



P U T U S A N

Nomor 1869 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

LIM PO LI als. KADIMAN, bertempat tinggal di Perumahan Mutiara View Blok A4 Nomor 5 RT 003 RW 011, Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang, Kota Batam, dalam hal ini diwakili kuasanya ANWAR, SH., Advokat, beralamat di Jalan Daan Mogot I Nomor 28 Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus 03 Desember 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pembanding;

m e l a w a n:

1. BADAN OTORITA BATAM/BADAN PENGUSAHAAN (BP) BATAM, beralamat di Jalan Engku Puteri, Batam Centre;
2. PT. INDOSAT, beralamat di Jalan Printis Kemerdekaan Nomor 39 Medan c/q. PT. Indosat Batam, beralamat di DR. SOETOMO Nomor 1, Sekupang, Kota Batam;
3. PT. TELKOM BATAM, beralamat di Jalan Jaksa Agung R. Suprpto, SH., Sekupang, Kota Batam;

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 sebagai 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 merupakan salah satu ahli waris dari Almarhum. Lim Nio Meng Als. Lim Tio Meng Als. Karim yang meninggal dunia di Batam pada

Hal.1 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Nopember 1991 dan Almarhumah. Au Afung Als. Yang Nah yang meninggal dunia di Batam pada tanggal 11 Desember 1998 di Batam 20 Nopember 1991;

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang tanggal 11 Maret 1961, Nomor Urut : 704/1961 Formulir III A tentang surat bukti kewarganegaraan Indonesia, yang ditanda tangani oleh R. Soetadji Kepala Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang telah menetapkan dan menerangkan seorang bernama Lim Tio Meng Als. Lim Nio Meng Als. Karim yang dilahirkan di Duriangkang, Ketj. Batam, Kewedanan Tg. Pinang, pada tanggal 19 Nopember 1936 anak dari Lim Teng Siang telah " melepaskan kewarganegaraan Republik Rakjat Tiongkok" dan menjadi kewarganegaraan Indonesia;

Bahwa Lim Tio Meng Als. Lim Nio Meng Als. Karim merupakan kelahiran Duriangkang, Pulau Batam, pada tanggal 19 Nopember 1936 anak dari Lim Teng Siang sesuai dengan Surat Keterangan Lahir Nomor : 33/1956 tertanggal 27 Maret 1956 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Batam, Radja Alie dan kemudian disahkan oleh Bupati Kepala Daerah Kab. Kep. Riau serta berdasarkan Pengumuman Dewan Menteri Nomor 76 tanggal 28-9-1954 Pemegang Surat ini adalah "Warga Negara Indonesia";

Bahwa selama masa hidupnya, orang tua Penggugat telah meninggalkan beberapa bidang tanah berikut tanam tumbuh dan bangunan diatasnya yang terletak dahulu : bernama Batu Besar / Nongsa Kecamatan Batam Kabupaten Kepulauan Riau dan sekarang : Batu Besar, Kelurahan Batu Besar Kecamatan Nongsa, Kota Batam, yaitu : Surat tanda pendaftaran (registrasi) Nomor : KAD. 50 /STP/ BTM/ 1969 tertanggal 9 Agustus 1969, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kepulauan Riau, dengan luas : 9,74 Ha sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tertanggal 31 Juli 1962 Nomor : 96 H/1962;

Bahwa diatas lahan/tanah telah berdiri bangunan rumah milik Penggugat serta tanam tumbuh yang ada diatasnya antara lain berupa : Kebun Kelapa, Karet, Durian, Jambu, Nangka dan lain sebagainya telah pula dirawat, diusahakan dan dipelihara dengan baik oleh Penggugat;

Bahwa selama mendiami tanah/lahan tersebut Penggugat telah pula membayar pajak IPEDA kepada Pemerintah di Tanjung Pinang sejak tahun 1969 sebagai tanda adanya bukti pengakuan dari Pemerintah atas tanah

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

tersebut dan menunjukkan Penggugat adalah sebagai warga negara yang baik dan taat hukum;

Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan Pendaftaran Tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan telah sesuai dengan apa yang diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1);

Bahwa dengan telah didaftarkan dan telah dilakukan pembayaran pajak IPEDA, jelas dan terang Pemerintah telah mengakui keberadaan Penggugat selaku pemegang hak atas tanah/lahan tersebut;

