



PUTUSAN
Nomor 2730 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

DJODI WIRAHADI KUSUMA, bertempat tinggal di Jalan Pelantar II Nomor 2 RT.002 RW.010 Tanjung Pinang;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

HENDY, bertempat tinggal di Jalan Tugu Pahlawan RT.001 RW.003 Kelurahan Bukit Cermin Kecamatan Tanjung Pinang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Endy Maulidy, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Jalan MT. Haryono Km. 3 Nomor 3 Tanjung Pinang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2013;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki, menguasai dan mengusahakan beberapa bidang tanah yang seluruhnya, seluas lebih kurang 588.475 m² atau sekitar 56 ha, yang terletak di Jalan Kp. Sungai Timun, Kelurahan Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Tanjungpinang, Propinsi Kepulauan Riau,
2. Bahwa tanah seluas 56 ha, tersebut pada point 1 (satu) di atas, telah Penggugat miliki, kuasai dan diusahakan oleh Penggugat beragam usaha dan bervariasi sejak tahun 2003 sebagaimana dapat dilihat dan dibuktikan dari surat-surat yang menjadi dasar-dasar kepemilikan hak atas tanah, yang berada dalam pegangan dan/atau penguasaan Penggugat adalah sebagai berikut:
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 674 tertanggal, 15 Agustus 2005, seluas 15.013 m², yang terletak di Jalan Kp Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang. a.n. Suwanto.

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 2730 K/Pdt/2013



- Berdasarkan Akta Pengoperan Hak/Penguasaan Tanah dan Kuasa Nomor 28, tanggal 14 Mei 2004, yang dibuat dihadapan Notaris Augi Nugroho Hartadji, SH, dari Suwanto kepada Djodi Wirahadikusuma;
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 672 tertanggal 15 Agustus 2005, seluas 18.002 m², yang terletak di Jalan Kp Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang. a.n. Edy;
 - 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 622 tertanggal 30 Desember 2004, seluas 12.600 m² yang terletak di Jalan Kp Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang. a.n. Cristianti Djodi;
 - 4) Sertipikat Hak Milik Nomor 676 tertanggal 35 Agustus 2005, seluas 11.248 m² yang terletak di Jalan Kp Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang. a.n. Djodi Wirahadikusuma, untuk dan atas nama Cristianti Djodi;
 - 5) Sertipikat Hak Milik Nomor 615 tertanggal 22 Desember 2004, seluas 10.001 m² yang terletak di Jalan Kp Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang, a.n. Nurudin. Berdasarkan Akta Pengikatan Peralihan Hak atas Tanah dan Kuasa Nomor 6 tanggal 5 Oktober 2004, dan Surat Kuasa Nomor 7 tanggal 5 Oktober 2004, dibuat dihadapan Notaris Augi Nugroho Hartadji, SH. Dari Nurudin kepada Djodi Wirahadikusuma;
 - 6) Sertipikat Hak Milik Nomor 645 tertanggal 11 April 2005, seluas 9.975 m² yang terletak di Jalan Kp Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang, a.n. Diana Sulastri. Berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 7 tanggal 2 Juli 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Augi Nugroho Hartadji, SH. Dari Diana Sulastri kepada Djodi Wirahadikusuma;
 - 7) Sertipikat Hak Milik Nomor 614 tertanggal 28 Desember 2004, seluas 11.018 m² yang terletak di Jalan Kp Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang kota, Tanjungpinang, a.n. Zulkifli. Berdasarkan Akta Pengoperan Hak/Penguasaan Tanah dan Kuasa Nomor 30 tanggal 14 Mei 2004 dan Surat Kuasa Nomor 31 tertanggal 14 Mei 2004, yang dibuat dihadapan Notaris Augi Nugroho Hartadji, SH. Dari Zulkifli kepada Djodi Wirahadikusuma;
 - 8) Sertipikat Hak Milik Nomor 673 tertanggal 15 Agustus 2005, seluas 18.009 m², yang terletak di Jalan Kp. Sungai Timun, Desa/Kel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang, a.n. Djodi Wirahadikusuma untuk dan atas nama Jon Hensdri Samudra;
- 9) Sertipikat Hak Milik Nomor 613 tertanggal 28 Desember 2004, seluas 16.594 m² yang terletak di Jalan. Kp Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang a.n. Se Moi. Berdasarkan Akta Pengikatan Peralihan Hak atas Tanah dan Kuasa Nomor 29 tanggal 7 Januari 2005, dan Surat Kuasa Nomor 30 tertanggal 7 Januari 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Augi Nugroho Hartadji, SH. Dari Se Moi kepada Djodi Wirahadikusuma;
 - 10) Sertipikat Hak Milik Nomor 611 tertanggal 28 Desember 2004, seluas 6.729 m² yang terletak di Jalan Kp. Sungai Timun Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang, a.n. Sriyati Berdasarkan Akta Pengikatan Peralihan Hak Atas Tanah dan Kuasa Nomor 15 tertanggal 7 Januari 2005, dan Surat Kuasa Nomor 16. yang dibuat dihadapan Notaris Augi Nugroho Hartadji, SH. Dari Sriyati kepada Djodi Wirahadikusumo;
 - 11) Sertipikat Hak Milik Nomor 610 tertanggal 28 Desember 2004, seluas 12.708 m² yang terletak di Jalan Kp. Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang, a.n. Siti Jamroh. Berdasarkan Akta Pengikatan Peralihan Hak atas Tanah dan Kuasa Nomor 17 tertanggal 7 Januari 2005, dan Surat Kuasa Nomor 18 tertanggal 7 Januari 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Augi Nugroho Hartadji., SH. Dari Siti Jamroh kepada Djodi Wirahadikusumo;
 - 12) Sertipikat Hak Milik Nomor 641 tertanggal 28 Maret 2005, seluas 15.7727 m² yang terletak di Jalan Kp. Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang, a.n. Cristianti Djodi;
 - 13) Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 85/G-1/2003, seluas lebih kurang 12.000 m², yang terletak di Jalan Sungai Timun Rt. .. /Rw.IV, Kelurahan Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang, a.n. Raja Abdul Jalil. Berdasarkan Kwitansi Ganti Rugi dari Raja Abdul Jalil kepada Ibu Diana tertanggal 12 Januari 2004;
 - 14) Sertipikat Hak Milik Nomor 603 tertanggal 24 November 2004, seluas 15.754 m² yang terletak di Jalan Sungai Timun, Desa/Kel.

