



PUTUSAN

Nomor 443 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT. BATAMAS INDAH PERMAI, berkedudukan di Komplek Sagulung Mas Indah Blok D No. 6, Kelurahan Sagulung Kota, Kecamatan Sagulung, Batam, diwakili oleh Nuritawati selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Charles, SH., dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Komplek Ruko Superblock Imperium Blok B No. 22 A, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2013,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

KOPERASI HARAPAN BANGSA, berkedudukan di Bida Tering Blok AA No. 1, Tanjung Sengkuang, Batu Ampar, Batam,

Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

dan

KOPERASI BHAKTI PERTIWI, berkedudukan di Komplek Puri Malaka Blok C No. 1, Tiban, Batam,

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II/Pembanding, Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Batam pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa berdasarkan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/IV/2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertanggal 3 April 2006 Penggugat telah mendapat pengalokasian tanah dari Otorita Pengembangan Daerah Industri

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pulau Batam (selanjutnya disebut “Otorita Batam”), dengan luas 75.000 M² (tujuh puluh lima ribu meter persegi), untuk dibangun Rumah Susun Murah oleh Penggugat;

2. Bahwa tanah tersebut sesuai dengan Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.B1 tertanggal 18 Maret 2005, yang dikeluarkan oleh Otorita Batam terletak di Wilayah Pengembangan: Batu Ampar; Sub Wilayah Pengembangan: Batu Ampar; Lokasi: Batu Ampar-Batam. Dan untuk pertanda batas-batasnya dibuat patok-patok kayu oleh Otorita Batam di 10 (sepuluh) titik batas lokasi tanah tersebut saat Otorita Batam melakukan pengukuran tanah tersebut atau saat sebelum Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/IV/ 2006 dikeluarkan;
3. Bahwa ketika Penggugat melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut, dan berdasarkan pengamatan pihak Penggugat, ternyata sebagian dari tanah milik Penggugat telah dilakukan pemotongan lahan dan penggusuran tanah, dan bahkan sudah dalam kondisi Kavling Siap Bangun dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga oleh karenanya patok-patok batas yang dulunya ada dibuat Otorita Batam di atas tanah tersebut menjadi rusak dan hilang. Semua perbuatan itu dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat selaku pemilik tanah tersebut;
4. Bahwa setelah Penggugat mengetahui tanah tersebut yang sudah demikian keadaannya dikerjakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat datang menghadap para di Otorita Batam menanyakan apakah Tergugat I dan Tergugat II mendapat pengalokasian tanah Penggugat dari Otorita Batam, ternyata Otorita Batam tidak pernah mengalokasikan tanah sengketa baik kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II;
5. Bahwa pada tanggal 07 April 2010 Otorita Batam melakukan pengukuran dan pematokan ulang atas tanah tersebut, dan pada setiap titik batas lokasi tanah yang berjumlah 10 (buah), dipasang tanda (patok kayu) yang diberi tanda dengan cat warna merah, dengan disaksikan oleh pihak Penggugat;
6. Bahwa 10 (sepuluh) buah patok kayu tersebut kemudian dirusak dan dihilangkan lagi oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan melawan hukum;
7. Bahwa oleh karena itu Penggugat menyurati Tergugat I agar menghentikan pekerjaan pemotongan lahan atas sebagian tanah milik Penggugat, namun Tergugat I tidak mengindahkannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa sekitar tanggal 5 Juli 2010 diadakan rapat di Ruang Rapat Lantai II Otorita Batam, yang dihadiri oleh pihak Otorita Batam, pihak PT. Batamas Indah Permai, Pihak Kepolisian, Pihak Koperasi Harapan Bangsa. Dalam rapat disepakati bahwa Otorita Batam akan melakukan pengukuran dan pematokan ulang atas tanah tersebut, dan PT. Batamas Indahpermai akan memasang kembali plang nama PT. Batamas Indahpermai di atas tanah tersebut;
9. Bahwa sebagai tindak lanjut dari pertemuan tersebut, maka pihak Otorita Batam bersama dengan pihak Penggugat mendatangi lokasi tanah milik Penggugat, untuk melakukan pengukuran, pematokan ulang, pemagaran, dan pemasangan plang nama PT. Batamas Indah Permai di atas tanah milik Penggugat, namun tidak terselenggara dikarenakan sekelompok orang pihak Tergugat I dan Tergugat II menghalangi, mengejar-ngejar pihak Otorita Batam dan pihak Penggugat saat akan melaksanakannya;
10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas memperkosa hak orang lain (i.c. Penggugat) sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat;
11. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II kalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat;
12. Bahwa Penggugat ada kekawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan (termasuk tetapi tidak terbatas pada telah terjadinya tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengerjakan sampai mengkavling-kavlingi tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat) yang oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II akan dapat mengalihkan tanah milik Penggugat kepada umum, maka Penggugat memohon agar Pengadilan berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah milik Penggugat yang dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.B1 tertanggal 18 Maret 2005;
13. Bahwa mengingat gugatan Penggugat sekarang ini cukup didasarkan kepada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat I maupun Tergugat II;

