatis beralih kepemilikannya hanya karena sewa berakhir. Selain itu dengan tidak adanya putusan pengadilan sebelumnya yang menguatkan klaim para tergugat bahwa bangunan menjadi milik BP Batam (Turut Tergugat) setelah berakhir masa sewa. Oleh karena itu Tindakan Pembongkaran dan pengerobohan yang dilakukan oleh para Tergugat (Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding) tanpa dasar hukum yang jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Bahwa dengan adanya permohonan perpanjangan sewa oleh Penggugat / Pembanding sedang berlangsung atau adanya permohonan tindakan hukum selama masa penggerobohan berlangsung, penggugat melakukan upaya perpanjangan sewa kepada

Halaman 7 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



BP Batam (Turut Tergugat/ Turut Terbanding) selaku Pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL), dengan demikian status lahan dan bangunan masih dalam proses hukum yang sah, para Tergugat tidak selayaknya dan berhak melakukan Tindakan Pembongkaran bangunan sebelum adanya Keputusan akir mengenai perpanjangan sewa serta kepastian hukum dalam hal putusan Badan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

5. Bahwa berdasarkan atas kejadian dan fakta –fakta terhadap perbuatan atau Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I. Terbanding I, Tergugat II/ Terbanding II serta Turut Tergugat / Turut Terbanding yang mengakibatkan terjadinya kerugian baik materii maupun immateriil yang sangat diderita oleh Penggugat akibat Tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang melakukan Pembongkaran secara pihak. Penggugat telah mengalami kerugian yang signifikan, kerugian materiil berupa kehilangan bangunan yang masih merupakan milik Penggugat dan merupakan bagian usaha perekonomian atau sumber pendapatan Penggugat, dan kerugian Immateriil berupa terganggunya kegiatan serta terjadinya pemikiran dan pandangan Masyarakat terhadap proses terjadinya Pembongkaran dan pengerobohan bangun sebagai salah satu symbol pariwisata yang ada dikota Batam, seta nilai – nilai sejarah yang terjadi atas keberadaan bangun tersebut, serta reputasi yang rusak akibat Tindakan dan kejadian yang dilakukan oleh Para Tergugat/ Para Terbanding serta Turut tergugat / Turut Terbanding.

Berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil keberatan diatas, Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Kelas IA Nomor 70/Pdt.G/2024/PN. Btm

Halaman 8 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



MENGADILI SENDIRI:

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Tergugat I/ Terbanding I, Tergugat II/ Terbanding II serta Turut Tergugat/ Turut Terbanding untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat / Pemanding atas kerugian materiil dan immateriil yang diderita akibat dari pengerobohan dan pembongkaran bangunan secara sepihak tersebut ;
- Memerintahkan Tergugat I/ Terbanding I, tergugat II / Terbanding II serta Turut Tergugat/ Turut Terbanding untuk memulihkan hak-hak Penggugat/ Pemanding yang telah dirugikan akibat dari pengerobohan dan pembongkaran tersebut ;
- Menghukum para tergugat / para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau berpendapat lain, mohon kiranya Majelis Hakim yang mulia memutuskan perkara a quo seadil –adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menolak seluruh dalil keberatan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat. Begitu pula Turut Terbanding semula Turut Tergugat keberatan dengan seluruh alasan keberatan banding Pemanding semula Penggugat. Dan Para Terbanding maupun Turut Terbanding tersebut pada pokoknya dalam perkara tingkat banding ini menyatakan sependapat dengan Putusan Majelis Tingkat Pertama dan mohon dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Tingkat Banding berdasarkan turunan putusan Majelis Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Batam tanggal 5 September 2024 Nomor 70/Pdt.G/2024/PN Btm dikaitkan dengan keberatan banding pihak Pemanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Para Terbanding I dan II semula Para