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 2730 K/Pdt/2013



- Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang, a.n. Cristianti Djodi;
- 15) Sertipikat Hak Milik Nomor 623 tertanggal 30 Desember 2004, seluas 20.000 m² yang terletak di Jalan Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang. a.n. Diana Sulastri. Berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 7 tertanggal 2 Januari 2005. yang dibuat dihadapan Notaris Augi Nugroho Hartadji, SH. Dari Diana Sulastri kepada Djodi Wirahadikusumo;
 - 16) Sertipikat Hak Milik Nomor 621 tertanggal 30 Desember 2004, seluas 20.000 m² yang terletak di Jalan Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang. a.n. Indrawati. Berdasarkan Pengikatan Peralihan Hak atas Tanah dan Kuasa Nomor 4 tertanggal 2 juni 2005. dan Surat Kuasa Nomor 5 tanggal 2 Juni 2005, Dari Indrawati kepada Djodi Wirahadikusuma;
 - 17) Sertipikat Hak Milik Nomor 617 tertanggal 28 Desember 2004, seluas 19.996 m² yang terletak di Jalan ... Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang, a.n. Muchsin. Berdasarkan Akta Pengikatan Peralihan Hak atas Tanah dan Kuasa Tanggal 1 Januari 2005. dan Surat Kuasa tanggal 1 Januari 2005. yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Muchsin kepada Djodi Wirahadikusuma;
 - 18) Sertipikat Hak Milik Nomor 642 tertanggal 28 Maret 2005, seluas 18.510 m² yang terletak di Jalan Kp. Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang. a.n. Indrawati Berdasarkan Akta Pengikatan Peralihan Hak atas Tanah dan Kuasa Nomor 4 tertanggal 2 Juni 2005. yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Indrawati kepada Djodi Wirahadikusuma;
 - 19) Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 87/G-1/2002, seluas lebih kurang 14.950 m², yang terletak di Jalan Sungai Timun, Rt.02/ Rw.IV. Kelurahan Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang. a.n. Noni Rita. Berdasarkan Akta Pengoperan Hak/Penguasaan Tanah dan Kuasa Nomor 8. tertanggal 5 April 2005. yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Noni Rita kepada Edy;
 - 20) Surat Keterangan Ganti Kerugian Tanggal 10 September 2003, antara Ramli dengan Djodi Wirahadikusuma, atas sebidang tanah yang dikuasai/milik, dikelola oleh Ramli berdasarkan Surat Pernyataan

Hal. 4 dari 25 hal. Put. No. 2730 K/Pdt/2013



- tanggal 6 Juni 2003, yang terletak diwilayah Rt.02/Rw.IV. Sungai Timun, Kelurahan Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, seluas 10.000 m²;
- 21) Sertipikat Hak Milik Nomor 619 tertanggal 28 Desember 2004, seluas 20.000 m² yang terletak di Jalan Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Tanjungpinang. a.n. Andi Supriyatna. Berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 48 tanggal 28 Pebruari 2005, yang dibuat dihadapan Notaris A.Nugroho Hartadji, SH. Dari Andi Supriyatna kepada Djodi Wirahadikusuma;
- 22) Sertipikat Hak Milik Nomor 616 tertanggal 28 Desenber 2004, seluas 20.000 m² yang terletak di Jalan Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang, a.n. Abdul Kahar. Berdasarkan Akta Pengoperan Hak/Penguasaan Tanah dan Kuasa, Nomor 94. tanggal 28 Juni 2004. dan Surat Kuasa Nomor 95. tertanggal 28 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Abdul Kahar kepada Djodi Wirahadikusuma;
- 23) Sertipikat Hak Milik Nomor 620 tertanggal 30 Desember 2004, seluas 17.448 m² yang terletak di Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang, a.n. Diana Sulastri. Berdasarkan Akta Pengikatan Peralihan atas Tanah dan Kuasa. Nomor 6 tertanggal 2 Juni 2005, yang dibuat dihadapan Notaris A.Nugroho Hartadji, SH, Dari Diana Sulastri kepada Djodi Wirahadikusuma.
- 24) Sertipikat Hak Milik Nomor 671 tertanggal 15 Agustus 2005, seluas 18.903 m² yang terletak di Jalan Kp Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang. a.n. Andi Supriyatna;
- 25) Sertipikat Hak Milik Nomor 612 tertanggal 28 Agustus 2004, seluas 5.886 m² yang terletak di Jalan Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang, a.n. Yutih. Berdasarkan Akta Pengoperan Hak/Penguasaan Tanah dan Kuasa Nomor 36. tertanggal 10 April 2004, yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH, Dari Yutih kepada Djodi Wirahadikusuma;
- 26) Sertipikat Hak Milik Nomor 639 tertanggal 28 Maret 2005, seluas 3.572 m² yang terletak di Jalan Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang, a.n. Zulkifii. Berdasarkan Akta Pengoperan Hak/Penguasaan Tanah dan Kuasa Nomor 30 tertanggal



- 14 Mei 2005. dan Surat Kuasa Nomor 31 tanggal 14 Mei 2005, yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Zulkifli kepada Djodi Wirahadikusuma;
- 27) Sertipikat Hak Milik Nomor 594 tertanggal 24 November 20004, seluas 18.025 m² yang terletak di Jalan Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang. a.n. M. Toni Berdasarkan Akta Pengoperan Hak/Pengusaan Tanah dan Kuasa Nomor 34 tertanggal 10 April 2004. dan Surat Kuasa Nomor 35 tertanggal 10 April 2004, Dari M. Toni kepada Djodi Wirahadikusuma;
- 28) Sertipikat Hak Milik Nomor 592 tertanggal 24 November 2004, seluas 20.000 m² yang teletak di Jalan Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang. a.n. Nasrizal Berdasarkan Akta Pengikatan Peralihan Hak atas Tanah dan Kuasa Nomor 31 tanggal 7 Januari 2005. dan Surat Kuasa Nomor 32 tanggal 7 Januari 2005. yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Nasrizal kepada Djodi Wirahadikusuma;
- 29) Sertipikat Hak Milik Nomor 644 tertanggal 28 Maret 2005, seluas 19.976 m² yang terletak di Jalan Kp. Sungai Timun Desa/Kel. Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang. a.n. Ramziah. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 74 tertanggal 30 September 2004 yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Ramziah kepada Djodi Wirahadikusuma;
- 30) Sertipikat Hak Milik Nomor 64 tertanggal 28 Maret 2005. seluas 19.998 m² yang terletak di Jalan Kp. Sungai Timun Desa/Kel. Kampung Bugis Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang, a.n. Mahmud Berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 23 tertanggal 11 Oktober 2004. yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Mahmud kepada Djodi Wirahadikusuma;
- 31) Sertipikat Hak Milik Nomor 648 tertanggal 11 April 2005 seluas 13.841 m² yang terletak di Jalan kp Sungai Timun Desa/Kel. Kampung Bugis Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang. a.n. Abdul Latif Abbas Berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 27 tertanggal 11 Oktober 2004 yang dibuat di hadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Abdul Latif Abbas kepada Djodi Wirahadikusuma.
- 32) Sertipikat Hak Milik Nomor 647 tertanggal 11 April 2005 seluas 19.997 m² yang terletak di Jalan Kp. Sungai Timun, Desa/Kel. Kampung Bugis



Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang a.n. Rubiah Berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 25 tertanggal 11 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH. Dari Rubiah kepada Djodi Wirahadikusuma.