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

DALAM PROVISI:

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014

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

1. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak kepemilikan Penggugat atas tanah disebut di atas;
2. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp2.500.000,- untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;
3. Meletakkan sita jaminan di atas tanah milik Penggugat yang dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.B1 tertanggal 18 Maret 2005;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah yang dimaksud dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/IV/ 2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 3 April 2006 adalah tanah milik yang sah dari Penggugat satu-satunya;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap tanah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar Uang Paksa sebesar Rp2.500.000,- untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Penggugat;
6. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat I maupun Tergugat II;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Pengadilan dan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Tergugat I keberatan atas gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat diajukan secara Prematur;
Penggugat mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 08 Februari 2011, dimana Penggugat telah menggugat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Koperasi Harapan Bangsa, berkedudukan di Bida Tering Blok AA No. 1, Tanjung Sengkuang, Batu Ampar – Batam, sebagai Tergugat I, dan
- Koperasi Bhakti Pertiwi, beralamat di Kompleks Puri Malaka Blok C No. 1, Tiban-Batam, sebagai Tergugat II;

Bahwa Penggugat menggugat Tergugat I karena telah mendapatkan alokasi lahan dari Otorita sesuai dengan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/2006 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari Tahan Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertanggal 3 April 2006, sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.81, dengan lokasi yang ditetapkan seluas 75.000 m² (tujuh puluh lima ribu meter persegi), tertanggal 18 Maret 2005, peruntukan untuk dibangun Rumah Susun Murah, di wilayah pengembangan Batu Ampar, Batam, atas nama PT. Batamas Indah Permai;

Bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (selanjutnya disebut Otorita Batam), sesuai Kep. Mendagri 43/1977) diberikan kewenangan oleh pemerintah sebagai institusi yang berkuasa dan bertanggung jawab atas pertumbuhan dan pengembangan Pulau Batam sebagai daerah industri. Dan kepada Otorita Batam diberikan Hak Pengelolaan atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, sesuai Keppres 41/1973 jo. Kep. Mendagri 43/1997;

Sebagai pemegang Hak Pengelolaan, Otorita Batam memiliki kewenangan yang sangat luas atas tanah-tanah di Pulau Batam, mulai dari merencanakan peruntukan, penggunaan, menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak lain, termasuk memungut Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) atas lahan yang diserahkan penggunaannya kepada pihak lain tersebut;

Hak Pengelolaan tersebut diberikan kepada Otorita Batam untuk jangka waktu selama dipergunakan dan berlaku sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Batam. Artinya Otorita Batam diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan untuk mendaftarkan Hak Pengelolaannya supaya menjadi berlaku. Jelasnya sebelum didaftarkan maka belum berlaku, belum berkekuatan hukum. Dengan perkataan lain, pendaftaran merupakan syarat yang wajib dipenuhi Otorita Batam agar Hak Pengelolaannya berlaku;

Dan sebelum melakukan pendaftaran Otorita Batam diwajibkan terlebih dahulu menyelesaikan pembayaran ganti rugi serta melakukan pemindahan penduduk ke tempat pemukiman baru, apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan hak

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014

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

pengelolaan masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat (vide Kep. Mendagri No. 43 Tahun 1997, butir 3)