Halaman 9 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



Tergugat I dan II serta Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan membaca surat keberatan banding/memori Banding pihak Pemanding semula Penggugat pada pokoknya Pemanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Pemanding semula Penggugat adalah sebuah Perseroan Terbatas yang sah didirikan berdasar Undang Undang Perseroan Terbatas dan mempunyai kegiatan atau usaha di bidang Pariwisata berupa pengembangan dan pengelolaan kompleks pariwisata, wisata air dan penginapan/hotel, dimana pada awalnya status perusahaan Pemanding semula Penggugat adalah CV. Pulau Lestari, berdasarkan Akta Perseroan Komanditer (CV) No.76 tertanggal 24 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Wakil Notaris Sementara dan PPAT Winarno Hardjokoesoemo, S.H, yang berkedudukan di Tanjungpinang, kemudian meningkatkan status perusahaan dari CV. Pulau Lestari menjadi PT. Dani Tasha Lestari, sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No.3, tertanggal 08 April 2002, yang dibuat di hadapan Notaris Fenny, S.H, yang berkedudukan di Kota Batam dimana Pemanding semula Penggugat dalam menjalankan usaha perhotelan dan wisata air telah mendirikan bangunan, hotel, kolam renang dan fasilitas lainnya yang dikenal dengan nama "Purajaya Beach Resort" yang berlokasi di Kelurahan Sambau, Kecamatan Nongsa – Kota Batam."

Dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Satuan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Hak kepemilikan bangunan Hotel aquo adalah sah dengan didasari pada bukti Surat Perintah Kerja, berupa Gambar Kondisi Hotel Pura Jaya, dan bukti pembayaran pajak sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Kwitansi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pemanding semula Penggugat telah mendapat perizinan dan hak pengelolaan lahan sesuai dengan Surat Ketetapan dari Otorita Batam/ BP Batam (Turut Tergugat) untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun dalam bentuk UWTO dan demi menunjang usaha sesuai dengan

Halaman 10 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



ketentuan yang berlaku, Pembanding semula Penggugat telah mendirikan bangunan sesuai dengan IMB No.13/SKEP/KA- BANG/IMB/II/1994, atas nama CV. Pulau Lestari dan Pembanding semula Penggugat untuk memastikan berjalannya usaha, selain melaksanakan kewajiban UWTO, juga telah melaksanakan kewajiban pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah yang mana dalam pelaksanaan usaha tersebut, Pembanding semula Penggugat diwajibkan untuk melakukan perpanjangan Penyewaan Lahan yang merupakan hak dari BP Batam yang sebelumnya bernama Otorita Pengembangan Pulau Batam, Dan Pembanding semula Penggugat memiliki masa pengelolaan lahan yang dimiliki untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun dalam bentuk UWTO sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian, Nomor : 264/SPJ/KA-AT/XI/93, tanggal 30 November 1993 dan berakhir pada tanggal 7 September 2018. "Dan pihak Pembanding semula Penggugat bermaksud untuk melakukan perpanjangan Ijin Penguasaan Lahan tersebut kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat namun pihak Turut Terbanding telah menolak perpanjangan sewa yang diminta Pembanding semula Penggugat dengan mengirimkan Surat Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan pada tanggal 20 Agustus 2019 yang isinya pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat memberitahu pihak Pembanding semula Penggugat tentang berakhirnya alokasi lahan yang dimiliki oleh Penggugat sebagaimana Surat Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan, Nomor: B/1050/A3/KL.02.02/8/2019, tanggal 20 Agustus 2019 dan pihak Pembanding semula Penggugat diberi waktu untuk mengajukan permohonan perpanjangan Alokasi Lahan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak jangka waktu berakhir Alokasi Lahan. Dan Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan Alokasi Lahan tersebut, Namun Turut Terbanding semula Turut Tergugat menolak permohonan perpanjangan Alokasi Lahan lahan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut melalui surat Nomor B/120/A3/KL.02.02