- 33) Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 120/G-1/2002, a.n. Junizar Tertanggal 11 Desember 2002 seluas 20.000 m², yang terletak di.Jalan Sungai Timun Rt.02/Rw.IV Kelurahan Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota. Tanjungpinang. Diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis, tanggal 11 Desember 2002 Dan Register Camat Tanjungpinang Kota, Reg. Nomor 188/G-1/2002. tertanggal 11 Desember 2002. Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian Hak atas Tanah dari Junizar kepada Endang tertanggal 13 Oktober 2003, dan kemudin dengan Surat Keterangan Ganti Kerugian dari Endang kepada Edy, tertanggal 29 Oktober 2003, seluas 20.000 m² yang terletak di Jalan Kampung Bugis Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang, yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis Reg. Nomor 222/590/X/2003. tanggal 31 Oktober 2003, dan Registrasi Camat Tanjungpinang Kota Nomor 35/590/X/2003, teranggal 12 April 2004.
- 34) Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah. Nomor 118/G-1/2002. a.n.. Mahmud, tertanggal 22 November 2002, seluas 20.000 m², yang terletak di. Jalan Sungai Timun, Rt.02/Rw.IV, Kelurahan Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang. Diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis, tertanggal 22 November 2002. Register Camat Tanjungpinang Kota Nomor 190/G-1/2002, tertanggal 17 Desember 2002. Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian dari Mahmud kepada Endang, tertanggal 13 Oktober 2003. dan kemudian dengan Surat Keterangan Ganti Kerugian, dari Endang kepada Cristianti Djodi. tanggal 29 Oktober 2003, seluas 20.000 m² yang terletak di Jalan Sungai Timun, Kelurahan Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang. Yang Diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis, Reg. Nomor 223/G-1/X/2003. tertanggal 31-10-2003. dan Registrasi Camat Tanjungpinang Kota, Reg. Nomor 36/590/X/2003. tertanggal 12 April 2003.
- 35) Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 116/G-1/2002, a.n. Zamzuli tertanggal 21 November 2002. seluas 20.000 m². yang terletak di Jalan Sungai Timun Rt.02/Rw.IV. Kelurahan



- Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang. Diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis, tanggal 21 November 2002. Registrasi Camat Tanjungpinang Kota. Reg. Nomor 191/G-1/2002. Tertanggal 17 Desember 2002. Berdasarkan Akta Pengoperan Hak/Penguasaan Tanah dan Kuasa Nomor 70. tertanggal 21 Maret 2007, yang dibuat dihadapan Notaris A. Nugroho Hartadji, SH dari Zamzuli kepada Nyonya Cristina Djodi.
- 36) Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan tanah Nomor 36/G-1/2003. a.n. Siti Aminah tertanggal 13 Maret 2003, Seluas 11.250 m² yang terletak di. Jalan Sungai Timun Rt.02/Rw.IV Kelurahan Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang. Dikethui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis. Tanggal 13 Maret 2003. Register Camat Tanjungpinang Kota Reg Nomor 158/G-1/2004. tertanggal 29 November 2004. Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian dari Siti Aminah kepada Djodi Wirahadikusuma Tanggal 29 November 2004 seluas 11.250 m² yang terletak di Jalan Sungai Timun Rt.02/Rw.IV Kelurahan Kampung Bugis Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang, yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis Reg Nomor 81/590/XI/2004 tertanggal 29-11-2004 dan Registrasi Camat Tanjungpinang Kota Reg Nomor 150/590/XI/2004 tertanggal 29 November 2004.
- 37) Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 37/G-1/2003 a.n. Daruin Tertanggal 3 Maret 2003, seluas 11.250 m² yang terletak di Jalan Sungai Timun Rt.02/Rw.IV Kelurahan Kampung Bugis, Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang, diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis tanggal 3 Maret 2003, dan Register Camat Tanjungpinang Kota Nomor 160/G-1/2004. tertanggal 29 November 2004 Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian dari DARUIN Kepada Djodi Wirahadikusuma. Tanggal 29 November 2004, seluas 11.250 m² yang terletak di Jalan Sungai Timun Rt.02/Rw.IV. Kelurahan Kampung Bugis. Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis Reg. Nomor 80/590/XI/2004 tertanggal 29-11-2004 dan Register Camat Tanjungpinang Kota. Reg. Nomor 149/590/XI/2004 tertanggal 29 November 2004.
- 38) Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 38/G-1/2003. a.n. Halim Perdana Kesuma Tertanggal 13 Maret 2003,



seluas 11.250 m² yang terletak di Jalan Sungai Timun Rt.02/Rw, IV Kelurahan Kampung Bugis Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis. Tanggal 13 Maret 2003 dan Register Camat Tanjungpinang Kota Reg Nomor 150//590/XI/2004. tertanggal 29 November 2004. Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian dari Halim Perdana Kesuma kepada Djodi Wirahadikusuma tanggal 29 November 2004, seluas 11.250 m² yang terletak di Jalan Sungai Timun Kelurahan Kampung Bugis. Kecamatan Tanjungpinang Kota Tanjungpinang Yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Kampung Bugis Reg Nomor 79/590/XI/2004 tertanggal 29-11-2004 dan Register Camat Tanjungpinang Kota Reg Nomor 148/590/XI/2004 tertanggal 29 November 2004 (bukti P.1)

