



PUTUSAN

Nomor 1048 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. ANDI TAJUDDIN, M.H., bertempat tinggal di Perumahan Citra Batam Blok D Nomor 22, Kota Batam,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. **OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM**, sekarang bernama BP KAWASAN, dalam hal ini memberi kuasa kepada Raminda Unelly M. Sembiring, S.H., Advokat pada Kantor Firma Hukum Adnan Kelana Haryanto & Hermanto ("AKHH"), berkantor di Chase Plaza Lt. 18, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta dan Jalan Raden Patah, Komplek Sumber Jaya Blok A Nomor 5-6, Nagoya, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2013;
2. **PT DWI MITRA SUKSES**, berkedudukan di Jalan Raden Patah Komplek Nagoya Gateway Blok A Nomor 12A, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sahat Hutauruk, S.H., dan kawan Advokat pada Kantor Advokat-Penasihat Hukum "Sahat M. Hutauruk & Associates", berkantor di Komplek Jodoh Square II, Blok CC Nomor 05, Jalan Raja Ali Haji Sei Jodoh, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2014.

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para 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 Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Batam pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas ± 5,65 Ha (lima puluh enam ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Batu Aji dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama kampung kepenghuluan Batu Aji Pulau Buluh, dahulu bernama Kecamatan Batam, sekarang bernama Kecamatan Sagulung, dahulu bernama Kabupaten Kepulauan Riau sekarang bernama Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

Bahwa tanah milik Penggugat berbatasan dengan:

Sebelah Utara : Jalan raya, dahulu hutan.

Sebelah Selatan : GOR/parit besar, dahulu hutan.

Sebelah Timur : Ruko yang berhenti dibangun karena ilegal, dahulu hutan.

Sebelah Barat : Jalan raya, dahulu kebun Wedi.

Bahwa bukti kepemilikan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Surat Gran Lama Nomor 3358.
2. Surat ukur 30 H/2603 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Tanjung Pinang pada tanggal 26 Juni 1951 (Cap/Stempel).
3. Keterangan Tanah Hak Pakai Nomor 1043/1/1962.
4. Surat Tanda Pendaftaran (Registrasi) Nomor KAD 199/STP/1968 atas nama Almarhum Tijo dengan luas 5,63 Ha (lima puluh enam ribu lima ratus meter persegi) terletak di Batu Aji dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Agraria Kabupaten Kepulauan Riau tanggal 04 Desember 1968 (cap/stempel).
5. Akte Jual Beli Nomor 16/1968 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ass Wedana, Kepala Kecamatan Batam (cap/stempel).
6. Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 10/SKAW/56L/VI/2007 yang dibuat Camat Sagulung pada tanggal 7 Juni 2007 yang ditandatangani oleh Camat Sagulung Zulkifli Amp, S.E.,
7. Akte Pelepasan Hak dengan ganti rugi tanggal 18 Mei 2013 Nomor 1 melalui Notaris Yulianti, S.H., M.Kn., Nataris Batam.

Bahwa tanah milik Penggugat berasal dari kepemilikan Almarhum Tijo sesuai dengan data-data yang Penggugat uraikan di atas.

Bahwa kepemilikan tanah Penggugat berdasarkan akte pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat oleh Notaris Yulianti, S.H., M.kn., pada tanggal 18 Mei 2013 dengan Akte Nomor 1, dan pelepasan hak dan ganti rugi tersebut ditandatangani oleh para ahli waris Almarhum Tijo yang telah mendapatkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Camat Sagulung Nomor 10/SKAW/SGL/VI/2007 tanggal 7 Juni 2007.

Adapun ahli waris dari Almarhum Tijo adalah sebagai berikut:

1. Nersem istri Almarhum Tijo.
2. Nurhayati anak Almarhum Tijo.
3. Maryati anak Almarhum Tijo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 18 Mei 2013 dengan melalui Notaris Yulianti, S.H., M.Kn., terjadi pelepasan hak dan ganti rugi, dengan Akta Nomor 1 yang melepaskan hak adalah para ahli waris Almarhum Tijo, yang menerima pelepasan hak adalah H. Andi Tajuddin, MH/Penggugat, dimana pembayaran ganti rugi tersebut disepakati harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada pemilik yang sah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria dan Ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pelepasan Hak.

I. Dasar hukum gugatan Penggugat

Bahwa Tergugat I adalah Otorita Batam yang lahir berdasarkan Kepres Nomor 41 Tahun 1973 dengan kewenangan untuk mengolah Pulau Batam dengan hak Pengelolaan.

Bahwa Tergugat I telah menyandra hak kepemilikan tanah Almarhum Tijo selama ± 40 tahun, yang sekarang menjadi milik Penggugat berdasarkan Akte Pelepasan Hak dengan ganti rugi Nomor 1 tanggal 18 Mei 2013 dengan melalui Notaris Yulianti, S.H., M.Kn.,

Bahwa Penggugat menyampaikan kepada Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini tentang dasar/alasan Penggugat membayar pelepasan hak kepada pemilik tanah, atau tanah yang dimiliki ahli waris dari Almarhum Tijo sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan bukti-bukti kepemilikannya yang telah dijelaskan di atas oleh Penggugat dimana para ahli waris tidak pernah mendapat ganti rugi dari siapapun juga termasuk dari Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa tanah milik Penggugat yang sekarang dikuasai oleh Tergugat II yang diperoleh dari Tergugat I telah melanggar Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Republik Indonesia Pasal 28 Ayat 4, yang menyebutkan:

“Bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun” dan telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 5 Ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945.

Dan melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171).

Bahwa dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dapat diketahui bahwa untuk kepemilikan hak

Hal. 3 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



atas tanah diperlukan suatu akte autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang diangkat oleh Pemerintah sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan suatu akte autentik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah terhadap tanah milik Penggugat.

Bahwa Tergugat I/Otorita Batam telah sewenang-wenang menelantarkan tanah milik Penggugat selama 40 tahun sejak adanya Kepres Nomor 41 Tahun 1973 dikuasai dengan melawan hukum tanpa pelepasan hak yang jelas-jelas merugikan Penggugat dan merugikan Negara karena tanah tersebut dibiarkan terlantar sehingga Penggugat merasa di dzalimi dan bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H Ayat 4 dan melanggar hak azasi manusia, sebagai mana hak-hak Penggugat tentang miliknya dijamin, tertuang dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 dan diatur dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 yang semestinya Tergugat I wajib membayar ganti rugi/pelepasan hak kepada Penggugat.

Bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah dan bangunan milik orang lain atau milik Penggugat tanpa hak yang sah, maka secara sadar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 838 K/SIP/1970 yang berbunyi:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. Melanggar hak Subjektif orang lain.
3. Melanggar kaedah tata susila.
4. Bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam hubungan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Bahwa Tergugat I/Otorita Batam yang dipimpin oleh Ismeth Abdullah yang bertindak sebagai Ketua Otorita Pembangunan Daerah Industri Pulau Batam yang pada waktu itu tanggal 15 Februari 2002 menandatangani Ijin prinsip dan penerbitan penetapan lokasi (PL) atas nama PT Dwi Mitra Sukses di atas tanah milik Penggugat yang belum pernah mendapatkan ganti rugi dari siapapun juga termasuk dari Tergugat I maupun Tergugat II dan perbuatan ini jelas-jelas perbuatan melawan hukum/melanggar hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian Sdr. Ismeth Abdullah sebagai Ketua Otorita Batam pada waktu itu telah menyalahgunakan wewenangnya dengan secara melawan hukum menandatangani Ijin Prinsip dan Penetapan Lokasi (PL) Nomor 22040114 tanggal 15 Februari 2002 sampai dengan 14 Februari 2032 dengan luas tanah 64.792 m² atas nama PT Dwi Mitra Sukses.

Bahwa sepatutnya Sdr. Ismeth Abdullah selaku Ketua Otorita Batam harus tunduk dan taat kepada Undang Undang Dasar 1945 sebagai mana yang terdapat dalam Pasal 28 Ayat 4 yang menyebutkan:

“Bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Bahwa Sdr. Ismet Abdullah selaku Ketua Otorita Batam telah melanggar Undang Undang Dasar 1945 Pasal 28 Ayat 4, juga melanggar:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
2. Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 158, Tambah Lembaran Negara Nomor 2106).
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324).

Bahwa didalam Kepres Nomor 55 Tahun 1993 Pasal 1 dalam Keputusan Presiden Pasal 1, yang berbunyi:

1. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Ini tidak pernah terjadi ganti rugi terhadap kami sebagai pemegang hak atas tanah yang telah dialokasikan kepada Tergugat II/PT Dwi Mitra Sukses oleh Tergugat I/Sdr Ismeth Abdullah seiaku Ketua Otorita Batam.

2. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Bahwa kami selaku pemilik tanah tidak pernah mendapat ganti rugi atau pelepasan hak dari/kepada siapapun juga termasuk dari Otorita Batam

Hal. 5 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



atau dari Sdr. Ismeth Abdullah begitu pula Tergugat II/PT Dwi Mitra Sukses.

3. Bahwa kemudian dalam Pasal 10 point (1).

Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah tidak pernah terjadi.

Bahwa Penggugat juga menggugat PT Dwi Mitra Sukses sebagai Tergugat II, karena Tergugat II terindikasi ada persekongkolan dengan pihak Otorita Batam dan diketahui oleh Tergugat I/Sdr. Ismeth Abdullah selaku Ketua Otorita Batam untuk mengambil alih hak milik Penggugat secara melawan hukum sebagaimana keterlibatan Tergugat I dalam pengalokasian lahan kepada Tergugat II, tanpa musyawarah dengan pihak Penggugat selaku pemilik tanah yang sah.

Bahwa didalam Pasal 15 Kepres Nomor 55 Tahun 1993 tentang ganti kerugian, sebagai berikut:

Ganti kerugian diserahkan langsung kepada:

a. Pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah dan dalam Pasal 22.

Terhadap tanah yang digarap tanpa ijin yang berhak atau kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Peraturan Pemerintah Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya.

Bahwa dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Point (3) Peralihan hak akan terjadi karena ada jual beli.

Point (10) Pengalihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan.

Bahwa dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu Akta Autentik yang dibuat oleh seorang pejabat negara yang disebut sebagai pejabat pembuat akta tanah yang diangkat oleh Pemerintah sehingga perolehan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Peraturan Perundangan yang berlaku.

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan peralihan hak atas tanah tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I yang dipimpin oleh Sdr. Ismeth Abdullah begitu berani mengalihkan Hak milik kami/Penggugat kepada PT Dwi Mitra Sukses tanpa mengedepankan azas legalitas yang diatur oleh Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Pasal 37 Ayat (1) Tahun 1997.

Bahwa Tergugat Sdr. Ismeth Abdullah telah terbukti menyalahgunakan wewenangnya dengan menghilangkan hak Penggugat.

Bahwa hak Penggugat dijamin hak miliknya didalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang hak azasi Manusia diatur dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999.

Bahwa sudah 52 tahun berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat akhirnya mengeluarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Pokok Agraria mengamanatkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus diatur dalam undang-undang, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam membebaskan tanah untuk kepentingan umum mengedepankan prinsip yang terkandung dalam Undang Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional yang mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah prinsip kemanusiaan keadilan keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Konflik sengketa tanah antara pemerintah dan masyarakat yang timbul karena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sering berujung ke Pengadilan, dalam praktik kebijakan pertanahan seperti diatas, telah mendorong terjadinya perebutan dan perampasan tanah rakyat secara besar-besaran, Intervensi pemerintah dalam proses pengadaan tanah baik melalui mekanisme harga dasar maupun pemberian ijin lokasi telah menyebabkan terjadinya pembelian tanah secara besar-besaran. Kenyataan menunjukkan bahwa penetapan harga ganti rugi berdasarkan harga dasar sangat jauh dibawah harga umum atau harga pasar, Dalam banyak kasus harga ganti rugi yang diterima pemilik tanah tidak lebih dari sepertiga dari harga pasar. Fenomena ini menunjukkan telah terjadi subsidi besar-besaran dari rakyat pemilik tanah kepada pemilik modal.

Asas yang dikedepankan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah asas kesepakatan dengan asas musyawarah untuk penetapan ganti rugi, diharapkan dengan lahirnya undang- undang ini, kasus seperti Kedung

Hal. 7 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Ombo tidak terulang lagi karena menurut Penggugat dalam kasus Kedung Ombo musyawarah tidak ada musyawarah selain ditentukan secara sepihak juga “dijaga” oleh Polisi dan Tentara yang membawa senjata serta tidak mencerminkan keadilan dan perlindungan hukum terhadap penduduk miskin.

Pengertian kepentingan umum berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum . “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Bahwa berdasarkan fakta hukum ditemukan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sebagai berikut:

1. Bahwa Otorita Batam sekarang BP Kawasan sebagai Tergugat I secara semena-mena mengambil alih tanah hak milik Penggugat tanpa ada kesepakatan apalagi pembayaran ganti rugi atau pelepasan hak kepada Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah.
2. Bahwa tindakan Tergugat I mengalihkan tanah milik Penggugat kepada Tergugat II/PT Dwi Mitra Sukses adalah perbuatan melawan hukum sebagai mana dimaksud oleh Pasal 1365 KUH Perdata yang menimbulkan kerugian Penggugat, karena:
 - a. Tindakan Tergugat I mengalokasikan tanah milik Penggugat sangat tidak beralasan dan tidak berdasar karena tanah milik Penggugat belum pernah diganti rugi/tidak pernah ada pelepasan hak dari Penggugat.
 - b. Tindakan Tergugat I tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat baik secara materiil maupun immateril.
3. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat yang perinciannya sebagai berikut:
 - I. Kerugian Materiil
Hilangnya hak ekonomis yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat atas tanah miliknya seluas 5,65 Ha (lima koma enam lima hektar) selama 40 tahun sejak tahun 1973 sampai dengan sekarang tahun 2013. Apabila tanah milik Penggugat dijual secara bebas banyak peminat yang menawarkan Rp20.000 000.000,00 (dua puluh miliar



rupiah) diluar pembayaran UWTO, yang akan dibayar langsung oleh Pembeli kepada Otorita Batam atau BP Kawasan.