Halaman 11 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



/2/2020, perihal Pemberitahuan Tidak Dapat Menyetujui Rencana Bisnis PT. Dani Tasha Lestari dan justru memberikan Hak Pengelolaan lahan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan selanjutnya terhadap bangunan hotel dan resort Purajaya Beach Resort milik Pembanding yang bangunannya memiliki Surat Ijin Mendirikan Bangunan atas nama Pembanding semula Penggugat yang oleh Turut Terbanding hak sewa lahan nya tidak diperpanjang, ternyata oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan Surat Perintah Kerja kepada Terbanding II semula Tergugat II dengan sepengetahuan Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah dengan tanpa seijin dan persetujuan Pembanding semula Penggugat telah dirobokkan dan diratakan dengan tanah. Dengan demikian perbuatan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang telah menghancurkan bangunan hotel Purajaya Beach and Resort milik Pembanding semula Penggugat tanpa putusan Pengadilan merupakan perbuatan yang tidak ada dasar hukumnya dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Pembanding semula Penggugat berupa sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil sebesar Rp.150.000.000.000,- (Seratus Lima Puluh Miliar Rupiah) yaitu berupa pengeluaran biaya pembangunan yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat dan hasil yang akan diperoleh apabila bangunan dan tanah objek sengketa dijual kepada Investor lain sebesar Rp.350.000.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah) sehingga total keseluruhan dari kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000.000,- (Lima ratus Miliar Rupiah).
2. Kerugian Im Materiil dengan telah dihancurkannya gedung/bangunan milik Penggugat membuat Penggugat tidak dapat melanjutkan kegiatan bidang pariwisata Purajaya Beach Resort tersebut yang mengakibatkan rusaknya nama baik Penggugat dalam mengelola usaha bisnis pariwisata di Purajaya Beach Resort dimana rekan dan relasi bisnis Pembanding semula



Penggugat yang apabila dinilai kerugian immaterial tersebut sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang namun atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding 1 semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II yang patut dinilai sejumlah Rp 1.000.000.000.000,- (Satu Triliun Rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II kepada Pembanding semula Penggugat setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap. Dan apabila Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II lalai atau terlambat membayar kerugian Materiil dan Im Materiil tersebut maka kepada para Terbanding semula Para Tergugat I dan II tersebut dihukum untuk membayar uang paksa atau dwang som kepada Pembanding semula Penggugat sejumlah Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta perhari) atas kelalaiannya membayar uang ganti rugi kepada Pembanding semula Penggugat. Meminta agar Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II dan meminta agar terhadap putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (Uit Voerbarr bij voorrad) dan perintah agar kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat dinyatakan tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini,

Menimbang, bahwa dengan membaca gugatan Pembanding semula Penggugat Majelis Tingkat banding berpendapat bahwa inti gugatan Pembanding adalah Pembanding semula Penggugat adalah pemilik yang sah atas bangunan dengan nama Purajaya Beach Resort terletak di kelurahan Sambau, Kecamatan Nongsa Kota Batam. Bahwa untuk mendirikan bangunan Hotel dan Resort tersebut Pembanding semula Penggugat telah mendapat perijinan dan hak pengelolaan sesuai dengan Surat Ketetapan dari Otorita Batam /BP Batam untuk jangka waktu selama 30 (Tiga Puluh Tahun) dalam bentuk UWTO sebagaimana

Halaman 13 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



tertuang dalam perjanjian Nomor: 264/SAPJ/KA-AT/XI/93 tanggal 30 Nopember 1993 dan berakhir hak pada tanggal 7 September 2018. Dan Pemanding semula Penggugat melengkapi pendirian bangunan tersebut dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 13/SKEP/KA-BANG/IMB/II/1994 atas nama CV Pulau Lestari, Selain membayar kewajiban UWTO Bahwa Pemanding telah mengajukan perpanjangan sewa kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat namun ditolak Dan Pemanding semula Penggugat pada tanggal 24 Pebruari 2020 menerima surat dari BP Batam / Turut Terbanding semula Turut Tergugat) dengan surat Nomor B/120/A.3/KL.02.02/2/2020 perihal pemberitahuan BP Batam tidak dapat menyetujui rencana bisnis Pemanding semula Penggugat dan secara tiba-tiba Penggugat mendapat informasi bahwa bangunan Hotel dan Resort milik Pemanding semula Penggugat telah dihancurkan dan diratakan dengan tanah oleh Terbanding II semula Tergugat II atas perintah dari Terbanding I semula Tergugat I, yang pelaksanaannya diawasi /dijaga oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat sehingga perusakan/penghancuran bangunan milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, Majelis Tingkat banding dengan membaca gugatan Pemanding semula Penggugat berpendapat bahwa konstruksi gugatan Pemanding semula Penggugat adalah mendalilkan sebagai pemilik bangunan Hotel dengan nama Purajaya Beach Resort dan hak pendirian Usaha atas Hotel dan Resort tersebut adalah Hak Pengelolaan diatas tanah yang dikelola oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagai Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam didasari atas ijin dalam bentuk UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) atau uang sewa uang dibayar pemohon alokasi tanah kepada BP Batam berlaku selama 30 (Tiga Puluh) tahun dan berakhir hak pada 7 September 2018 yang walaupun telah berakhir sewa Bangunan milik Pemanding semula Penggugat adalah sah masih merupakan milik Pemanding. Dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat serta Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II tidak