3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah saling kenal mengenal dan telah terjalin hubungan hukum dengan mengadakan kesepakatan sewa lahan untuk Penambangan Bouksit di atas tanah/lahan milik Penggugat sebagaimana Penggugat uraikan pada angka 2 (dua) di atas, dimana kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dilanjutkan dengan membuat Perjanjian Sewa Lahan Untuk Penambangan Bouksit sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Nomor 49 Tertanggal 17 Juli 2009 dibuat dihadapan Augi Nogroho Hartadji, SH., Notaris di Tanjungpinang. (bukti. P.2) berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dihitung dari tanggal 17 Juli 2009 sampai dengan tanggal 17 Juli 2010;
4. Bahwa dalam Pasal 2 Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat ditentukan kewajiban Tergugat untuk membayar *Fee* kepada Penggugat untuk pencucian dan *stok file* atas penambangan yang dilakukan oleh Tergugat, yang besarnya untuk setiap metrik ton sebesar US\$ 0,5 (nol koma lima dollar amerika), dihitung berdasarkan hasil penambangan (*eksport*). Pembayaran *Fee* ini wajib dilakukan Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya 3 (tiga) minggu setelah pengiriman/*eksport*;
5. Bahwa di samping kewajiban Tergugat dalam Pasal 2 Perjanjian dimaksud, masih terdapat kewajiban Tergugat yang termuat di dalam Pasal 3 yaitu kewajiban untuk menimbun dan meratakan tanah bekas kolam pencucian bouksit, sumur umum, rawa-rawa (lazimnya disebut Reklamasi) yang tingginya minimal 80 cm (delapan puluh sentimeter) dari aspal jalan;
6. Bahwa selama perjanjian berlangsung Tergugat telah melakukan penambangan di atas lahan milik Penggugat. Hal ini nyata berdasarkan data yang ada, berdasarkan Surat Ijin Berlayar (SIB) dan Surat Pemberitahuan



Ekspor Barang (PEB). Dari data SIB dan PEB diperoleh perhitungan jumlah Tonase bouksit yang Tergugat tambang selama masa perjanjian sewa lahan untuk penambangan Bouksit yaitu sebesar 1.277.914,79 metrik ton (satu juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu sembilan ratus empat belas koma tujuh puluh sembilan metrik ton). (bukti. P. 3)

7. Bahwa berdasarkan perhitungan banyaknya hasil tambangan yang dilakukan oleh Tergugat maka diperoleh perhitungan untuk memenuhi kewajiban Tergugat dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa Lahan untuk Penambangan Bouksit apabila dikalikan dengan Fee Penggugat sebesar US\$0,5 adalah : $1.277.914,79 \times US\$0,5 = US\$638.957,40,-$ (enam ratus tiga puluh delapan ribu sembilan ratus lima puluh tujuh koma empat puluh dollar amerika);
8. Bahwa berdasarkan pengukuran di lapangan oleh team ahli dengan menggunakan alat GPS Merk Garmin Cxx melalui satelit palapa yang dipetakan dengan perangkat Software Map Info. (Bukit. P.4) bahwa luasan tanah (area) yang ditambang oleh Tergugat sebagaimana perjanjian sewa lahan untuk penambangan bouksit terdapat di 3 (tiga) lokasi. Yang terdiri dari Lokasi Pertama adalah seluas 123.000 m² (12,3 ha), dan lokasi ke dua adalah seluas 2.000 m² (0,2 ha), serta lokasi ke tiga adalah seluas 10.000 m² (1 ha). Kemudian dengan kedalaman penambangan pada 3 (tiga) lokasi tersebut bervariasi, maka untuk mengetahui volume tanah yang dibutuhkan untuk reklamasi di 3 (tiga) lokasi penambangan, maka diukurlah rata-rata kedalaman penambangan ditambah ketinggian reklamasi 80 cm (delapan puluh senti meter) di atas aspal membutuhkan tanah untuk menimbun dan meratakan sebanyak 828.8777,005 meter³;
9. Bahwa berdasarkan perhitungan umum dalam proyek pengadaan tanah untuk menimbun dan meratakan untuk kebutuhan 1 m³ (satu meter kubik) dibutuhkan biaya sebesar US\$0,8 (nol koma delapan dollar amerika). Sehingga untuk memenuhi sebagaimana termuat dalam Pasal 3 Akta Perjanjian tersebut yang merupakan kewajiban dan tanggung jawab Tergugat adalah sebagai berikut;

1. Untuk Lokasi Pertama (1):

Volume = Luas tambangan x kedalaman

Volume = 12,3 ha x 8,28877005

Volume = 1.019.519 m³

Biaya Reklamasi = Volume x US\$ 0,8

Biaya Reklamasi = 1.019.519 x US\$ 0,8



Biaya Reklamasi = US\$ 815.614,97,-

2. Untuk Lokasi Ke Dua (2):

Volume = Luas Tambangan x kedalaman

Volume = 0,2 ha x 8,28877005

Volume = 1.019.519 m³

Biaya Reklamasi = Volume x US\$0,8

Biaya Reklamasi = 16.577,54 x US\$0,8

Biaya Reklamasi = US\$ 13.262,03,-

3. Untuk Lokasi Ke Tiga (3):

Volume = Luas Tambangan x kedalaman

Volume = 1 ha x 8,28877005

Volume = 82.8877005 m³

Biaya Reklamasi = Volume x US\$0,8

Biaya Reklamasi = 82.8877005 x US\$0,8

Biaya Reklamasi = US\$ 66.310,16,-

Dengan demikian, biaya untuk reklamasi bekas tambangan adalah sebesar US\$895.187,16,- (delapan ratus sembilan puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh koma enam belas dollar amerika);

10. Bahwa ketika perjanjian sewa lahan untuk penambangan bouksit berakhir pada tanggal 17 Juli 2010, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 2 Perjanjian tersebut. Malah Tergugat meninggalkan begitu saja bekas penambangannya tanpa pernah memperdulikan tanggung jawabnya;
11. Bahwa dalam Pasal 3 Perjanjian Sewa Lahan untuk Penambangan Bouksit tersebut juga dinyatakan dengan tegas bahwa setelah pasca tambang selesai dan/atau penyewaan lahan telah berakhir pihak Tergugat berkewajiban untuk meratakan kolam pencucian bouksit, sumur umum, rawa-rawa minimal 80 cm (delapan puluh sentimeter) dari aspal. Ternyata hal ini juga tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat. Di mana Tergugat setelah selesai kegiatan penambangan bouksit membiarkan/meninggalkan begitu saja. Tidak peduliakan kerusakan lingkungan dan tak mau peduli akan kewajibannya sebagaimana dinyatakan dengan jelas dan tegas daalam akta perjanjian tersebut, sehingga tidak dapat Penggugat memanfaatkan sebagaimana mestinya dan sangat merugikan Penggugat;
12. Bahwa kewajiban Tergugat ini timbul dari penerapan hukum yang diatur dalam ketentuan-ketentuan Pasal 1314 Jo Pasal 1234 KUH Perdata, yang lengkapnya berbunyi:



- Pasal 1314 KUH Perdata:
 - Suatu persetujuan dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban.
 - Suatu persetujuan dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu mamfaat bagi dirinya sendiri.
 - Suatu persetujuan atas beban adalah suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.
 - Pasal 1234 KUH Perdata:
 - Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.
13. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji/*wanprestasi*, dimana Tergugat tetap saja tidak mau memenuhi/melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 2 dan Pasal 3 akta perjanjian sewa lahan untuk penambangan bouksit, sudah jelas dan nyata sekali tindakan dan perbuatan Tergugat yang tidak bertanggung jawab tersebut sangat merugikan Penggugat;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Lahan untuk Penambangan Bouksit, yang menyatakan bahwa Tergugat wajib untuk memberikan *fee* untuk pencucian dan *stok file* untuk setiap metrik ton nya sebesar US\$0,5 (nol koma lima dollar amerika) yang akan dibayarkan oleh Tergugat selambat-lambatnya 3 (tiga) minggu setelah pengiriman/*eksport*, namun Tergugat tetap tidak mengindahkannya walaupun telah berkali-kali ditegur dan diperingatkan baik secara lisan maupun melalui surat agar melaksanakan kewajibannya sebagaimana dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 3 Akta Perjanjian tersebut (bukti. P.4);
15. Bahwa atas teguran Penggugat, Tergugat sama sekali tidak mengindahkannya. Oleh sebab itu Tergugat telah nyata tidak memiliki iktikat tidak baik untuk melaksanakan kewajibannya yang timbul dari perjanjian dimaksud, maka Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji/*wanprestasi* ini ke Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk menuntut hak Penggugat sebagai pihak yang memiliki lahan untuk penambangan bouksit yang telah dilakukan oleh Tergugat berdasarkan akta perjanjian sewa lahan untuk penambangan bouksit yang telah dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Lahan untuk Penambangan Bouksit Nomor 49 tertanggal 17 Juli 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Augi Nogroho Hartadji, SH;



16. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat di atas lahan milik Penggugat, dimana Tergugat telah mengeruk keuntungan yang sangat besar akan tetapi tidak mau dan atau tidak bersedia melaksanakan kewajibannya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Akta Perjanjian tersebut hingga sekarang ini Tergugat tetap membiarkan begitu saja kerusakan-kerusakan akibat penambangan yang telah dilakukan oleh Tergugat serta tidak pernah melakukan reklamasi atas areal penambangan tersebut jelas-jelas bertentangan dengan hukum yang berlaku dan terkesan merendahkan Penggugat dan melecehkan hukum yang melindungi lingkungan dari kerusakan, hal mana memberikan motivasi bagi Penggugat untuk mendapatkan perlindungan, jaminan dan kepastian hukum atas Hak diri pribadi dan hak asasi termasuk hak keperdataan Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia;
17. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, jelas dan nyata menimbulkan kerugian yang tidak sedikit pada Penggugat, Kerugian mana meliputi kerugian materil maupun immateril yang Penggugat alami dalam perkara ini, akan Penggugat uraikan satu persatu sebagai berikut:

A. Kerugian Materil:

Kerugian Materil yang Penggugat yang alami adalah merupakan hak yang seharusnya Penggugat terima namun oleh Tergugat tidak laksanakan yaitu berupa:

- Fee atas penambangan sebesar US\$638.957,40,- (enam ratus tiga puluh delapan ribu sembilan ratus lima puluh tujuh koma empat puluh dollar amerika) ditambah dengan bunga menurut hukum;
- Biaya reklamasi sebesar US\$895.187,16,- (delapan ratus sembilan puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh koma enam belas dollar amerika);

Dengan demikian kerugian Materil yang Penggugat alami adalah sebesar US\$1.534.144,56,- (satu juta lima ratus tiga puluh empat ribu seratus empat puluh empat koma lima puluh enam dollar amerika);

B. Kerugian Immateril:

- Perasaan kesal atas penantian Penggugat terhadap hak Penggugat yang tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat hingga gugatan ini Penggugat ajukan merupakan penantian yang sangat meresahkan.
- Demikian pula kewajiban Tergugat yang tidak pernah dilaksanakannya sejak berakhirnya Perjanjian tanggal 17 Juli 2010,



hingga gugatan ini diajukan telah memakan waktu yang cukup lama. Perbuatan Tergugat tersebut sungguh telah merampas kebebasan pikiran Penggugat. Penggugat selalu dibayang-bayangi rasa kesal, dilecehkan oleh Tergugat dan banyak menyita pemikiran Penggugat adalah merupakan kerugian yang tidak dapat diganti dengan apapun. Namun agar tuntutan ini tidak menjadi kabur, maka Penggugat konversikan kerugian immateril ini dengan uang sejumlah Rp5.000.000.000,-(lima miliar rupiah);

18. Bahwa dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Lahan untuk Penambangan Bouksit, juga menyatakan bahwa Tergugat juga memberikan *fee* untuk pencucian dan *stok file*, untuk setiap metrik ton sebesar US\$0,5.- yang akan dibayar oleh Tergugat selambat-lambatnya 3 (tiga) minggu setelah pengiriman/*eksport*, namun Tergugat tidak pernah melaksanakannya sampai berakhirnya penambangan oleh Tergugat atau masa sewa berakhir, dan jelas hal ini sangat bertentangan dengan apa yang dinyatakan dalam Pasal 1250 KUH Perdata yang menyatakan:

Pasal 1250 KUH Perdata:

- Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata yang berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, pengantian biaya, rugi dan bunga sekedar disebabkan karena terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh UU, dengan tidak mengurangi peraturan UU khusus. Pengantian biaya, rugi dan bunga tersebut wajib dibayar dengan tidak usah dibuktikannya sesuatu kerugian oleh siberpiutang. Pengantian biaya, rugi dan bunga itu hanya harus dibayar terhitung mulai dari ia diminta dimuka pengadilan, kecuali dalam hal-hal dimana UU menetapkan bahwa ia berlaku demi hukum.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1250 KUH Perdata tersebut di atas terbukti bahwa akibat keterlambatan Tergugat melaksanakan pembayaran kepada Penggugat, maka terhadap Tergugat adil dan patut demi hukum dihukum untuk membayar penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana bunga bank pada umumnya pada saat putusan perkara ini dibacakan;