Bahwa Tergugat I semenjak tanggal 5 April 1993, telah menggarap lahan seluas 2 (dua) hektar untuk dijadikan perkebunan penduduk, di lokasi Sei Tering, Desa Lubuk Baja Utara, Kecamatan Batam Timur, sebagaimana Surat Keterangan Kebun yang ditandatangani RW IV, Sei Tering, Desa Lubuk Baja Utara, Kecamatan Batam Timur, tertanggal 5 April 1993 (T-1), lokasi mana yang kini diklaim Penggugat sebagai lahannya sesuai Gambar Penetapan Lokasi yang dikeluarkan oleh Otorita Batam dengan Nomor Penetapan Lokasi tertanggal 18 Maret 2005 yang kini lokasinya terletak di wilayah Kecamatan Batu Ampar, Batam;

Bahwa sesuai persyaratan pada saat pengajuan permohonan alokasi lahan ke Otorita Batam, Penggugat telah membuat Surat Pernyataan bersedia membebaskan lahan, apabila di lahan tersebut terdapat penghuni rumah liar atau penggarap kebun. Apabila Penggugat tidak dapat melaksanakan hal tersebut (wanprestasi), maka Penggugat bersedia pengalokasian lahan tersebut dibatalkan oleh Otorita Batam dan Penggugat tidak akan melakukan tuntutan terhadap Otorita Batam. syarat ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepada BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang bunyinya, "sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, Pemohon harus menguasai tanah yang dimohon, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku." Surat-surat yang dikategorikan sebagai dasar penguasaan atau alas hak atau data yuridis atas tanah dimaksud pada dasarnya merupakan keterangan tertulis mengenai perolehan tanah oleh seseorang atau badan hukum, misalnya saja berupa pelepasan hak bekas pemegang hak tentunya setelah ada ganti rugi;

Bahwa Penggugat jauh sebelum keluar Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/IV/2006 dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.131, tanggal 18 Maret 2005, yaitu pada saat pembayaran Uang Muka UWTO, lalu keluar Ijin Prinsip, seharusnya Penggugat telah memanggil penggarap kebun (Tergugat 1) untuk penyelesaian pembayaran ganti rugi dalam membebaskan lahan tersebut baik sendiri maupun secara bersama dengan pihak Otorita Batam sesuai aturan Kep. Mendagri No. 43 Tahun 1997, butir 3. Akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat alias wanprestasi, dimana terbukti dalam posita gugatan Penggugat tidak ada



menguraikan telah ditempuhnya rapat musyawarah tentang pembebasan lahan tersebut dengan penggarap kebun;

Majelis Hakim yang mulia, sehubungan pihak Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan belum dilaksanakannya Surat Pernyataan bersedia membebaskan lahan apabila di lahan tersebut terdapat penghuni rumah liar atau penggarap kebun, yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat saat pengajuan permohonan alokasi lahan ke Otorita Batam, maka adalah patut dan wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini *in casu* menyatakan gugatan Penggugat adalah prematur sehingga wajib untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum (*Exceptie Onrechtmatige of Ongegrond*);

Dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena:

- 2.1. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2005, Otorita Batam telah mengeluarkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.131 kepada Penggugat di lokasi pengembangan Batu Ampar-Batam, dan pertanda batas-batasnya dibuat patok-patok kayu oleh Otorita Batam di 10 (sepuluh) titik batas tanah tersebut;
- 2.2. Bahwa setelah dikeluarkannya Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/IV/2006 kepada Penggugat, kemudian pada tahun yang sama Penggugat memasang papan nama kepemilikan lahan atas nama Penggugat (PT. Batamas Indah Permai);

Bahwa jauh sebelum Penggugat mengajukan permohonan alokasi lahan tersebut kepada Otorita Batam, Tergugat I telah menguasai fisik lahan tersebut semenjak tahun 1993 sebagaimana Surat Keterangan Kebun, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Ketua RT 03 RW 04, pada tanggal 5 April 1993, dimana pada saat itu Ketua RT dan RW berwenang membuat Surat Keterangan Penggarapan Kebun oleh masyarakat. Dan sesuai dengan Kepmendagri No. 43 Tahun 1997, butir 3 mengatakan: Dan sebelum melakukan pendaftaran Otorita Batam diwajibkan terlebih dahulu menyelesaikan pembayaran ganti rugi serta melakukan pemindahan penduduk ke tempat pemukiman baru, apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat. Demikian pula Pemohon lahan (Penggugat), pada saat mengajukan permohonan alokasi lahan juga melampirkan Surat Pernyataan yaitu bersedia membebaskan lahan, apabila di lahan tersebut terdapat penghuni rumah liar atau penggarap kebun;