Halaman 14 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



mempunyai hak untuk menghancurkan bangunan milik Pembanding dan Perbuatan Para Terbanding yang telah merobohkan bangunan Purajaya Beach Resort merupakan perbuatan melawan hukum sehingga harus dihukum untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa Undang –Undang Pertanahan Nasional yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) menganut azas Horizontal, artinya mengakui hak atas kepemilikan/penguasaan tanah, dapat berbeda dengan hak kepemilikan atas benda-benda diatasnya (Bangunan).

Pasal 44 ayat(1) UUPA menyebutkan:

“sebagai implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, yaitu seorang atau badan hukum menyewa tanah kosong yang merupakan hak milik orang lain untuk mendirikan bangunan diatasnya dengan membayar uang sewa untuk jangka waktu tertentu,

Begitu pula Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Hak Kepemilikan Rumah Susun melindungi hak atas bangunan kepemilikan Hak strata rumah susun dari pemilik tanah;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Pembanding semula Penggugat mendalihkan bahwa pendirian bangunan Purajaya Beach Resort dilakukan secara sah dengan Surat perjanjian pengelolaan lahan dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat dan telah pula membayar harga sewa tanah walaupun telah berakhir hak sewa tanah Sedangkan untuk pendirian bangunan diatas tanah sewa pihak Pembanding semula Penggugat telah pula memiliki Ijin Mendirikan bangunan (IMB) dan membayar pula Pajak Bumi dan Bangunannya dengan demikian maka hak kepemilikan Bangunan milik Pembanding semula Penggugat atas bangunan hotel Purajaya Beach Resort adalah sah menurut hukum dan harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Tingkat Banding berpendapat walaupun hak sewa Pengelolaan Lahan milik Pembanding



semula Penggugat dinyatakan tidak diperpanjang oleh Turut Terbanding, karena bangunan Hotel Purajaya Beach Resort milik Pembanding semula Penggugat merupakan benda tidak bergerak (Benda Tetap) atas nama. Menurut Hukum untuk setiap peralihan benda tetap tersebut sekalipun dalam perjanjian tertulis secara otomatis menjadi milik pemilik tanah harus dilakukan dengan alas hak berupa pemindahan hak secara sah dengan pembuatan Akta Transport didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat secara serta merta (otomatis) menjadi milik Turut Terbanding semula Turut Tergugat walaupun hal tersebut tercantum dalam perjanjian yang ternyata hal tersebut tidak diuraikan dalam posita gugatan Pembanding semula Penggugat. Akta Transport yaitu akta Dimana pihak pihak menuliskan kehendaknya pemilik barang menerangkan menyerahkan barang dan penerima barang menerangkan menerima barang (Vide: Prof. Subekti. SH. Hukum Perjanjian. Penerbit PT. Intermasa, Jakarta, 2005, halaman 79);

Menimbang, bahwa selain dari pada itu menurut Jurisprudensi, dalam gugatan perihal melawan hukum maka pihak Penggugat harus baik dalam posita maupun petitumnya yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut (Vide: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 459K/Sip/ 1975/ tanggal 18 September 1975. Dan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor :589K/SIP/ 1971/ 1973 Jo Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 371K/Sip/1973 yang merupakan Jurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI tentang gugatan ganti rugi);