19. Bahwa menurut Pasal 3 Akta Perjanjian tersebut juga menyatakan bahwa setelah pasca tambang selesai Tergugat berkewajiban untuk meratakan kolam pencucian bouksit, sumur umum, rawa-rawa minimal 80 cm (delapan puluh sentimeter) dari aspal. Kenyataannya Tergugat meninggalkan begitu saja bekas penambangannya tanpa peduli dan tidak ada rasa tanggung jawab Tergugat akan kerusakan lingkungan serta tidak pernah ada niat



untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 3 Akta Perjanjian tersebut. Sudah nyata-nyata tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Seperti dinyatakan dalam Pasal 1564 KUH Perdata Jo Pasal 723 KUH Perdata, dan Pasal 12 Kep Men Pertambangan dan Energi Nomor 1211/K/008/M.PE/1995. serta Pasal 34 UU Nomor 23 tentang Lingkungan Hidup, yang lengkapnya berbunyi:

Pasal 1564 KUH Perdata menyatakan:

- Sipenyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar salahnya.

Pasal 723 KUH Perdata menyatakan:

- Pemilik tanah tak wajib memperbaiki sesuatu kerusakan.
- Sebaliknyapun pengusahalah yang wajib memelihara tanah dalam usahanya dan melakukan akan segala kerusakan biasa.
- Ia boleh memperbaikinya tanah itu dengan mendirikan gedung-gedung di atasnya, dengan membukanya atau menanaminya.

Dan Pasal 12 Kep. Men. Perdagangan dan Energi Nomor 1211/K/008/M.PE/1995 berbunyi:

Ayat (1) Reklamasi daerah bekas penambangan harus dilakukan secepatnya sesuai dengan reklamasi dan persyaratan yang telah ditetapkan.

Ayat (2) Reklamasi sebagaimana dimaksud ayat (1) dinyatakan selesai, setelah disetujui oleh Direktur Jendral.

Serta Pasal 34 UU Nomor 23/1997, tentang Lingkungan hidup menyatakan:

Ayat (1) Setiap perbuatan melanggar hukum berupa pencemaran dan atau perusakan lingkungan hidup yang menimbulkan kerugian pada orang lain atau lingkungan hidup, mewajibkan penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan untuk membayar ganti kerugian dan/atau tindakan tertentu.

Ayat (2) Selain pembebanan untuk melakukan tindakan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hakim dapat menetapkan uang paksa atas setiap hari keterlambatan penyelesaian tindakan tertentu tersebut;

20. Bahwa untuk kerugian Penggugat akibat perbuatan Tergugat melawan Pasal 3 Perjanjian tersebut, maka adil dan patut menurut Pasal 34 ayat (2)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UU Nomor 23 tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup menyatakan Terhadap Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang dihitung mulai saat tanggal berakhirnya Perjanjian Sewa Lahan untuk Penambangan Bouksit yaitu tanggal 17 Juli 2010 sampai perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

21. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap iktikad buruk Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaannya, baik berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak. Dan bahwa untuk menjamin kerugian akibat perbuatan Tergugat dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang, untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu, atas harta milik Tergugat berupa:

- a. Sebidang Tanah seluas 16.908 m² yang terletak di Kampung Bugis Tanjungpinang Kota Tanjungpinang, sebagaimana nyata dalam Sertipikat Nomor 554 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tanjungpinang, milik Tergugat;
- b. 1 (satu) persil tanah berikut bangunan rumah tinggal berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Ir Sutami Nomor .. RT.I RW.6, di antara rumah Nomor 60 A dan Gg Bambu, Kelurahan Tanjungpinang Timur, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang milik Tergugat;
- c. 1 (satu) unit mobil CRV merk Honda, warna kuning mas, Nomor Pol. BP 1899 TV, milik Tergugat;
- d. 1 (satu) unit mobil CRV, merk Honda, warna hitam, Nomor Pol. BP 1288 TB milik Tergugat.

Penggugat mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Tanjungpinang berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang milik Tergugat tersebut di atas;

22. Bahwa Penggugat dalam kesempatan ini memohon agar kepada Tergugat dikenakan sanksi berupa uang paksa (*dwangsom*) apabila lalai dalam menjalankan putusan pengadilan dalam perkara ini sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini;

23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan kepada bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan dalam perkara ini memenuhi syarat untuk dinyatakan

Hal. 16 dari 25 hal. Put. No. 2730 K/Pdt/2013

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

dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Pinang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan perbuatan Ingkar Janji/*wanprestasi*;
3. Meletakkan serta untuk itu menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat atas harta Tergugat yang terletak:
 - a. Sebidang Tanah seluas 16.908 m² yang terletak di Kampung Bugis Tanjungpinang Kota Tanjungpinang, sebagaimana nyata dalam Sertipikat Nomor 554 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tanjungpinang, milik Tergugat;
 - b. 1 (satu) persil tanah berikut bangunan rumah tinggal berlantai 2 (dua) yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Ir Sutami Nomor : .. RT.I RW.6, di antara rumah Nomor 60 A dan Gg Bambu, Kelurahan Tanjungpinang Timur, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang. milik Tergugat;
 - c. 1 (satu) unit mobil CRV merk Honda, warna kuning mas, Nomor Pol. BP 1899 TV, milik Tergugat;
 - d. 1 (satu) unit mobil CRV, merk Honda, warna hitam, Nomor Pol. BP 1288 TB milik Tergugat.