Bahwa selama berjalannya waktu, Tergugat I berdasarkan KEPPRES Nomor 40 Tahun 1971 tentang Kawasan Industri dan berdasarkan KEPMENDAGRI Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, telah menguasai seluruh wilayah Pulau Batam dengan Hak Pengelolaannya telah melakukan pengganti rugi atas tanah, tanam tumbuh dan bangunan milik warga / rakyat yang berada di Pulau Batam;

Bahwa pada tanggal 3 April 1991, Tergugat I telah mengundang Almarhumah Au Afung als. Yang Nah (Ibu dari Penggugat) sebagai wakil dari keluarga untuk menghadiri pertemuan pembahasan pembebasan ganti rugi tanam tumbuh, bangunan dan tanah untuk keperluan pembangunan Industri dikarenakan saat itu orang tua laki-laki Penggugat yaitu Lim Nio Meng / Lim Tio Meng dalam keadaan sakit keras sehingga tidak bisa menghadiri undangan tersebut;

Bahwa setelah beberapa kali diadakan pertemuan dengan Tergugat I maka disepakati pembayaran ganti rugi dari Tergugat I kepada orang tua Penggugat, Tergugat I melakukan pembayaran ganti rugi kepada Almarhum Au Afung Als. Yang Nah dan pembayaran ganti rugi tersebut hanya mencakup tanam tumbuh dan kuburan yang berada diatas tanah tersebut dan untuk tanah / lahan Penggugat sampai saat ini belum pernah dilakukan pembayaran ganti ruginya oleh Tergugat I maupun pihak lain kepada Penggugat;

Bahwa yang menjadi pertanyaan Penggugat adalah dalam pelaksanaan pembayaran ganti rugi atas tanam tumbuh dan kuburan Penggugat sangat banyak keganjilan-keganjilan terutama di dalam bentuk tanda penyerahan dana/ uang ganti rugi antara lain: tidak ada menyebutkan tanggal transaksi dan

Hal.3 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengesahan dalam bentuk tanda tangan sebagai wujud persetujuan dari pihak-pihak terkait yang mewakili masing-masing instansi dan begitu juga di dalam akte pelepasan hak juga tidak mencantumkan instansi yang mengeluarkan, Nomor, tanggal surat dan tanda tangan dari pihak terkait sehingga terkesan pelaksanaan pembayaran ganti rugi tersebut asal-asalan dan tidak sesuai prosedur dan mekanisme yang ada dan oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa meneliti keabsahan dari Surat-Surat yang Penggugat sebutkan tersebut...?;

Bahwa kemudian sekira bulan Mei 2008 tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat, Tergugat II telah mendirikan bangunan gedung yang dikenal dengan nama : PT. Indosat dan melakukan penanaman kabel-kabel bawah tanah di atas areal tanah Penggugat yang digunakan Tergugat III sebagai jaringan komunikasi untuk wilayah Sumatera – Batam – Jakarta - Singapore dimana sebagai pemilik tanah tentulah merasa tidak senang dengan adanya pembangunan Gedung yang dilakukan Tergugat II karena sampai saat ini tanah tersebut belum diselesaikan / diganti rugi kepada Penggugat oleh Tergugat I maupun Tergugat II;

Bahwa sebagai perusahaan BUMN (Badan Usaha Milik Negara), Tergugat II seharusnya sebelum melaksanakan pembangunan atau saat mengajukan permohonan ke Tergugat I seharusnya meneliti terlebih dahulu dokumen-dokumen dan bagaimana proses penyelesaian ganti rugi pelepasan hak yang dilakukan Tergugat I dengan Penggugat apakah telah sesuai dengan prosedur atau tidak, apakah tanah tersebut sudah dibebaskan atau tidak oleh Tergugat I hal ini dimaksudkan agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa hukum...? Dan ternyata kenyataannya tanah tersebut bermasalah dan belum diselesaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat selaku Pemegang Hak Atas Tanah tersebut;

Bahwa Tergugat III tanpa pemberitahuan dan penyelesaian ganti rugi terlebih dahulu kepada Penggugat sekira bulan Juli 2008 telah melakukan pembangunan BMH SKKL BSCS PT. Telkom diatas areal tanah Penggugat;

Bahwa sebelum pelaksanaan pembangunan Gedung PT. Telkom tersebut, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III telah beberapa kali melakukan pertemuan membahas keinginan Tergugat III untuk menggunakan lokasi tanah Penggugat dan sebagai tempat BMH SKKL BSCS milik PT.