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014



Bahwa sebagaimana yang dimaksud dengan Kepmendagri No. 43 Tahun 1997, butir 3 tersebut, maka pada saat Penggugat mengajukan permohonan lahan, lalu membayar uang muka UWTO, seharusnya Penggugat telah memanggil penggarap kebun (Tergugat 1) untuk membicarakan pembayaran ganti rugi lahan tersebut, akan tetapi hal itu tidak dilakukan oleh Penggugat. Penggugat setidaknya-tidaknya sebelum keluar Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.131, tertanggal 18 Maret 2005, harus sudah memanggil Tergugat I untuk membicarakan masalah ganti rugi lahan tersebut, akan tetapi Penggugat tidak pernah melakukan tahapan tersebut. Lalu 5 (lima) tahun kemudian setelah keluar PL (Penetapan Lokasi), Pihak Penggugat pada point ke-9 posisinya tanggal 5 Juli 2010, mengundang rapat Tergugat di Ruang Rapat Lantai II Otorita Batam, itupun untuk membicarakan pengukuran dan pematokan ulang atas tanah Penggugat, sedangkan pembicaraan mengenai ganti rugi belum pernah dibahas penyelesaiannya dengan Tergugat I;

Bahwa adapun yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata, harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut: 1. Ada suatu perbuatan; 2. Perbuatan itu melawan hukum; 3. Ada kesalahan dari pelaku; 4. Ada kerugian korban dan 5. Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Ad.1. Ada suatu perbuatan;

Perbuatan yang dimaksud di sini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Di sini Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebab jauh sebelum Penggugat mengajukan permohonan lahan tersebut ke OB (Otorita Batam), Tergugat telah menguasai lahan tersebut semenjak tahun 1993;

Ad.2. Perbuatan itu melawan hukum;

Bahwa perbuatan melawan hukum itu meliputi: a. Perbuatan melanggar undang-undang; b. Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh hukum; c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan; e. Perbuatan yang bertentangan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Di sini Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melanggar hak orang lain (Penggugat). Karena jauh sebelum Penggugat mendapatkan PL (Penetapan Lokasi) dari OB tahun 2005, Tergugat telah menguasai lahan tersebut semenjak tahun 1993. Jadi, Tergugat tidak dapat dikategorikan menyerobot lahan Penggugat, karena jauh sebelum Penggugat mendapatkan lahan tersebut dari OB, lahan yang disengketakan ini telah lebih dulu dikuasai dan digarap oleh Tergugat 1, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 UU 51 PRP/1960 yaitu tanah yang diserobot adalah tanah



yang dikuasai secara melanggar hukum yaitu tanah yang dikuasai dan digunakan tanpa ijin yang berhak atas tanah dan atau kuasa yang berhak atas tanah itu;

Sangat jelas bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, lain halnya kalau setelah Penggugat mendapat Ijin Prinsip, Penetapan Lokasi dan Surat Keputusan OB Nomor: 927/KPTS/ KA-AT/L/IV/2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, tanggal 3 April 2006, Tergugat datang dan menguasai lahan tersebut setelah dikeluarkannya Surat Keputusan OB tersebut, barulah dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum;

Ad.3. Ada kesalahan pelaku/Tergugat;

Bahwa Undang-Undang dan Yuriprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, maka pelaku (Tergugat) harus mengandung unsur kesalahan dalam melakukan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggungjawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidaklah termasuk tanggungjawab dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Jelaslah bahwa Tergugat tidak ada unsur kesalahan di sini, karena Tergugat telah menguasai lahan yang disengketakan Penggugat jauh sebelum Penggugat mendapatkan lahan tersebut dari OB tahun 2005, lahan tersebut telah dikuasai dan digarap oleh Tergugat sejak 1993;

Ad.4. Ada kerugian bagi korban;

Ada kerugian (*schode*) bagi korban/Penggugat merupakan unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Gugatan perbuatan melawan hukum selain mengandung unsur kerugian material juga mengandung kerugian immaterial yang dinilai dengan uang;

Justru yang dirugikan di sini adalah Tergugat I, karena sesuai dengan Kep. Mendagri No. 43 Tahun 1997, butir 3) menegaskan harus terlebih dahulu membebaskan/memberikan ganti rugi bilamana di lokasi lahan tersebut ada penghuni atau penggarap kebun;