4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat berupa:

A. Kerugian Materil:

Kerugian Materil yang Penggugat alami adalah merupakan hak yang seharusnya Penggugat terima namun oleh Tergugat tidak dilaksanakan yaitu berupa:

- *Fee* atas penambangan sebesar US\$638.957,40, (enam ratus tiga puluh delapan ribu sembilan ratus lima puluh tujuh koma empat puluh dollar amerika) ditambah dengan bunga menurut hukum;
- Biaya reklamasi sebesar US\$ 895.187,16, (delapan ratus sembilan puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh koma enam belas dollar amerika);

Dengan demikian kerugian materil yang Penggugat alami adalah sebesar US\$1.534.144,56, (satu juta lima ratus tiga puluh empat ribu seratus empat puluh empat koma lima puluh enam dollar amerika);

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 2730 K/Pdt/2013

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)



B. Kerugian Moril:

- Perasaan kesal atas penantian Penggugat terhadap hak Penggugat yang tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat hingga gugatan ini Penggugat ajukan merupakan penantian yang sangat meresahkan;
 - Demikian pula kewajiban Tergugat yang tidak pernah dilaksanakannya sejak berakhirnya Perjanjian tanggal 17 Juli 2010, hingga gugatan ini diajukan telah memakan waktu yang cukup lama. Perbuatan Tergugat tersebut sungguh telah merampas kebebasan pikiran Penggugat. Penggugat selalu dibayang-bayangi rasa kesal, dilecehkan oleh Tergugat dan banyak menyita pemikiran Penggugat adalah merupakan kerugian yang tidak dapat diganti dengan apapun. Namun agar tuntutan ini tidak menjadi kabur, maka Penggugat konversikan kerugian immateril ini dengan uang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
5. Memerintahkan Tergugat untuk segera melakukan reklamasi bekas penambangan di atas lahan milik Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) terhitung sejak perjanjian berakhir tanggal 17 Juli 2010 hingga putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap secara tunai dan seketika untuk diserahkan kepada Penggugat secara tunai dan seketika;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan ini;
 8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan/atau apabila yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim dalam perkara ini, mempunyai penilaian dan pendapat lain, maka Penggugat mohon untuk diberikan dan dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa, dalam membuat surat gugatan harus memenuhi 2 syarat, yaitu:

1. Syarat formil dan syarat materiil;



2. Bahwa, apabila salah satu syarat formil terabaikan maka mengakibatkan gugatan tidak sah karena mengandung cacat artinya gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan oleh undang-undang. Sehingga gugatan yang seperti itu haruslah dinyatakan tidak dapat di terima (*niet onvankelijk verklaard*) atau pengadilan tidak berwenang mengadili;

Bahwa, sedangkan syarat material suatu gugatan adalah harus ada perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat;

1. Bahwa, memperhatikan Surat Gugatan Penggugat tanggal 7 Juli 2011 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dengan nomor Perkara 32/Pdt.G/2011/PN.TPI, ternyata Surat Gugatan Penggugat mengandung cacat formil dimana dalil gugatan Penggugat tidak lengkap pihak-pihaknya, karena tanah yang menjadi objek sewa menyewa antara Tergugat dan Penggugat adalah bukan milik Penggugat, tetapi milik beberapa orang, sehingga Penggugat tidak berhak atas objek perkara. Oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa, gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) oleh karena lahan/objek perkara yang menjadi perjanjian sewa menyewa luasnya berbeda dengan yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat yang demikian tidak jelas dan kabur, oleh karena itu gugatan Penggugat yang demikian harus di tolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;

Bahwa, dari hal-hal yang telah diuraikan di atas nyatalah bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat suatu gugatan, dan tidak lengkap pihak-pihaknya sehingga bertentangan dengan hukum, kabur dan/atau tidak jelas maka oleh karena itu harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Pinang telah memberikan Putusan Nomor 32/PDT.G/2011/PN.TPI tanggal 12 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

Tentang Eksepsi.

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Tentang Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul yaitu sebesar Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 86/PDT/2012/PTR tanggal 31 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang tanggal 12 Maret 2012 Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.TPI. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 April 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 09/Pdt.G/2013/PN.TPI/KASASI Jo. Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.TPI Jo. Nomor 86/PDT/2012/PT.R yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 April 2013 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 10 Maret 2013, bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang pada tanggal 21 Mei 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat/Pemohon Kasasi dan Tergugat/Termohon Kasasi telah melakukan perjanjian sewa lahan untuk penambangan bouksit sebagaimana dalam Perjanjian Akta Notaris Nomor 49 tanggal 17 Juli 2009 (bukti T.2) berlaku jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 17 Juli 2009



sampai dengan tanggal 17 Juli 2010, Penggugat/Pemohon Kasasi sudah melaksanakan kewajibannya akan tetapi Tergugat/Termohon Kasasi tidak melaksanakan kewajibannya (*wansprestasi*);

2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 perjanjian tersebut ditentukan kewajiban Tergugat/Termohon Kasasi untuk membayar *fee* kepada Penggugat/Pemohon Kasasi sebesar US\$0,5 (nol koma lima dollar US) per metric ton untuk setiap pencucian dan *stock file* pembayaran *fee* dihitung berdasarkan hasil penambangan (*eksport*) atau hasil *eksport* yang wajib dibayarkan Tergugat/Termohon Kasasi kepada Penggugat/Pemohon Kasasi selambat-lambatnya 3 (tiga) minggu setelah pengiriman *eksport*, selanjutnya dalam Pasal 3 dalam perjanjian ditentukan kewajiban-kewajiban Tergugat/Termohon Kasasi untuk menimbun dan meratakan tanah bekas kolam pencucian bouksit, sumur umum, rawa-rawa (lazimnya disebut reklamasi) setinggi 80 cm (delapan puluh sentimeter) dari aspal jalan.
3. Bahwa dari kewajiban tersebut Tergugat/Termohon Kasasi selain tidak melaksanakan reklamasi sebagaimana tersebut di atas juga Tergugat/Termohon tidak membayar *fee* kepada Penggugat/Pemohon Kasasi yang jika diperhitungkan sebesar sebagai berikut:
4. Bahwa Surat Izin Berlayar (SIB) dan Surat Pemberitahuan Ekspor Barang (PEB) juga diperhitungkan jumlah hasil yang ditambang dan atau dicuci atau *stock file* selama sewa seberat : 1.277.914,79 metrik ton (bukti P-3) jika *fee* yang harus dibayar per metric ton US\$0,5 sehingga jumlahnya = $1.277.914,79 \times \text{US}\$0,5 = \text{US}\$638.957,40$ (enam ratus tiga puluh delapan ribu sembilan ratus lima puluh tujuh koma empat puluh dollar amerika).
5. Bahwa mengenai biaya reklamasi berdasarkan pengukuran team ahli dengan menggunakan alat GPS merk Garmin Cxx melalui satelit palapa yang dipetakan dengan perangkat *software map info* (bukti P-4) bahwa luas tanah yang ditambang oleh Tergugat/Termohon Kasasi terdapat 3 (tiga) lokasi terdiri dari:
 - Lokasi pertama seluas : 123.000 m² (12,3 ha).
 - Lokasi kedua seluas : 2.000 m² (0,2 ha).
 - Lokasi ketiga seluas : 10.000 m² (1 ha).