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

Telkom. Dan negosiasi ganti rugi atas lahan/tanah tersebut menemui titik temu yaitu PT. Telkom bersedia untuk membayar ganti rugi kepada pemegang Hak Atas lahan/tanah dalam hal ini Penggugat sebesar Rp25.000,00/meter² langsung kepada Penggugat dan dituangkan di dalam berita acara negosiasi biaya ganti rugi untuk Beach Man Hole (BMH) SKKL BSCS PT TELKOM dengan catatan pembayaran ganti rugi kepada penggarap lahan dilaksanakan setelah dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Pemamfaatan Lahan antara PT. Telkom / Tergugat III dengan Badan Otorita Batam / Badan Pengusahaan Batam / Tergugat I akan tetapi pembayaran ganti rugi tersebut batal dan ditolak Penggugat, hal ini diakibatkan Tergugat I meminta uang ganti rugi tersebut dibagi 2 (dua) sebagai fee dari kegiatan memfasilitasi kesepakatan antara Penggugat selaku pemilik tanah dengan Tergugat III / PT. Telkom dan penolakan Penggugat sangat beralasan karena fee ganti rugi untuk dibagi 2 yang dimintakan pihak Tergugat I / Otorita Batam tidak pernah dibicarakan dalam rapat koordinasi sebelumnya sehingga sangat merugikan Penggugat;

Bahwa oleh Tergugat III pembangunan BMH SKKL BSCS PT. Telkom tetap dilaksanakan tanpa pemberitahuan atau penyelesaian terlebih dahulu dengan Penggugat dan selama pembangunan tersebut Penggugat dan keluarga selalu mendapat intimidasi dari Tergugat I yang berada di lokasi tersebut dan hal itu membuat Penggugat dan keluarga menjadi ketakutan dan berusaha menghindari dari pihak-pihak yang berkaitan dengan lokasi yang dibangun tersebut padahal lokasi tanah tersebut jelas-jelas Penggugat selaku pemegang Hak Atas Tanah dan belum pernah diselesaikan ganti ruginya oleh pihak manapun juga;

Bahwa Penggugat pernah menanyakan kepada Tergugat I permasalahan ganti rugi tanah milik Penggugat namun jawabannya adalah Penggugat bukanlah Warga Negara Indonesia sehingga tidak berhak atas pengganti rugi atas tanah di Indonesia;

Bahwa hal tersebut adalah bentuk diskriminasi hukum terhadap Penggugat dan bertolak belakang dengan kenyataan yang sebenarnya dimana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Formulir III A Nomor Urut : 704/1961, pada tanggal 11 Maret 1961 telah jelas-jelas menyebutkan bahwa Penggugat telah melepaskan Kewarganegaraan Tiongkok dan menjadi

Hal.5 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warga Negara Indonesia sehingga sudah sewajarnya Penggugat mempunyai hak yang sama dengan Warga Negara Indonesia yang lain;

Bahwa akibat tindakan dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang telah dikemukakan diatas, Penggugat sangat banyak mengalami kerugian materiel yaitu berupa hilangnya hak-hak Penggugat atas tanah sehingga adalah berdasar dan menurut hukum apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membayar kerugian Penggugat tersebut, sebagai berikut:

- Kerugian Materiel:

Bahwa sejak tahun 2008 sampai dengan April 2010 atau 232 (dua ratus tiga puluh dua) bulan Penggugat tidak bisa menikmati atau menggunakan tanah yang saat ini dikuasai Tergugat II dan Tergugat III dan apabila Penggugat sewakan kepada pihak lain maka Penggugat akan menerima hasilnya yaitu sebagai berikut:

- TERGUGAT II:

- Luas tanah: lebih kurang = 3000 m²;
- Jangka waktu lamanya Penggugat tidak bisa menikmati tanah tersebut sejak Mei 2008 – April 2010;
- Sewa tanah per-meter = S\$ 1,50,00 (Rp 9750,00);
- Jadi perhitungannya adalah:

24 bulan x Rp29.250.000,00 = Rp702.000.000,00 (tujuh ratus dua juta rupiah);