Ad.5. Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum;

Jadi, sudah jelas bahwa yang dirugikan di sini bukanlah Penggugat, melainkan Tergugatlah yang dirugikan dalam hal ini. Sebab, jauh sebelum Penggugat mendapatkan lahan tersebut, Tergugat telah menguasai lahan itu sebagai kebun;

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.BTM. tanggal 2 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan bahwa tanah yang dimaksud dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/IV/ 2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 03 April 2006 dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.B1 tertanggal 18 Maret 2005 adalah tanah milik yang sah dari Penggugat;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap tanah milik Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun orang lain untuk segera mengosongkan tanah milik Penggugat dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan aman;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp666.000,- (enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 139/PDT/2012/PTR. tanggal 8 Mei 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 14/PDT.G/2011/ PN.BTM. tanggal 2 Mei 2012 yang dimohonkan banding tersebut, dan

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima Eksepsi Pembanding semula Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 22 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 16/AKTA/PDT/2013/PN.BTM. jo. Nomor 14/PDT.G/2011/PN.BTM. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 November 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 8 November 2013 dan tanggal 11 November 2013, namun oleh Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding, Turut Terbanding tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014



1. Keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengandung kesalahan menerapkan hukum atau melanggar hukum pembuktian mengenai kepemilikan tanah perkara;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam putusannya telah memberikan pertimbangan hukum-pertimbangan hukum, antara lain menyebutkan:

- 1 Menimbang, bahwa masalah pokok dalam gugatan yang diajukan oleh Pemandang/Terbanding adalah penguasaan tanah oleh Penggugat/ Terbanding sesuai dengan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 927/KPTS/KA-AT/L/IV/ 2006 tanggal 3 April 2006 seluas 75.000 M², dimana sebagian dari tanah tersebut seluas 3,5 Ha dikuasai oleh Tergugat, sehingga Penggugat/ Terbanding dalam petitum gugatannya meminta agar Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan tanah perkara adalah tanah milik yang sah dari Penggugat/Terbanding satu-satunya dan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah menyatakan tanah perkara adalah milik yang sah dari Penggugat/Terbanding (Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru halaman 6 alinea 3);
- 2 Menimbang, bahwa Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 927/KPTS/KA-AT/L/IV/2006 tanggal 3 April 2006 sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi No. 2503001.B1 tertanggal 18 Maret 2005 atas tanah seluas 75.000 M², adalah sebatas alas hak berupa hak pengelolaan belaka, sehingga hak atas tanah yang dikuasai oleh Penggugat/Terbanding bukanlah sebagai alas hak milik sebagaimana didalam amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena untuk memperoleh suatu hak milik haruslah tetap berpedoman pada syarat-syarat dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru halaman 7 alinea 1);
- 3 Menimbang, bahwa karena hak atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat/ Terbanding saat ini adalah hanya sebatas hak pengelolaan saja bukan hak milik, maka tuntutan Penggugat/Terbanding untuk dinyatakan sebagai pemilik seperti yang telah dinyatakan didalam amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah tidak berdasar, karenanya tuntutan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru halaman 7 alinea 2);

Bahwa pertimbangan hukum-pertimbangan hukum dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut salah atau melanggar hukum pembuktian yang berlaku berdasarkan alasan-alasan, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa pertimbangan hukum-pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan Pengadilan Negeri Batam, dimana tanah milik Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding seluas 75.000 M² adalah sebagian dari tanah hak pengelolaan Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana yang ditentukan dalam Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 927/KPTS/KA-AT/L/IV/2006 tanggal 3 April 2006, dan dalam Gambar Penetapan Lokasi No. 2503001.B1 tertanggal 18 Maret 2005;
- 2 Bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding “tidak mempunyai hak pengelolaan” atas tanah terperkara, dan itu yang seharusnya menurut hukum, tetapi Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang mempunyai hak pengelolaan atas tanah terperkara, karena menurut hukum hak pengelolaan diberikan kepada: Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PT. Persero, Badan Otorita, Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah. Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding menurut hukum tidak bisa memiliki atau mempunyai hak pengelolaan atas tanah;
- 3 Bahwa baik dalam surat gugatan maupun dalam putusan Pengadilan Negeri Batam tidak ada disebutkan dan diuraikan mengenai “alas hak milik” atas tanah terperkara. Tetapi, yang disebutkan dan diuraikan dalam surat gugatan dan dalam surat putusan Pengadilan Negeri Batam adalah tanah milik yang sah dari Penggugat. Dengan demikian salah dan keliru *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru menyimpulkan/menyatakan dalam pertimbangannya “hak atas tanah yang dikuasai oleh Penggugat/ Terbanding bukanlah sebagai alas hak milik sebagaimana amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama”. Dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru salah mencermati arti atau batasan dari kata “tanah milik” yang disebutkan dan diuraikan dalam surat gugatan dan yang dinyatakan dalam amar putusan Pengadilan Negeri Batam, yang berbunyi: “Menyatakan bahwa tanah yang dimaksud dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/IV/2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 03 April 2006 dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014