Menimbang, bahwa dalam gugatan Pembanding semula Penggugat ternyata Pembanding semula Penggugat tidak merinci berapa kerugian nyata (Kerugian Materiil) yang dideritanya serta dan atau kerugian Im Materiil yang dialami. Bahwa dalam gugatan perkara ini pihak Pembanding semula Penggugat mendasarkan nilai ganti rugi Materiil senilai Rp 150.000.000.000,- (Seratus Lima Puluh Milyar Rupiah) dari nilai

Halaman 16 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



uang saat Pembanding atau Penggugat mendirikan bangunan dan kerugian Materiil apabila objek sengketa dijual kepada Investor lain yang dinilai senilai Rp 350.000.000.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah) tanpa merinci dasar besarnya tuntutan ganti rugi. Untuk posita dan petitum ganti rugi senilai Rp.150.000.000.000,- (Seratus Lima Puluh Miliar Rupiah) apakah dari nilai bangunan saat Pembanding mendirikan bangunan tahun 1993 ataukah nilai saat dihancurkan para Terbanding semula Para Tergugat I dan II tanpa merinci tentang nilai penyusutan nilai bangunan yang sudah berdiri selama 30 tahun. Begitu pula posita kerugian materiil senilai 350.000.000.000.000,-(Tiga Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah) yang ditulis sebagai hasil yang akan diperoleh apabila bangunan dan tanah objek sengketa dijual kepada Investor Majelis Tingkat Banding berpendapat bahwa posita dan petitum Pembanding semula Penggugat bersifat kabur karena mencampur adukkan kerugian Materiil berupa kerugian Nyata berupa biaya mendirikan bangunan Hotel senilai Rp 150.000.000.000,- (Seratus Lima Puluh Miliar Rupiah) tanpa perhitungan dengan nilai kurs mata uang/harga emas pada saat dibangun dengan nilai uang saat mengajukan gugatan perkara ini dan tidak menilai nilai penyusutan bangunan saat dirobohkan pada Tahun 2022 begitu pula tuntutan ganti rugi tersebut tanpa melalui penilaian seorang Aprisal yang menghitung nilai bangunan sebelum dirobohkan. Begitu pula pencantuman kerugian sebesar Rp 350.000.000.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah) berupa uraian kerugian Materiil kemungkinan hasil yang akan diperoleh apabila tanah dan bangunan sengketa dijual kepada Investor lain. Menurut majelis Tingkat banding tidak jelas uraian serta rinciannya apakah merupakan nilai kerugian pasti ataukah merupakan harga perkiraan sendiri (Potensial Los) berupa keuntungan yang akan didapat dari Penggugat sendiri yang tentunya harus diuraikan secara rinci dalam gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ganti rugi yang di dalilkan oleh penggugat tidak dirinci, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***);

Halaman 17 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Batam Tanggal 5 September 2024 Nomor 70/Pdt.G/2024/PN Btm tidak dapat dipertahankan lagi, Oleh karena itu harus dibatalkan dan Majelis Tingkat banding akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa pihak Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, maka dia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan yang besarnya ditentukan dalam amar putusan perkara ini;

Memperhatikan, Hukum Acara untuk Daerah Luar 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:

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 5 September 2024 Nomor 70/Pdt.G/2024/PN Btm yang dimohon banding tersebut dengan;

MENGADILI SENDIRI;

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau pada hari **Selasa** tanggal **29 Oktober 2024**, oleh kami **Dr. Erwin Mangatas Malau, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **BAGUS IRAWAN, S.H., M.H.**, dan **Priyanto, S.H., M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa** tanggal **12 Nopember 2024** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh



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

Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **BAINUDDIN SIHOMBING, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tersebut, tanpa dihadiri oleh Para Pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya, serta putusan tersebut dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Batam pada hari itu juga.-

Hakim Anggota.

Hakim Ketua Majelis.

BAGUS IRAWAN, S.H., M.H. **DR ERWIN MANGATAS MALAU, S.H., M.H.**

PRIYANTO, S.H.M.Hum

Panitera Pengganti,

BAINUDDIN SIHOMBING, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

Materai	: Rp 10.000,00
Redaksi	: Rp 10.000,00
<u>Biaya Proses</u>	: Rp130.000,00
Jumlah	: Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 19 dari 19 Halaman Putusan Nomor 63/PDT/2024/PT TPG