Oleh karena kedalaman penambangan tersebut bervariasi kedalamannya di tiga tempat tersebut, maka untuk mengetahui volume tanah urugnya diukur secara random pada 198 titik terdalam sehingga diperoleh rata-rata kedalaman penambangan ditambah ketinggian reklamasi 80 cm di atas aspal sehingga dibutuhkan tanah timbunan sebanyak 828.877.005 m³.



6. Bahwa berdasarkan perhitungan umum proyek pengadaan tanah untuk menimbun dan meratakan untuk 1 m³ membutuhkan biaya US\$895.187.16 (delapan ratus sembilan puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh koma enam belas dollar amerika).
7. Bahwa oleh karena hal-hal sebagai tersebut di atas telah diperjanjikan, maka telah menjadi kewajiban masing-masing pihak untuk dilaksanakan, karena perjanjian tersebut telah tertuang dalam Akta Notaris dan mengikat kedua belah pihak Penggugat/Pemohon Kasasi dan Tergugat/Termohon Kasasi.

Bahwa atas uraian perjanjian sebagaimana tersebut di atas, Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 86/Pdt/2012/PT.R tanggal 31 Januari 2013 dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah keliru dan salah menerapkan hukum dalam menilai dan mempertimbangkan perselisihan hukum antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Termohon Kasasi khususnya pertimbangannya hal 10 point 1 bahwa dimana Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak mengerti apa sebenarnya yang menjadi perselisihan hukum antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Termohon Kasasi, berdasarkan bukti Perjanjian Akta Notaris Nomor 49 tanggal 17 Juli 2009 Pasal 2 perjanjian tersebut ditentukan kewajiban Tergugat/Termohon Kasasi untuk membayar *fee* kepada Penggugat/Pemohon Kasasi sebesar US\$0,5 (nol koma lima dollar US) per metric ton untuk setiap pencucian dan *stock file* pembayaran *fee* dihitung berdasarkan hasil penambangan (*eksport*) atau hasil *eksport* yang wajib dibayarkan Tergugat/Termohon Kasasi kepada Penggugat/Pemohon Kasasi selambat-lambatnya 3 (tiga) minggu setelah pengiriman *eksport*;
- b. Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat dan bukti surat P3-1 sampai dengan P3-12 yaitu Surat Ijin Berlayar Dan Surat Pemberitahuan *Eksport* (PEB) membuktikan bahwa Tergugat/Termohon Kasasi telah melakukan ekspor bauksit sehingga dengan demikian berdasarkan Pasal 2 perjanjian tersebut Tergugat/Termohon Kasasi mempunyai kewajiban membayar *fee* kepada Penggugat/Pemohon Kasasi sebesar US\$0,5 (nol koma lima dollar US) per metric ton untuk setiap pencucian dan *stock file* pembayaran *fee* dihitung berdasarkan hasil penambangan (*eksport*);

Hal. 22 dari 25 hal. Put. No. 2730 K/Pdt/2013



- c. Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tingkat Banding tersebut adalah perjanjian berdasarkan Pasal 3, sehingga Hakim Pengadilan Tingkat Banding mencampuradukan perjanjian tersebut dan Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam pertimbangan tersebut hanya menilai keterangan saksi-saksi secara sepotong-sepotong serta seharusnya Hakim Pengadilan Tingkat Banding harus lebih mempercayai bukti yang lebih autentik atau bukti yang diberikan oleh yang ahli untuk itu yaitu pengukuran team ahli dengan menggunakan alat GPS merk Garmin Cxx melalui satelit palapa yang dipetakan dengan perangkat *software map info* (bukti P-4) untuk pembayaran biaya reklamasi;
- d. Bahwa mengenai pertimbangan tentang pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Hakim Tingkat Pertama dimana Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat Hakim Pengadilan Tingkat Pertama ditempat penambangan yang sama juga telah diusahakan oleh Along/Dipo Jaya PT, baik lokasi tambang, *stock file* maupun pencucian sehingga tidak jelas lagi/tidak dapat diperhitungkan secara pasti batas-batas lokasi tanah mana yang telah ditambang oleh Tergugat/Termohon Kasasi;
- e. Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tingkat Banding tersebut telah nyata-nyata keliru bahwa pemeriksaan setempat dilakukan pada tahun 2012 sedangkan perjanjian ditentukan sampai dengan pada tahun 2010, sehingga dalam pemeriksaan setempat tersebut Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak dapat menentukan batas-batas lokasi tanah karena sudah mempunyai kurun waktu yang sudah lama sehingga Hakim Pengadilan Tingkat Banding sangat keliru membuat pertimbangan berdasarkan hasil pemeriksaan yang tidak akurat seharusnya Hakim Pengadilan Tingkat Banding mendasarkan pertimbangan pada bukti surat yang dibuat ahlinya yaitu bukti P-4;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyatakan pihak Tergugat telah melakukan cidera janji/*wanprestasi*, oleh karena lahan milik Penggugat yang disewa oleh pihak Tergugat telah



dusahakan pula oleh perusahaan lain yaitu Along/PT. Pipo Jaya, sehingga tidak jelas lagi di lahan mana Tergugat melakukan usaha penambangan.

Bahwa dari keterangan saksi-saksi tidak diketahui berapa banyak bouksit yang dicuci serta ditimbun dalam *stock file* yang dilakukan oleh Tergugat, dan hal ini baru dapat diketahui/diperhitungkan melalui SIB (Surat Izin Berlayar) dan PEB (Pemberitahuan Eksport Barang) namun bukti yang diajukan Penggugat berupa photo copy tanpa aslinya, sehingga tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti, lagi pula *in casu* yang bertindak selaku *exportir* adalah PT. Cahaya Bintang Abadi dan PT. Syahnur yang tidak diketahui hubungannya dengan pihak Tergugat.

Bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan pihak Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Djodi Wirahadi Kusuma tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DJODI WIRAHADI KUSUMA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 20 Januari 2014 oleh Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH., dan Dr.Mukhtar Zamzami,SH., MH., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan dibantu oleh Dadi Rachmadi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota - anggota:

t.t.d

I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.

t.t.d

Dr.Mukhtar Zamzami,SH., MH.

Ketua Majelis,

t.t.d

Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,SH.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Dadi Rachmadi, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. M a t e r a i	Rp6.000,00;
2. R e d a k s i	Rp5.000,00;
3. A d m i n i s t r a s i K a s a s i	<u>Rp489.000,00;+</u>
J u m l a h	Rp500.000,00;

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata**

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 2730 K/Pdt/2013