II. Kerugian Immateril

Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat mengalami kerugian besar serta kehilangan kesempatan berusaha mengusahakan diatas tanah tersebut seperti dahuiu yaitu kebun karet dan tanaman buah-buahan lainnya yang dapat menghasilkan uang untuk kepentingan Penggugat selama \pm 40 tahun dikuasai oleh Tergugat II dengan cara mengusir pemilik tanah yang sekarang menjadi milik Penggugat tanpa adanya ganti rugi.

Kerugian immateril ini tidak dapat dinilai dengan apapun juga, karena kerugian yang dialami Penggugat sudah mencapai \pm 40 tahun lamanya maka demi kepastian hukum. maka dengan ini Penggugat menentukan suatu jumlah kerugian bila dinilai dengan uang besarnya Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).

Bahwa dengan demikian total kerugian Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah) atas jumlah total kerugian tersebut. Penggugat beralasan dan berdasar hukum untuk meminta biaya dan bunga sebesar 2% perbulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Batam sampai dengan jumlah kerugian tersebut dibayar lunas oleh Tergugat.

4. Bahwa ikut digugatnya PT Dwi Mitra Sukses sebagai Tergugat II, karena Tergugat II sepatutnya mengetahui jika tanah tersebut bermasalah antara Penggugat dengan Tergugat I yang sepatutnya Tergugat II tidak membayar UWTO kepada Otorita Batam/Tergugat I atau apapun bentuknya sampai ada kejelasan atas tanah tersebut, sehingga adalah adil dan sesuai menurut hukum jika Tergugat II juga dikenakan untuk tunduk dan taat pada isi putusan dalam perkara ini.

II. Permohonan Provisi

- a. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan atas alasan dan bukti yang kuat menurut hukum maka mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan kegiatan diatas tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa sampai ada putusan yang berkekuatan hukum yang tetap atas perkara *a quo*.

- b. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II talai melaksanakan isi keputusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka mohon kiranya Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk membayar uang paksa Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.

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

Dalam Provisi:

- Mengabulkan Provisi Penggugat.
- Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan kegiatan apapun juga diatas tanah obyek sengketa sampai ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo*.
- Menyatakan tanah objek sengketa berada dalam status *a quo* sampai ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo*.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Membatalkan Ijin Prinsip dan Penetapan Lokasi (PL) Nomor 22040114 tanggal 15 Februari 2002 atas nama PT Dwi Mitra Sukses yang dikeluarkan oleh Otorita Batam/ yang ditandatangani oleh Sdr. Ismeth Abdullah.
4. Menyatakan tanah seluas 5,65 Ha (lima puluh enam ribu) yang sekarang dikuasai oleh Tergugat II berdasarkan Ijin Prinsip dan Penetapan Lokasi (PL) Nomor 22040114 tanggal 15 Februari 2002 yang dikeluarkan oleh Otorita Batam tidak sah serta melawan hukum dan wajib dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah.
5. Menyatakan pembayaran UWTO atas nama PT Dwi Mitra Sukses adalah cacad hukum dan tidak sah menurut hukum karena tanah tersebut milik Penggugat yang sampai sekarang belum pernah mendapatkan ganti rugi/pelepasan hak dari Penggugat.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp, 20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah)

Hal. 10 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015

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

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dan bunga sebesar 2% perbulan kepada Penggugat, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Batam sampai dengan jumlah kerugian tersebut dibayar lunas oleh Tergugat.
9. Memerintahkan para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat, jika lalai melaksanakan isi putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini.
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijaijikan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, Banding atau Kasasi dari Terugat I maupun Tergugat II.
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini.

Dalam Subsidair:

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adlinya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

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

Dalam Eksepsi Tergugat I:

I. Eksepsi kewenangan *absolut*

Oleh karena gugatan Penggugat terkait dengan Permohonan Pembatalan Pengalokasian Lahan PT Dwi Mitra Sukses dimana tindakan pengalokasian lahan oleh Tergugat I dituangkan dalam Dokumen Pengalokasian lahan sebagai sebuah keputusan tata usaha Negara, maka sengketa tersebut masuk kedalam kompetensi absolute peradilan tata usaha Negara.

Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PeradilanTata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ("UU PTUN") pada pasal 1 ayat (3) menyebutkan:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan pertauran perundangan-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

Hal. 11 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



R. Wiyono, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdailan Tata Usaha Negara” cetakan pertama, Agustus 2008, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, pada halaman 28 menjelaskan:

“Apa yang dimaksud dengan bersifat kongkret, Individual, dan final adalah sebagai berikut:

- a. Bersifat kongkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, umpamanya keputusan mengenai pembongkaran rumah si A, izin Usaha bagi si B, pemberhentian si A sebagai pegawai negeri.
- b. Bersifat individual, artinya keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju.
Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, maka tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan, misalnya keputusan tentang pembuatan atau pelebaran jalan dengan lampiran yang menyebutkan nama-nama yang terkena keputusan tersebut.
- c. Bersifat final, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final, karena dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan, misalnya keputusan pengangkatan seorang pegawai negeri memerlukan persetujuan dari Badan Kepegawaian Negara”

Bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan adalah tuntutan pembatalan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara maka seharusnya keberatan gugatan Penggugat ini diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolute atas perkara *a quo* dan oleh karenanya memutuskan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. *Exceptio obscur libel*

Gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak memiliki *legal standing* yang jelas untuk mengajukan gugatan sebagai pemilik atas objek sengketa. dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengenai Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 1, tertanggal 18 Mei 2013, yang dibuat dihadapan Yulianti, S.H.,M.Kn., Notaris di Batam bukan merupakan bukti peralihan hak sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 37 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa ”(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”.

Dalam Jurnal Persfektif Volume XV Nomor 3 Tahun 2010, Edisi Juli, tentang Pelepasan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Perusahaan Swasta, yang dikarang oleh Dr. Urip Santoso,S.H., M.H., yang bersumber pada website <http://www.scribd.com/doc/83300708/6-Pelepasan-Urip-Santoso-Juli-2010>, dimana pada halaman 165 mengutip pendapat dari ”Boedi Harsono yang menyatakan bahwa dengan pelepasan hak atas tanah tidak berarti hak atas tanah berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lain yang memberikan ganti rugi, melainkan hak atas tanah tersebut hapus dan kembali menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu faktor penyebab hapusnya hak atas tanah dan bukan pemindahan hak atas tanah (Boedi Harsono, 1990).”

Hal tersebut telah sesuai pula dengan Ketentuan Pasal 27 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa ”Hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara,
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena ditelantarkan;
 4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah.”

Atau, Ketentuan Pasal 55 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyatakan bahwa ”hak pakai hapus karena:

Hal. 13 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan; atau
 - 3) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 40 Ayat (2)”

Bahwa dengan demikian terbukti akta pelepasan hak dengan ganti rugi bukanlah bukti peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melainkan, Akta Pelepasan Hak mengakibatkan hapusnya hak dari ahli waris dari Almarhum Tijo, dan kembali menjadi tanah negara. Oleh karena itu, Penggugat juga tidak memenuhi kualifikasi dan persyaratan untuk disebut sebagai pemilik hak atas tanah serta tidak berhak mengajukan gugatan selaku pemilik tanah.