- TERGUGAT III:

- Luas tanah = 1900 m²;
- Jangka waktu lamanya Penggugat tidak bisa menikmati tanah tersebut sejak Juli 2008-April 2010;
- Sewa tanah per-meter = S\$ 1,50,00 (Rp9750,00);
- Jadi perhitungannya adalah:

2 bulan sewa x Rp18.525.000,00 = Rp389.025.000,00 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah);

Bahwa disamping kerugian materiel, Penggugat juga mengalami kerugian Moril dimana Penggugat sejak adanya pembangunan gedung di atas areal tanah Penggugat yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III membuat Penggugat merasa sangat ketakutan karena adanya pihak-pihak yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan intimidasi baik terhadap Penggugat maupun keluarga Penggugat dimana hal tersebut tidak bisa dinilai dengan uang dan seandainya apabila hal tersebut diganti dengan uang maka besarnya kerugian Moril yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

Bahwa mengingat adanya kekhawatiran Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terlalu banyak mengambil keuntungan selama menggunakan tanah / lahan Penggugat sejak tahun 1992 sampai dengan saat ini dan menimbulkan kerugian dipihak Penggugat serta melakukan aktifitas diatas tanah milik Penggugat maka Penggugat melalui Ketua Pengadilan Negeri Batam c/q. majelis hakim yang memeriksa agar berkenan untuk menghentikan sementara aktifitas / kegiatan diatas tanah Penggugat agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar dipihak Penggugat, sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa tindakan-tindakan Tergugat I, II dan III yang telah menguasai tanah dan tidak membayar ganti kerugi atas tanah kepada Penggugat dan telah menikmati hasil diatas tanah tersebut sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang, dengan demikian perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh alat bukti yang kuat dan otentik serta untuk menjamin gugatan Penggugat agar tidak dialihkan atau dipindah tangankan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Majelis Hakim yang memeriksa agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang tidak bergerak antara lain:

- 1 (satu) buah gedung permanen untuk jaringan Komunikasi Sumatera-Jakarta-Batam-Singapore milik PT. Indosat / Tergugat II, berikut kabel-kabel jaringannya, yang ada diatas tanah Penggugat, terletak di arah Jalan Tg. Bemban, Kelurahan Batu Besar, Kec. Nongsa, Kota Batam;
- 1 (satu) buah bangunan permanen BMH SKKL BSCS milik PT. TELKOM / TERGUGAT III yang ada diatas tanah PENGGUGAT, terletak di arah Jalan Tg. Bemban, Kelurahan Batu Besar, Kec. Nongsa, Kota Batam;

Hal.7 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng dan secara suka rela memenuhi isi putusan Pengadilan, Penggugat mohon agar Tergugat, Tergugat II, Tergugat III dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III memenuhi isi putusan ini;

Bahwa karena gugatan dalam perkara *a quo* didasarkan atas bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

- **DALAM PROVISI:**

1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk tidak menjual atau mengalihkan kepemilikan tanah objek yang disengketakan, tidak menjaminkan atau membebaskan dengan Hak Tanggungan atas objek sengketa kepada pihak lain sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk menghentikan segala bentuk aktifitas atau kegiatan apapun diatas tanah tersebut dan segera mengosongkan lokasi tanah tersebut sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan ganti rugi yang dilakukan Tergugat I terhadap Penggugat adalah ganti rugi atas tanam tumbuh dan kuburan yang ada diatas tanah penggugat, tidak sah dan tidak berdasarkan hukum;
4. Menyatakan surat tanda pendaftaran (registrasi) Nomor KAD. 49 /STP/ BTM/ 1969 tanggal 9 Agustus 1969 yang dikeluarkan Kantor Agraria Kabupaten Kepulauan Riau Tanjung Pinang atas nama : Lim Nio Meng adalah sah dan berdasarkan hukum;