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)



dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.B1 tertanggal 18 Maret 2005 adalah tanah milik yang sah dari Penggugat”;

- 4 Bahwa frase “tanah milik” yang tersurat dalam surat gugatan dan dalam putusan Pengadilan Negeri Batam adalah merupakan istilah umum yang arti dan maknanya sudah diketahui umum sehingga tidak perlu dibuktikan. Selain itu, frase “tanah milik” menurut hukum dan demi hukum tidak dapat diartikan menjadi sama dengan “hak milik” yang dimaksud dan ditentukan Undang-Undang Pokok Agraria, tetapi frase “tanah milik” dalam perkara *a quo* harus diartikan dengan bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding memiliki hak atas sebagian tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam oleh karena diserahkan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding. Tegasnya, “tanah milik” berbeda arti/maknanya dengan “alas hak milik”;
 - 5 Bahwa Prof. Dr. A.P. Parlindungan, S.H., dalam bukunya berjudul “Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Ketiga, Penerbit Alumni/1984/ Bandung halaman 15 s.d. 16”, menyebutkan “Pembatasan-pembatasan hak tanah yang diperkenankan dapat dilihat pada pasal-pasal yang bersangkutan umpama:
 - 1 Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (Pasal 21 UUPA);
 - 2 Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia (Pasal 30 UUPA);
 - 3 Hak Guna Bangunan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia (Pasal 36 UUPA);
 - 4 Hak Pakai, dapat dipunyai oleh orang asing penduduk Indonesia maupun warga negara Indonesia, demikian pula badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 42 UUPA) juga perwakilan negara asing, dan Badan Sosial dan keagamaan”;“Pasal 4 ayat 1 memberikan kesempatan pemilikan bersama (*condomium*) atas tanah, baik disengaja ataupun karena pewarisan baik dengan penentuan bagian masing-masing dengan pecahan ataupun bagian yang tidak terpisah”;
- Bahwa kata “dimiliki”, “dipunyai”, “pemilikan” yang ditebalkan dan digaris bawahi di atas tidak berarti “hak milik” yang dimaksud dan ditentukan Undang-



Undang Pokok Agraria, tetapi kata “dimiliki”, “dipunyai”, “pemilikan” menunjuk pada kepemilikan orang (dalam arti luas) terhadap hak atas tanah yang berupa: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai;

Bahwa dengan konstruksi berpikir di atas maka penyebutan “tanah milik” dalam gugatan dan dalam putusan Pengadilan Negeri Batam benar menurut hukum atau setidaknya tidak dapat disamakan dengan alas “hak milik” sebagaimana yang disebutkan dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru, dengan kata lain dapat dikatakan bahwa ada hak yang dimiliki Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding atas sebagian dari tanah hak pengelolaan Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang diserahkan oleh Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding berdasarkan: 1. Izin Prinsip (Bukti P-3); 2. Faktur Tagihan Uang Muka (Bukti P-1); 3. Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah di atas Tanah HPL Otorita Batam (Bukti P-4); 4. Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (Bukti P-6); 5. Gambar Penetapan Lokasi (Bukti P-8); 6. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Bukti P-9); 7. Akta Perjanjian (Bukti P-10); 8. Surat Perubahan Akta Perjanjian (Bukti P-11), yang berhubungan dengan itu Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding telah melakukan pembayaran-pembayaran kepada Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sesuai: 1. Formulir Setoran Bank Mandiri (Bukti P-2);

2. Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah Diatas Tanah HPL Otorita Batam (Bukti P-4); 3. Formulir Penyetoran Bank Tabungan Negara (Bukti P-5); 4. Formulir Setoran Bank Mandiri (Bukti P-7);

- 6 Bahwa penyerahan tanah terperkara oleh Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya menentukan, antara lain: 1. Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang Hak Pengelolaan, baik yang disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga yang bersangkutan (Pasal 3 ayat (1); 2. Hubungan hukum antara Lembaga, Instansi,

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014



dan atau Badan atau Badan Hukum (milik) Pemerintah pemegang Hak Pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pengembangan pemukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah Hak Pengelolaan yang telah diberikan kepadanya, tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan ini pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat (Pasal 5);

3. Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi, Badan atau Badan Hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah untuk pembangunan, dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan (Pasal 7); 4. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana termaksud dalam Pasal 7 tunduk pada ketentuan-ketentuan tentang hak-hak tersebut, sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang mengenai hak-hak itu serta syarat-syarat khusus yang tercantum di dalam surat perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 3 dan Pasal 8 (Pasal 9);

7. Bahwa tanah perkara diserahkan dan diterima adalah guna peruntukan Rumah Susun Murah sesuai:
1. Izin Prinsip (Bukti P-3);
 2. Faktur Tagihan Uang Muka (Bukti P-1);
 3. Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah di atas Tanah HPL Otorita Batam (Bukti P-4);
 4. Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (Bukti P-6);
 5. Gambar Penetapan Lokasi (Bukti P-8);
 6. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Bukti P-9);
 7. Akta Perjanjian (Bukti P-10).
- Dalam Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Bukti P-9) disebutkan “pengalokasian tanah atas bagian-bagian tertentu dari tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada PT. Batamas Indah Permai untuk jenis usaha/kegiatan di bidang Perumahan guna peruntukan/keperluan mendirikan Rumah Susun Murah, dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 25 Agustus 2003 sampai dengan tanggal 24



Agustus 2033 atas tanah yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub. Wilayah Pengembangan Batu Ampar, dengan luas 75.000 M² (tujuh puluh lima ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.B1 tanggal 18 Maret 2005". Dan dalam Akta Perjanjian (Bukti P-10) Pasal 6 mengenai Jangka Waktu dan Status Hak Atas Tanah butir 2 disebutkan "Guna menjamin adanya kepastian hukum tentang status hak atas tanah kepada Pihak Kedua (i.c. PT. Batamas Indah Permai) diberikan Hak Guna Bangunan dan atas tanah tersebut tunduk pada ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (seribu sembilan ratus enam puluh) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 1 Tahun 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) dengan mengingat apa yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian ini";

8 Bahwa dengan demikian sudah benar menurut hukum amar putusan Pengadilan Negeri Batam yang menyebutkan "Menyatakan bahwa tanah yang dimaksud dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/IV/2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 03 April 2006 dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.B1 tertanggal 18 Maret 2005 adalah tanah milik yang sah dari Penggugat". Amar putusan itu semestinya dikuatkan dalam putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru. Oleh karena itu Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding memohon agar Majelis Hakim Mahkamah Agung memberi pertimbangan hukum dan amar putusan yang membenarkan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam;

2. Keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang amarnya kontradiksi/bertentangan atau tidak sesuai dengan pertimbangan hukumnya;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah memberikan pertimbangan hukum-pertimbangan hukum dalam putusannya, antara lain menyebutkan:

1 Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang telah diajukan oleh Pembanding/Tergugat I hanya bersifat pengulangan saja karena semua telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya, oleh karena itu memori banding Tergugat I/Pembanding haruslah ditolak (Putusan Pengadilan

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014



Tinggi Pekanbaru halaman 6
alinea 1);

- 2 Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat I dalam eksepsinya mengemukakan bahwa Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 927/KPTS/KA-AT/L/IV/2006 tanggal 3 April 2006 atas tanah seluas 75.000 M² adalah tentang pengalokasian dan penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, bila dihubungkan dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: 43 Tahun 1997 pada butir 3, menegaskan harus terlebih dahulu membebaskan/ memberikan ganti rugi bilamana di lokasi tsb ada penghuni atau penggarap kebun, dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa eksepsi Pembanding/Tergugat I sudah memasuki pokok perkara, oleh karena itu harus ditolak (Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru halaman 6 alinea 5);