Bahwa oleh karena dasar yang dijadikan oleh Penggugat sebagai alas hak tidak jelas, maka jelaslah bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat kabur. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1979 yang menyatakan:

Hal. 14 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, dasar gugatan tidak sempurna, karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas."

2. Tergugat I tetap pada pendirian bahwa Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 1, tertanggal 18 Mei 2013, yang dibuat dihadapan Yulianti, S.H., M.Kn., Notaris di Batam bukan merupakan bukti peralihan hak sebagaimana diuraikan diatas. Namun demikian, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Terlawan mohon untuk dipertimbangkan Surat Tanda Pendaftaran (Registrasi) Nomor KAD.199/STP/1968, tertanggal 4 Desember 1968 yang dijadikan Penggugat sebagai dasar kepemilikannya (*quod non*) bukan merupakan bukti pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena menurut Pasal 18 dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, proses dan prosedur permohonan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut;

- a. Permohonan disampaikan kepada Kakan Pendaftaran Tanah Harus disampaikan surat atau bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat- surat bukti hak itu;
- b. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak selama 2 bulan berturut- turut di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten wedana atau dengan cara lain;
- c. Setelah 2 bulan tidak ada sanggahan, Hak Atas Tanah itu dibukukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam buku tanah yang bersangkutan;
- d. Setelah pembukuan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada Pemohon sertifikat sementara.

Bahwa dengan demikian terbukti Surat Tanda Pendaftaran (Registrasi) bukanlah bukti kepemilikan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Penggugat juga tidak memenuhi kualifikasi dan persyaratan untuk disebut sebagai pemilik hak atas tanah serta tidak berhak mengajukan gugatan selaku pemilik tanah.

Hal. 15 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Tanpa bermaksud untuk mempengaruhi Majelis Hakim perkara *a quo*, melainkan untuk menambah referensi untuk Majelis Hakim perkara *a quo*, mohon agar dapat dipertimbangkan putusan-putusan terkait surat tanda pendaftaran (registrasi) yang telah berkekuatan hukum sebagai berikut:

a. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Nomor 259/Pdt.G/2009/PN.JKT.PST tanggal 19 Januari 2010 pada paragraph 6 halaman 42 Putusannya berbunyi:

Menimbang bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat yang relevan dengan dasar kepemilikan tanah adalah Bukti P1 dan P2 berupa Registrasi tanah atas nama Tan A Seng;

Paragraf dan 4 halaman 43 berbunyi:

Menimbang bahwa dalam Bukti P1 dan P2 disebutkan bahwa tanah yang diregistrasi tersebut adalah tanah Negara. Tanah Negara atau yang dikuasai langsung oleh Negara merupakan tanah yang tidak atau belum di haki dengan hak-hak perorangan. Dalam rangka hak bangsa dan menguasai dari Negara tidak ada tanah yang merupakan *resnullius*, yang setiap orang dengan leluasa dapat menguasai dan menggunakannya. Menguasai tanah tanpa ada alas haknya yang diberikan oleh Negara atau tanpa izin pihak yang mempunyai tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana.

Paragraf 4 halaman 43 berbunyi:

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka terbukti bahwa Penggugat adalah pihak yang menguasai tanah yang dijadikan obyek perkara akan tetapi dilihat dari sudut hak-hak atas tanah, maka Penggugat belum mempunyai hak sama sekali karena tanah tersebut masih merupakan tanah Negara;

b. Putusan Pengadilan Negeri Batam atas Perkara Perdata Nomor 47/PDT.G/2010/PN.BTM tanggal 13 Januari 2011, pada halaman 35 alinea 2 mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 berupa Surat Tanda Pendaftaran (Registrasi) Nomor KAD.49/STP/BTM/1969 dan Nomor KAD. 50/STP/BTM/1969, masing-masing tertanggal 9 Agustus 1969, yang dikeluarkan Kantor Agraria Kabupaten Kepulauan Riau, Tanjung Pinang sebagai dasar kepemilikan/penguasaan atas obyek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, menurut Majelis dengan mengacu pada hal pengelolaan atas tanah di wilayah

Hal. 16 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Otorita Batam, maka Surat tersebut tidaklah dapat dijadikan dasar untuk mengklaim obyek sengketa yang merupakan bagian dari lahan obyek gugatan.

- c. Putusan Pengadilan Negeri Batam atas Perkara Perdata Nomor 48/PDT.G/2010/PN.BTM TANGGAL 11 Mei 2011 pada halaman 67 mempertimbangkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1996 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi bukti terkuat atas tanah adalah sertifikat. Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan dan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya, yang dihimpun dari fisik tanah, lokasinya, batas-batas dan luas bangunan dan tanaman yang ada di atasnya serta data yuridis dalam bentuk peta dan daftar dalam bidang-bidang dan mengenai haknya, hak apa, siapa pemegang hak, ada atau tidak pihak lain (Tebaran Pemikiran Seputar Permasalahan Hukum Tanah, Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., M.H., Penerbit Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, Jakarta, hal.82-83 dan hal 396);

Menimbang, bahwa didalam bukti P-1 (Fotocopy Surat Tanda Pendaftaran Tanah dari kantor agraria kabupaten kepulauan Riau Tanjung Pinang Nomor KAD 50/STP/BTM/1969 tanggal 9 Agustus 1969 atas nama Lim Nio Meng diberi tanda bukti P-1 *vide* halaman 53) disebutkan bahwa tanah yang diregistrasi tersebut berstatus tanah negara. Tanah negara atau yang dikuasai langsung oleh Negara merupakan tanah yang tidak atau belum dihaki dengan hak-hak perorangan. Dalam rangka hak dan menguasai dari negara, tidak ada tanah yang merupakan *resnullius*, yang setiap orang dengan leluasa dapat menguasai dan menggunakannya."

Bahwa demi keseragaman dan kepastian hukum, namun dengan tetap menghormati asas kebebasan Hakim, kami mohon kiranya putusan- putusan tersebut diatas dapat dijadikan pertimbangan pula dalam mengadili dan memutus perkara ini

Hal. 17 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



III. *Exceptio plurium litis consortium, eror in persona*

Gugatan Penggugat kurang pihak atau keliru dalam menarik Tergugat, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

3. Bahwa pada halaman 2 paragraf terakhir dari gugatan Penggugat mendalilkan:

"Bahwa pada tanggal 18 Mei 2013 dengan melalui Notaris Yullianti, S.H., M.Kn., terjadi pelepasan hak dan ganti rugi, dengan Akta Nomor 1 yang melepaskan hak adalah para ahli waris Almarhum Tijo, yang menerima pelepasan hak adalah H. Andi Tajuddin, M.H., (Penggugat), dimana pembayaran ganti rugi tersebut disepakati harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada pemilik yang sah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria dan Ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pelepasan hak."