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

5. Menyatakan tanah Penggugat yang terletak dahulu : di Batu Besar/ Nongsa Kecamatan Batan Kab. Kepulauan Riau, sekarang : di Batu Besar Kel. Batu Besar Kec. Nongsa, Kota Batam , "belum pernah diganti rugi oleh Tergugat I maupun pihak lain kepada Penggugat";
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi atas tanah kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar kerugian Materiel yang dialami Penggugat, secara sekaligus dan seketika, sebagai berikut:
 1. Bahwa Tergugat II diwajibkan membayar kerugian Materiel kepada Penggugat atas sewa tanah yang saat ini dikuasai Tergugat II adalah sebesar Rp702.000.000,00 (tujuh ratus dua juta rupiah);
 2. Bahwa Tergugat III diwajibkan membayar kerugian materiel kepada Penggugat atas sewa tanah yang saat ini dikuasai Tergugat III adalah sebesar Rp389.025.000,00 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta dua puluh lima rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian Moril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas:
 - 1 (satu) unit bangunan permanent berupa BMH SKKL BSCS milik Tergugat II diatas tanah Penggugat yang terletak di Batu Besar, Kelurahan Batu Besar, Kec. Nongsa, Kota Batam;
 - 1 (satu) unit bangunan permanent berupa jaringan komunikasi antar negara Sumatera – Jakarta – Batam - Singapore milik Tergugat III diatas tanah Penggugat, yang terletak di Batu Besar, Kelurahan Batu Besar, Kec. Nongsa, Kota Batam;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini;

Hal.9 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



11. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul didalam perkara ini;

SUBSIDER:

Ex aequo et bono. Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak memiliki Legal Standing yang jelas untuk mengajukan gugatan sebagai pemilik atas objek sengketa:

a. Mengenai Surat Tanda Pendaftaran (Register) yang dijadikan Penggugat sebagai dasar kepemilikannya (*quod non*) BUKAN MERUPAKAN BUKTI PENDAFTARAN sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 10/1961 dan PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena menurut Pasal 18 PP Nomor 10/1961, proses dan prosedur permohonan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan disampaikan ke 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;
- 2) Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak selama 2 bulan berturut turut di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asiten Wedana atau dengan cara lain;
- 3) Setelah 2 bulan tidak ada sanggahan, Hak Atas Tanah itu dibukukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam Buku Tanah yang bersangkutan;
- 4) 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 PP Nomor 10/1961 dan PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat juga tidak memenuhi kualifikasi dan persyaratan untuk disebut sebagai pemilik hak atas tanah serta tidak berhak mengajukan gugatan selaku pemilik tanah;

- a. Orang Tua Penggugat telah melepaskan hak atas tanah sesuai dengan Akte pelepasan Hak tanggal 4 April 1992;

Bahwa Au Fung Al. Yang Nah (Ibu dari Penggugat) telah menerima ganti rugi tanaman dan ongkos pindah kuburan dari Tergugat I. Dengan diterimanya jumlah ganti rugi diatas, maka seluruh klaim Penggugat tersebut gugur seluruhnya, karena Au Fung al. Yang Nah sudah melepaskan seluruh hak-haknya sebagai Penggarap diatas tanah *a quo* berdasarkan Akte Pelepasan Hak tanggal 4 April 1991 dan karenanya Penggugat walaupun merupakan ahli waris yang sah, *quod non*, sudah tidak lagi memiliki kepentingan dan hak waris apapun karena sudah dilepaskan seluruhnya oleh Au Fung al. Yang Nah;

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

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

2. Gugatan penggugat kabur karena tidak menyebutkan secara jelas batas-batas obyek sengketa;

Dalam gugatannya Pengugat mendalilkan memiliki sejumlah tanah/lahan (*quod non*), akan tetapi tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa tidak disebutkannya batas-batas tanah menyebabkan tanah/ lahan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini menjadi tidak jelas dan mengakibatkan pula gugatan Penggugat menjadi kabur;

Bahwa oleh karena tanah yang menurut Penggugat dimilikinya (*quod non*) adalah tanah yang belum bersertifikat maka agar letaknya tidak kabur mutlak disebutkan batas-batasnya;

Hal.11 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sesuai pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan :

Surat Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah mengambil putusan, yaitu dengan putusannya Nomor: 48/Pdt.G/2010/PN.Btm., tanggal 11 Mei 2011 yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat tersebut;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp891.000,00 (delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Batam tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusannya Nomor 162/Pdt/2011/PT.R., tanggal 31 Mei 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 November 2012, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Desember 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 12/Akta/Pdt/2012/PN.Btm., Jo Nomor 48/Pdt.G/2010/ PN.Btm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan mana kemudian disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 05 Desember 2012;