Bahwa akan tetapi dalam amar bunyi Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru disebutkan “Mengadili ... Dalam Eksepsi: “Menyatakan menerima eksepsi Pembanding semula Tergugat I”;

Bahwa pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut jelas kontradiksi/bertentangan/tidak sesuai dengan amar putusan tersebut, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak jelas, tidak memiliki kepastian hukum, atau tidak memenuhi asas kepastian hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa dengan berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang demikian itu maka dalam amar putusan seyogianya berbunyi “Menolak eksepsi Tergugat I/Pembanding”, bukan “Menyatakan menerima eksepsi Pembanding semula Tergugat I” karena pertimbangan hukum putusan harus mendukung amar putusan;
- 2 Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Batam terhadap eksepsi Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding semestinya dikuatkan dalam putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengingat eksepsi Termohon Kasasi semula Tergugat I/Pembanding sudah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan melalui proses pembuktian;

Bahwa oleh karena itu, putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengandung penerapan hukum yang salah atau melanggar hukum yang berlaku atau *Judex Facti* salah mengadili perkara *a quo*, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru harus



dinyatakan batal demi hukum. Dan putusan Pengadilan Negeri Batam sudah benar menurut hukum sehingga harus dikuatkan;

3. Keberatan mengenai *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru lalai memenuhi syarat-syarat putusan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dimana amar putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dijatuhkan tanpa pertimbangan hukum; Bahwa sebagaimana diutarakan di atas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam amar putusannya menyebutkan “Menyatakan menerima eksepsi Pembanding semula Tergugat I”. Akan tetapi dalam putusannya bagian “Tentang Pertimbangan Hukum” tidak dimuat dasar alasan yang jelas dan rinci, dan juga tidak dimuat pasal tertentu yang mendasari atau mendukung amar putusan yang berbunyi “Menyatakan menerima eksepsi Pembanding semula Tergugat I”. Hal itu tentu melanggar hukum – Pasal 50 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi: “Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”; Bahwa oleh karena itu, maka putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru harus dibatalkan karena tidak memenuhi syarat-syarat putusan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

Berdasarkan hal-hal yang uraian di atas maka Pemohon Kasasi berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengandung kesalahan menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dan putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak memenuhi syarat-syarat putusan pengadilan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang oleh karena semuanya itu, maka putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru batal. Dengan demikian cukup alasan bagi Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi ini ke Mahkamah Agung Republik Indonesia;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pengertian milik dalam perkara a quo bukanlah milik sebagai hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi hak

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai serta mengusahakan atas sebidang tanah yang dialokasikan oleh pemegang Hak Pengelolaan yaitu Otorita Batam setelah membayar Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO);

- Bahwa sesuai dengan fakta persidangan tanah obyek sengketa adalah bagian dari tanah yang dialokasikan oleh Otorita Batam untuk Penggugat sehingga pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Batam dalam perkara *a quo* dapat dibenarkan yaitu bahwa tindakan para Tergugat menguasai dan mengusahakan obyek sengketa tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa pertimbangan dan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Batam sudah tepat dan benar, sehingga dapat dijadikan sebagai pertimbangan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. BATAMAS INDAH PERMAI**, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 139/PDT/2012/ PTR. tanggal 8 Mei 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.BTM. tanggal 2 Mei 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. BATAMAS INDAH PERMAI** tersebut;
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 139/PDT/2012/ PTR. tanggal 8 Mei 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.BTM. tanggal 2 Mei 2012;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan bahwa tanah yang dimaksud dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 927/KPTS/KA-AT/L/IV/ 2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 03 April 2006 dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25030012.B1 tertanggal 18 Maret 2005 adalah tanah milik yang sah dari Penggugat;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap tanah milik Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun orang lain untuk segera mengosongkan tanah milik Penggugat dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan aman;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 22 Mei 2014 oleh Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M., dan Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH., MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M.

ttd./

Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D.

Biaya-biaya:

1 MeteraiRp 6.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 443 K/Pdt/2014



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

2	Redaksi	Rp	5.000,00	Endang Wahyu Utami, SH., MH.
3	Administrasi Kasasi.....		<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah		Rp	500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
Nip. 19610313 198803 1 003