Bahwa dengan demikian maka Akta Nomor 1 adalah perjanjian antara yang melepaskan hak (dalam hal ini para Ahli Waris Almarhum Tijo) dengan penerima pelepasan (dalam hal ini Penggugat). Kalaupun kemudian akibat Akta Nomor 1 tersebut terjadi transaksi Penggugat dengan para ahli waris Almarhum Tijo, maka kesepakatan tersebut mengikat hanya kepada Penggugat dan para ahli waris Almarhum Tijo.

Bahwa Pasal 1340 KUH Perdata menyebutkan:

Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal diatas maka yang dapat menjadi pihak dalam perkara ini hanyalah pihak dalam perjanjian dan/atau Akta Nomor 1 tersebut yaitu Penggugat dan para ahli waris Almarhum Tijo.

Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai Pihak dalam perkara ini. Seharusnya Penggugat menarik para ahli waris Almarhum Tijo untuk ikut dijadikan sebagai Pihak agar perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas.

Hal ini sesuai pula dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1270 K/Pdt/1991 tanggal 30 September 1993 yang menyatakan:

"Suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KUH Perdata, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan Tergugat II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan diatas maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai pihak dalam gugatan pada perkara *a quo* dan/atau Gugatan Penggugat Kurang Pihak, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi Tergugat II:

- I. Eksepsi Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang mengadili perkara (*eksepsi kompetensi absolut*)
 1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan Tergugat II ikut digugat karena Tergugat II sepatutnya mengetahui jika tanah tersebut bermasalah antara Penggugat dan Tergugat I yang sepatutnya Tergugat II tidak membayar UWTO kepada Otorita Batam/Tergugat I atau apapun bentuknya sampai ada kejelasan atas tanah tersebut (angka 4 halaman 7 surat gugatan);
 2. Bahwa selanjutnya dalam angka 3 *petitum* gugatannya, Penggugat menuntut agar Pengadilan membatalkan Ijin Prinsip dan Penetapan Lokasi (PL) Nomor 22040114, tanggal 15 Februari 2002 atas nama PT Dwi Mitra Sukses;
 3. Bahwa penerbitan Surat Ijin Prinsip dan Penetapan Lokasi (PL) Nomor 22040114, tanggal 15 Pebruari 2002 atas nama PT Dwi Mitra Sukses oleh Otorita Batam/sekarang BP Kawasan Batam adalah merupakan perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat administratif pemerintahan berdasarkan kewenangan yang sah dari Ketua Otorita Batam/sekarang BP Kawasan Batam. Oleh karena itu, tuntutan pembatalan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Ketua Otorita Batam/sekarang BP Kawasan Batam) harus diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang) sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
 4. Bahwa oleh karena itu, Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- II. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan ini

Hal. 19 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mengaku dan menerangkan bahwa Penggugat adalah Pemilik sah sebidang tanah seluas \pm 5,65 Ha yang terletak di Batu Aji yang diperoleh dari ahli waris Almarhum Tijo berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 1, tanggal 18 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Yulianti, S.H., M.Kn., Notaris di Batam;
2. Bahwa tanah seluas \pm 5,65 Ha yang terletak di Batu Aji, yang diakui oleh Penggugat diperoleh dari ahli waris Almarhum Tijo adalah merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaannya oleh Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian Akta Pelepasan Hak No: 1, tanggal 18 Mei 2013 sebagai dasar kepemilikan Penggugat dibuat secara tidak sah dan melawan hukum. Secara hukum, tanah yang merupakan Hak Pengelolaan Otorita Batam/sekarang BP Kawasan Batam tidak dibenarkan untuk dialihkan oleh ahli waris Almarhum Tijo kepada Penggugat.
3. Bahwa selanjutnya dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian kehilangan hak ekonomis yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat atas tanah miliknya seluas 5,65 Ha selama 40 tahun sejak tahun 1973 sampai dengan 2013 senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) untuk kerugian materil dan Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) untuk kerugian immateril dan Penggugat menuntut pembayaran ganti kerugian yang diderita Penggugat tersebut dalam petitum gugatannya.
4. Bahwa dari pengakuan dan tuntutan Penggugat tersebut maka jelaslah bahwa gugatan Penggugat pada dasarnya bertindak mewakili Almarhum Tijo atau ahli waris Almarhum Tijo dan bukan bertindak untuk diri sendiri, yang mana Akta Pelepasan Hak Nomor 1 dibuat pada tanggal 18 Mei 2013, sehingga tidak mungkin Penggugat menuntut pembayaran ganti kerugian untuk kerugian yang terjadi 40 tahun yang lalu.
5. Bahwa selanjutnya dapat dijelaskan bahwa Akta Peralihan Hak Nomor 1, tanggal 18 Mei 2013 bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 31 dan 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tanda bukti hak atas tanah yang sah adalah sertifikat hak yang diterbitkan oleh Badan

Hal. 20 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015

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)



Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah seluas ± 5,65 Ha yang terletak di Batu Aji.

6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dan mengajukan gugatan perkara ini karena Penggugat bukan Pemilik tanah dan Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah seluas ± 5,65 Ha yang terletak di Batu Aji. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 194/Pdt.G/2013/PN.BTM. tanggal 16 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp411.000,00 (empat ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 125/PDT/2014/PT.PBR. tanggal 12 November 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 9 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 30/Akta/Pdt/2014/PN.Btm. jo. Nomor 194/Pdt.G/2013/PN.Btm. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 19 Januari 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 30 Januari 2015;



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;

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

1. Bahwa pemeriksaan tingkat banding hanya terbatas pada permasalahan penerapan hukum saja tetapi tidak meliputi penilaian atas fakta dan pembuktian hanya sepihak atau hanya berkisar alasan- alasan/keterangan Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dengan kata lain fungsi Pengadilan tingkat banding tidak memeriksa ulang Perkara secara keseluruhan. Perhatikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 194/K/SIP/1975 dan Pasal 6 Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1947.
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam pertimbangan hukumnya, Putusan Nomor 125/PDT.G/2013/PTR pada halaman 4 sampai dengan halaman 6 alenia ke 5 dapat diketahui tidak melakukan pemeriksaan ulang secara keseluruhan kecuali hanya terbatas pada mengutip Kontra Memori Banding Terbanding I dan Terbanding II yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Batam yang dibanding tidak terlihat pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang mengadili perkara *a quo*, semata-mata hanya menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama tanpa kajian hukum yang mendalam.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Nomor 194/PDT.G/2013/PN.BTM dan putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 125/PDT/2014/PT.PBR sangat tidak menyentuh rasa keadilan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi karena pertimbangannya hanya sepihak sebagaimana fakta- fakta hukum dan bukti- bukti Penggugat yang sangat jelas dan terang benderang tetapi tidak ditanggapi oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* antara lain:

Bukti kepemilikan tanah Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang begitu lengkap dan sempurna sesuai dengan bukti- bukti asli yang masih ada di tangan Penggugat sampai hari ini yaitu:

1. Surat Grand lama Nomor 3358 Tahun 1951.
2. Surat Ukur 30H/2603 yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Tanjung Pinang pada tanggal 26 Juni 1951 (cap/stempel).

Hal. 22 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



3. Keterangan Tanah Hak Pakai Nomor 1043/1/1962
4. Surat tanda Pendaftaran (Registrasi) Nomor KAD 199/STP/1968 atas nama Almarhum Tijo dengan luas 5,65 Ha (lima puluh enam ribu lima ratus meter persegi) terletak di Batu Aji dibuat dan ditanda tangani oleh Kepala Agraria Kabupaten Kepulauan Riau tanggal 4 Desember 1968 (cap/Stempel) yang pada waktu itu belum masuk wilayah Pulau Batam.
5. Akta Jual Beli Nomor 16/1968 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Asisten Wedana, Kepala Kecamatan Batam (cap/stempel) yang pada waktu itu masih dalam wilayah Tanjung Pinang, belum masuk wilayah Pulau Batam.
6. Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 10/SKAW/56L/VI/2007 yang di buat Camat Sagulung pada tanggal 7 Juni 2007 yang ditanda tangani oleh Camat Sagulung Zulkifli Amp, S.E.,
7. Akta Pelepasan Hak dengan Ganti rugi tanggal 18 Mei 2013 Nomor 1 melalui Notaris Yulianti, S.H, M.Kn., Notaris Batam.

Bahwa dari ke 7 (tujuh) Point bukti tertulis Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat I/ Terbanding I/Termohon Kasasi I begitu pula Tergugat II/Terbanding II/ Termohon Kasasi II.

Bahwa bukti-bukti inilah yang mendukung kepemilikan Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 Ayat 4 yang menyebutkan bahwa "setiap orang berhak mrmpunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang- wenang oleh siapapun" kemudian dipertegas lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Pasal 5 Ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945. Bahwa Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, begitu berani menguasai hak milik Penggugat tanpa mengedepankan asas Legalitas yang diatur oleh undang-undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Pasal 37 Ayat 1 Tahun 1997.

Bahwa Tergugat terbukti dengan sengaja menguasai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan cara melawan hukum.

Bahwa hak Penggugat di jamin hak miliknya didalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia diatur dalam Pasal 71 Undang- Undang Nomor 39 Tahun 1999.

Bahwa mengenai bukti TI.180 foto kopy Pelepasan Hak Nomor 532/PPT-PB/1991 tanggal 18 Desember 1991 dengan tanda TI.181, bukti TI.180 akan diuji kebenarannya diluar persidangan karena menyangkut tanda tangan

Hal. 23 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terindikasi ada pemalsuan tanda tangan Almarhum Tijo dalam bukti Pelepasan Hak tersebut sama sekali keluarga/ahli waris Almarhum Tijo tidak pernah mengetahui adanya Pelepasan Hak atas tanah miliknya karena surat- surat asli kepemilikannya masih utuh inilah membuktikan tanah milik Almarhum Tijo tidak pernah ditransaksikan kepada siapapun juga kecuali kepada Penggugat yang terjadi tanggal 18 Mei 2013 Akta Nomor 1 melalui Notaris Yulianti, S.H., M.Kn., Notaris Batam. Sebagai bahan perbandingan tanda tangan Almarhum Tijo pada saat Jual Beli tanah dengan pemilik awal yaitu Tan Ka Se sebagai penjual dan Almarhum Tijo sebagai Pembeli yang dibuat di Kantor Asisten Wedana Kepala Kecamatan Batam tanggal 24 November 1968.

Bahwa tanda tangan Almarhum Tijo yang menurut para Tergugat/ Terbanding/Termohon Kasasi telah terjadi Pelepasan Hak atas tanah Almarhum Tijo dengan Otorita Batam yang disaksikan dan ditanda tangani oleh beberapa orang, yang Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi lampirkan dalam Memori Kasasi ini terdapat 2 (dua) tanda tangan yang sangat berbeda menurut penilaian Penggugat dan sangat mencurigakan telah terjadi rekayasa tanda tangan Almarhum Tijo dimana Almarhum Tijo adalah buta huruf tidak akan secantik tanda tangan yang tertera didalam Akta Pelepasan Hak Nomor 532/PPT-PB/1991 tanggal 18 Desember 1991 antara Almarhum Tijo dengan Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau sekrang BP. Kawasan Batam dan dapat dilihat dengan jelas tanda tangan Almarhum Tijo pada saat Almarhum Tijo membeli tanah dari Pemilik awal Tan Kia Se yang dilaksanakan oleh Asisten Wedana Camat Batam dengan Akta Jual Beli Nomor 16/1968. Sebagaiman lampiran 2 (dua) lembar foto kopi Akta Jual Beli.

Sebagai Lampiran

Semoga Yang Mulia Hakim Agung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dapat melihat kebenaran tentang pelepasan hak atau jual beli tersebut.

Perbedaan I

Contoh tanda tangan Almarhum Tijo dalam pelepasan hak dengan Otorita Batam dengan Akta Nomor 532/PPT-PB/1991:



AKTA PELEPASAN HAK

Nº : 532 / Pdt - PB / 001

Hari ini Rabu
di bawah ini
Tanggal : 18 Desember 1991, yang bertanda tangan
Nama : T I J O
Umur : 48 + Tahun,-
Pekerjaan : Buruh,-
Alamat : Kebon Lanting,-

Selanjutnya disebut sebagai PIHAK PELEPAS HAK ATAS TANAH

Dengan ini menerangkan/ menyatakan dengan sesungguhnya dan tanpa adanya suatu tekanan dari Pihak manapun juga, serta dengan Pikiran Waras, bahwa saya telah melepaskan Hak Atas Tanah beserta Tanaman/ Bangunan/ Kuburan yang berada di atasnya dan saya serahkan kepada NEGARA untuk kepentingan OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM sehingga Tanah tersebut menjadi Tanah yang langsung dikuasai OPDIPB mendapat Ganti Rugi sebesar :

Rp. 11.749.100,- (Sebelas juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu seratus rupiah)

Tanah yang saya lepaskan adalah Tanah yang dikuasai oleh PIHAK PELEPAS HAK ATAS TANAH

Seluas : 61642 M2.-
Terletak di : Daerah Tk. I : Riau Kecamatan : Batam Barat
Daerah Tk. II : Kota Batam Kampung : Batu Aji/Kebon Lanting
Kepenguluan : Pulau Buluh

Mulai hari ini saya dan Ahli Warisnya tidak mempunyai Hak apapun lagi terhadap Tanah beserta Tanaman/ Bangunan/ Kuburan tersebut; selanjutnya saya menjamin bahwa Tanah beserta Tanaman/ Bangunan/ Kuburan tersebut tidak akan dikenakan Sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan sesuatu atau beserta beban lainnya.

Demikian AKTA PELEPASAN HAK ini saya buat dihadapan para Saksi dan oleh karena benar dan ayalnya AKTA ini, maka bertanda tangan saya sebagai PIHAK PELEPAS HAK ATAS TANAH dan para Saksi dibawah ini :

TANDA TANGAN/SAKSI - SAKSI :

1. SERAH/ KEPALA DESA

(Signature: Muchsan)
MUCHSAN
KORPRI BATAM
CAMAT BATAM BARAT
Drs. JON BARRI
NIP. 4016125463.-

YANG MENEPAS HAK
(Signature: Tijo)
T I J O

4. KABAG PEMERINTAHAN PADA KANTOR KODYA BATAM

(Signature: Partoes Tanjung)
Drs. PARTOES TANJUNG
NIP. 010046022.-

3. KASUBDIT PELAYANAN HUKUM SATLAK OTORITA BATAM

(Signature: Gani Hasjim)
Drs. A. GANI HASJIM
NIP. 010211109.-

5. KASI HAK-HAK ATAS TANAH, KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA BATAM

(Signature: Masrizal Serah Ra)
MASRIZAL SERAH RA
NIP. 010106424.-

DIKETAHUI / DIKUATKAN
KEPADA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA BATAM
SEBAGAI KETUA PELAKSANA PEMBEBASAN TANAH KHUSUS DAERAH INDUSTRI OTORITA PULAU BATAM
KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA BATAM
(Signature: Jusfin Kestaren)
Drs. JUSFIN KESTAREN.-
NIP. 010153539.-

Contoh Tanda tangan Tijo dalam Surat Jual Beli dengan Pemilik awal (TAN KA SE) dengan dengan Surat Jual Beli Nomor 16/1968:



Pasal 4/1968

Ongkos pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini dipikul oleh perijual/pembeli.....

Demikian akta ini dibuat dihadapan saksi2.....

1. Zakaria Achmad, Penghulu/Kepala Kampung RT. Aluh.....

2. Adnan Ujailani, Pengatur Urus perijual/pembeli Kantor Agr. dan Per. di Belukang Padang.-.....

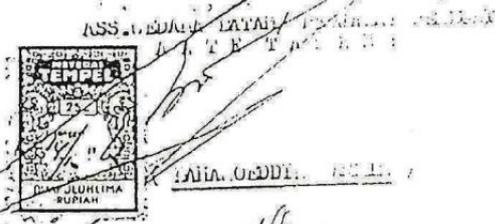
sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan dimana perlu dijelaskan, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda-tangan/tjap-djemol oleh para pengladar saksi di kami, pendjaba pembuat akta tanah.

Perijual :

TAN KA SE.

Pembeli :

TIJO.-



S e k e l a :
1. Zakaria Achmad
2. Adnan Ujailani

Perbedaan II

- Pada Akta Pelepasan Hak Nomor 532/PPT-PB/1991
 - Batas- batas tanah pada Pelepasan Hak antara Tijo dengan Otorita Batam tidak ada/tidak tertulis batas- batasnya sebagaimana tertulis dalam bukti Pelepasan Hak tersebut.
 - Luas tanah yang dilepaskan kepada Otorita Batam/versi Otorita Batam adalah luasnya 61.642 m² (enam puluh satu ribu enam ratus empat puluh dua meter persegi).
 - Tanda tangan 100% berbeda dengan Aslinya.
- Pada Akta Pelepasan Hak Nomor 16/1968
 - Bahwa Batas- batas tanah milik Tijo yang tercantum jelas dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 16/1968 pada saat Pembeliannya dengan Tan Ka Se adalah:
 - Sebelah utara dengan hutan (sekarang jalan raya)
 - Sebelah timur dengan hutan (sekarang bangunan ruko illegal)
 - Sebelah selatan dengan hutan (sekarang GOR/Parit besar)
 - Sebelah Barat kebun wedi (sekarang jalan raya)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Luas tanah Almarhum Tijo 5,65 Ha atau 56.500 m² (lima puluh enam ribu lima ratus meter persegi) sesuai Surat Asli Kepemilikan Penggugat bukan 61.642 m² (enam puluh satu ribu enam ratus empat puluh dua meter persegi).

Bahwa mengenai bukti Tergugat I yang tertulis dalam halaman 44 sampai dengan halaman 51 bukti TI.182, Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 194/PDT.G/2013/PN.BTM Tanggal 16 April 2014, Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sangat penting untuk memperjelas dari uraian bukti- bukti Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I agar jelas dan terang benderang kaitannya dengan kepemilikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yaitu:

Bukti TI.1, Tentang Surat Kuasa yang ditanda tangani oleh Bpk. Ir. Mustofa Wijaya pada saat itu yang bersangkutan dalam keadaan posisi Dimisioner/tidak dalam kapasitas Ketua BP. Kawasan/Ketua Otorita Batam, karena yang bersangkutan sedang ikut berjuang untuk mengikuti pemilihan Ketua BP. Kawasan Batam yang baru.

Penggugat tidak mempermasalahkan atau ikut menggugat Keputusan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26/KA-DK/BTM/IX/2013 tanggal 25 September 2013 karena itu adalah hak Institusi BP. Kawasan Batam dan salah satu isi dari Surat Keputusan Dewan Kawasan Nomor 26/KA-DK/BTM/IX/2013 itu dalam diktum ketiga menjelaskan bahwa personil BP Batam tidak diperkenankan mengeluarkan kebijakan penting dan strategis. Salah satunya izin pengalokasian lahan atau izin prinsip pengalokasian, termasuk surat kuasa karena bagian dari kebijakan penting.

Bahwa menurut hemat saya/Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, Surat Kuasa Tertanggal 26 November 2013 yang ditanda tangani Ir. Mustofa Wijaya untuk dan atas nama Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam adalah tidak sah/Cacat Hukum, karena yang bersangkutan tidak dalam kapasitas sebagai Ketua BP. Kawasan Batam pada waktu itu melainkan berstatus sebagai Dimisioner sejak bulan Oktober 2013 sampai dengan terpilihnya kembali menjadi Ketua BP. Kawasan Batam yang baru terhitung tanggal 30 juni 2014.

Bahwa dengan berdasarkan Surat Kuasa yang ditanda tangani oleh Ir. Mustofa Wijaya dengan mengatasnamakan Ketua BP Kawasan adalah cacat hukum dan perbuatan melawan hukum, sehingga semua produk hukum yang dikeluarkan oleh Kuasa Hukum yang di tunjuk oleh Ir. Mustofa Wijaya adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum antara lain; Jawaban/Eksepsi Tergugat I, Duplik Tergugat I, Bukti- bukti yang diajukan Tergugat I dan

Hal. 27 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesimpulan Tergugat I pada Perkara Nomor 194/PDT.G.2013/PN.BTM karena Kuasa Hukum tidak sah/Cacat Hukum dan dengan sendirinya batal demi hukum.

Bukti TI.2, TI.3, dan TI.4 pada halaman 51, Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 194/PDT.G/2013/PN.BTM tanggal 16 April 2014 tertulis "menimbang bahwa bukti surat tersebut sudah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan dan ternyata sesuai, kecuali bukti TI.2, TI.3, TI.4 dan TI.182 tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan oleh pihak Tergugat I (jelas sekali dalam Putusan tersebut).

Bukti TI.5, TI.6 dan TI.7 pada halaman 44, Nomor 5, Nomor 6 dan halaman 45 Nomor 7 pada Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 194/PDT.G/2013/PN.BTM tanggal 16 April 2014 sama sekali tidak ada korelasinya dengan perkara Nomor 194/PDT.G/2013/PN.BTM antara H. Andi Tajuddin, MH. Melawan Otorita Batam/BP. Kawasan Batam sebagai Tergugat I/Terbanding I/ Termohon Kasasi I dan PT Dwi Mitra Sukses sebagai Tergugat II/Terbanding II/ Termohon Kasasi II, bukti tersebut harus dikesampingkan dan harus ditolak.

Bukti TI.7 s/d bukti TI.179 yang tertulis pada halaman 45 Nomor 8 s/d halaman 51 Nomor 179, bukti tersebut sama sekali tidak ada korelasinya dengan kepemilikan tanah milik Penggugat, bukti itu adalah bukti Tergugat I membayar rumah liar yang tumbuh diatas tanah milik Penggugat akibat pengambil alihan Otorita Batam/BP. Kawasan terhadap tanah milik Penggugat secara melawan hukum tanpa ganti rugi pada saat itu masih milik Almarhum Tijo kemudian menjadi milik Ahli Warisnya karena Tijo meninggal dunia pada tanggal 24 Mei 2007 dan kemudian ahli waris Almarhum Tijo menjual kepada Penggugat pada tanggal 18 Mei 2013 melalui Notaris Yulianti, S.H., M.Kn., Notaris Batam.

Bahwa mengenai bukti Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II dipersidangan sesuai yang tertulis pada halaman 51 Nomor 1 sampai dengan halaman 52 Nomor 13 dalam Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 194/PDT.G/2013/PN.BTM tanggal 16 April 2014.

Bukti TII.1, TII.2, TII.3, TII.4, TII.5 dan TII.6 bukti ini tidak ada korelasinya dengan kepemilikan tanah milik Penggugat, bukti itu hanya menyangkut legalitas Perusahaan Tergugat II, tidak ada kaitannya dengan Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi.

Bukti TII.7 sampai dengan TII.13 dalam halaman 52 Nomor 7 sampai dengan halaman 53. TII.13 pada Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 194/PDT.G/2013/PN.BTM bukti itu adalah urusan Tergugat II/Terbanding II/

Hal. 28 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015

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

Termohon Kasasi II dengan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dengan alasan;

Bahwa Tergugat I tidak punya kewenangan untuk mengalokasikan tanah milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang pada waktu itu masih milik Almarhum Tijo yang belum pernah mendapat ganti rugi dari siapapun juga dan belum pernah melepaskan haknya kepada siapapun juga sampai terjadinya peralihan hak dan ganti rugi kepada Penggugat yang dilakukan oleh Ahli Waris Almarhum Tijo secara sah dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Bahwa kepemilikan tanah Almarhum Tijo adalah sah secara hukum karena hak milik pribadi Almarhum Tijo karena Almarhum Tijo memperoleh tanah objek sengketa tersebut dengan melalui Akta Jual Beli dihadapan Asisten Wedana Kepala Kecamatan Batam sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10/1961 dan dilindungi oleh Undang-Undang Dasar Republik Indonesia pada Pasal 28 Ayat 4 yang menyebutkan: "Bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun dan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 5 Ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945.

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah milik orang lain termasuk Otorita Batam tanpa ada Pelepasan Hak dari pemiliknya Almarhum Tijo ataupun Ahli Warisnya.

Dan hak Penggugat dijamin hak miliknya didalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang hak asasi manusia. Diatur dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999.

Bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang termasuk dalam Memori Kasasi yang merupakan kajian hukum Pemohon Kasasi terhadap 2 (dua) Putusan Pengadilan baik tingkat pertama maupun Putusan Tingkat Banding sama sekali bukti-bukti Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak digubris oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo*, baik tentang penilaian fakta/pembuktian maupun tentang penilaian penerapan hukum yang sebenarnya.

Oleh karena Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi merasa sangat dirugikan hak dan kepentingan hukumnya untuk itu Pemohon Kasasi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dapat memeriksa ulang secara keseluruhan tentang bukti- bukti kepemilikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi.

Hal. 29 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alasan atas dasar Pasal 67 huruf f Undang- Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang- Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo. Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu; Apabila dalam suatu Putusan terdapat suatu kehilafan Hakim/atau suatu kekeliruan yang nyata,. yakni; berkenaan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebagai perbuatan jahat yang sangat merugikan kepentingan hak dan kepentingan hukum Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi.

Hakim Agung yang terhormat,

Demikianlah faktanya secara yuridis baik Pengadilan Negeri Maupun Pengadilan Tinggi selaku Peradilan Banding sama sekali tidak mempertimbangkan pokok perselisihan antara Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat I/Terbanding I/Termohon kasasi I dan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, padahal secara hukum dan kenyataannya para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yakni;

Tergugat I mengalokasikan lahan kepada Tergugat II yang nyata-nyata milik Penggugat yang belum pernah mendapatkan ganti rugi atau Peralihan Hak dari siapapun juga terbukti dengan adanya bukti kepemilikan tanah milik Penggugat yang asli masih ada ditangan Penggugat dan dilindungi sesuai dengan Pasal 28 Ayat 4 Undang-Undang 1945. Dan hak Penggugat dijamin hak miliknya didalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang hak asasi manusia.

Bahwa tanah seluas 5,65 Ha (lima puluh enam ribu lima ratus meter persegi) milik Penggugat masih kosong sampai hari ini, sejak tahun 1968 sudah 46 (empat puluh enam) tahun lamanya menjadi milik Almarhum Tijo sebelum menjadi milik Penggugat yang dibeli dari ahli waris Almarhum Tijo dengan Akta Jual Beli Nomor 1 tanggal 18 Mei 2013.

Bahwa kesemua fakta Yuridis tersebut diatas adalah jelas membuktikan suatu rentetan perbuatan para Tergugat yang dilakukan dengan sengaja yang merugikan hak dan kepentingan Hukum/Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi selaku pihak yang dirugikan adalah terbukti sebagai perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige daad*) memenuhi rumusan Pasal 1365 KUH Perdata.

Berdasarkan fakta Yuridis tersebut diatas,maka kiranya jelas Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dapat membuktikan bahwa dalil-dalil gugatan petitum gugatan telah membuktikan secara jelas,sesuai fakta dan kenyataan,bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Hal. 30 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, kiranya cukup berdasar dan beralasan hukum untuk diterima, seraya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 125/PDT/2014/PT.PBR tanggal 12 November 2014 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Btam Nomor 194/PDT.G/2013/PN.BTM tanggal 16 April 2013.

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat, sebaliknya Tergugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahannya, bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dan dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang menolak gugatan Penggugat telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum. Lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, halmana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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 H. Andi Tajuddin, M.H., 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-

Hal. 31 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **H. ANDI TAJUDDIN, M.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., 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 Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim – Hakim Anggota :

Ttd./ H. Hamdi, S.H., M.Hum.,
Ttd./ Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./ Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | : Rp489.000,00 |

Jumlah : Rp500.000,00

Ttd./ Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.,

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.,
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 32 dari 32 Hal. Putusan Nomor 1048 K/Pdt/2015