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)



Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 02 Januari 2013 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, telah diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 08 Januari 2013, 07 Januari 2013 dan 14 Januari 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

DALAM PROVISI:

- Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah salah dalam menerapkan hukum, karena telah mengambil alih secara serta-merta pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang telah menolak tuntutan Provisi dalam perkara *a quo*, mengingat pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam dalam perkara *a quo* telah keliru mempertimbangkan tuntutan Provisi Pemohon Kasasi:

Adapun kekeliruan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam antara lain:

1. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Batam telah keliru dan tidak tepat menolak tuntutan provisi dari Pemohon Kasasi, dimana dalam pertimbangan hukumnya, halaman 60 alinea 5 Putusan, menurut majelis : bahwa tuntutan provisi pada *hakikatnya sama dengan apa yang diminta dalam materi pokok perkara yang harus dibuktikan oleh Pengguga/Pembanding/Pemohon Kasasi*;
2. Bahwa pertimbangan tersebut sangat keliru dan tidak tepat, karena Hakim tingkat pertama sama sekali tidak lagi menilai dan mempertimbangkan lebih dahulu ekstensi serta urgensinya provisi yang dimohonkan Pemohon Kasasi, padahal sesuai petunjuk Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 16 Tahun 1969, bahwa Hakim dapat mengambil keputusan sementara sebelum memeriksa dan memutus pokok perkara, bilamana tuntutan provisi

Hal.13 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipandang sebagai tuntutan yang bersifat mendesak selama proses pokok perkara berjalan;

3. Bahwa selain itu pertimbangan tersebut juga sangat keliru, karena nyata-nyata dalam perkara *a quo* bahwa tuntutan provisi Pemohon Kasasi adalah tidak sama dengan yang diminta dalam materi pokok perkara (mohon diteliti gugatan *a quo*), karena Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat setidaknya adalah selaku *Bezitter* yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi dan diberikan prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah objek sengketa;

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru secara jelas telah salah dan keliru dengan mengambil alih secara serta-merta pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang telah menolak tuntutan provisi dalam perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya Pemohon Kasasi mohon agar Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 162/PDT/2011/PT.R., tanggal 31 Mei 2012 jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Btm., tanggal 11 Mei 2011 serta berkenan menerima dan mengabulkan tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA:

I. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dan keliru mengambil alih pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Batam dalam perkara *a quo*, mengingat pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Batam dalam perkara *a quo* telah salah dan keliru serta tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam menilai tanah objek sengketa sebagai tanah Negara;

Adapun pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam dalam perkara *a quo* yang telah salah dan keliru serta tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya antara lain:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam dalam pertimbangan hukumnya halaman 67 alinea 3 dan 4 putusannya, pada pokoknya menyatakan:..... *Bahwa di dalam bukti P.1 disebutkan tanah yang diregistrasi tersebut berstatus tanah Negara. Tanah Negara atau tanah*



yang dikuasa langsung oleh Negara merupakan tanah yang tidak atau belum dihaki dengan hak-hak perseorangan

Selain itu dikatakan pula oleh Majelis: bahwa dari bukti-bukti lainnya berupa Pembayaran Ipeda (bukti P-10 s/d 12) dan Peta Situasi (bukti P-13, P-14) bukanlah bukti kepemilikan. Penggugat adalah pihak yang menguasai tanah yang dijadikan objek perkara, akan tetapi dilihat dari sudut hak-hak atas tanah, maka Penggugat belum mempunyai hak karena tanah tersebut merupakan tanah Negara.....;

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut salah dan keliru, dimana tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak menerapkan hukum secara benar. Karena di dalam perkara *a quo* berdasarkan bukti-bukti dan saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat pada kenyataannya terlihat dan terungkap banyak hal yang merupakan fakta-fakta hukum maupun ketentuan hukum yang tidak dipertimbangkan dan diterapkan secara benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam;

Fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut adalah:

- a. Bahwa kalau diteliti isi Bukti P-1 berupa Surat Tanda Pendaftaran (Registrasi) Nomor KAD50/STP/BTM/1969. Tertanggal 9 Agustus 1969 berikut dengan Surat Keterangan Ukur Nomor 97 H/1962 dan Nomor 96 H/1962 (mohon diteliti), menunjukkan fakta bahwa: Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat sejak zaman kolonial Belanda atau jauh sebelum tahun 1962 berdasarkan Akta Klair Landbouw Concessie B Nomor 27 dan B Nomor 29 (zaman kolonial Belanda) telah menempati, menguasai dan menggarap tanah objek sengketa secara turun menurun sampai sekarang ini;
- b. Bahwa dari kesaksian H. ABDUL WAHAB MADIUN dan RAJA ABDUL GANI, menunjukkan juga bahwa Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat adalah yang secara turun menurun sejak dahulu (sejak saksi masih kecil/anak-anak, sekarang sudah berumur 60 tahun) hingga sampai sekarang ini yang menguasai dan menggarap tanah objek sengketa (mohon diteliti);
- c. Bahwa sudah merupakan fakta umum (*notair*) sebagaimana terlihat dari keterangan tertulis Ketua RW dan Tokoh-tokoh masyarakat setempat yang diketahui Lurah setempat di dalam Surat Keterangan Lahan tertanggal 10 April 2011 (Tambahan Bukti PB-1), dimana lahan tersebut (tanah objek sengketa)

Hal.15 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan warisan yang dimiliki dan digarap oleh LIM TENG NGUANG (Buyut Pemohon Kasasi) sejak tahun 1920 secara turun temurun sampai sekarang masih dikuasai dan digarap oleh LIM PO LI (Pemohon Kasasi); Fakta ini juga relevan dan mengandung kebenaran dikatkan dengan bukti-bukti P-3 s/d P-6;

d. Bahwa sesuai ketentuan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang baru diundangkan dan berlaku pada tanggal 24 September 1960, memang disebutkan bahwa untuk semua peraturan tentang hak kebendaan didalam Buku II KUHPdata (kecuali mengenai hypotheek) dinyatakan dicabut, termasuk pula peraturan mengenai pemilikan atas tanah berdasarkan verjaring (Pasal 1946 s/d 1966 KUHPdata) juga dicabut;

Namun demikian penerapan hukumnya dan sudah menjadi Yurisprudensi, dalam hal bilamana timbul sengketa mengenai pemilikan tanah berdasarkan verjaring, jangka waktu penguasaan tanah haruslah ditinjau sampai pada saat terakhir sebelum UUPA; Seseorang dapat dianggap sebagai pemilik tanah Eigendom berdasarkan Verjaring/Lewat waku, bilamana ia pada waktu UUPA diundangkan (Tahun 1960) telah menempati dan menguasai tanah tersebut sesuai dengan tenggang waktu yang di tentukan oleh Pasal 1946 s/d 1966 KUHPdata;

(Putusan PN. Indramayu tanggal 15 September 1969, Nomor 26/1969/Perd., jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 13 Mei 1970, Nomor 516/1969/Perd/PTB., dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1969 tanggal 21 Oktober 1997);

Hal serupa ini juga pernah diadili dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Nomor 133/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim., tanggal 24 November 2006 yang mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pada pokoknya menegaskan selaku *Bezitter* yang beritikad baik haruslah dilindungi dan diberikan prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah objek sengketa;

e. Bahwa oleh karena itu Berdasarkan ketentuan Pasal 1963 ayat (2) dan Pasal 1967 KUHPdata sudah seyogyanya menurut hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sudah sebagai pemilik tanah dalam perkara *a quo*, karena sudah lebih kurang 40 tahun

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)



menempati, menguasai dan menggarap tanah objek sengketa jauh sebelum UUPA diundangkan pada tanggal 24 September 1960, sehingga dasar atau alas hak atas tanahnya tersebut tidak perlu dibuktikan lagi dengan hanya semata-mata dengan bukti sertifikat tanah;

Bahwa fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut diatas pada kenyataannya sama sekali tidak dinilai dan dipertimbangkan secara benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam maupun oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru di dalam menjatuhkan putusannya sebagaimana terlihat dalam pertimbangan hukumnya halaman 5 dan 6 alinea 1.. ;

3. Bahwa seandainya surat tanda pendaftaran (registrasi) Nomor KAD.50/STP/BTM/1969 (Bukti P-1) dianggap bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah (*quod non*), maka dengan telah terbukti bahwa tanah objek sengketa telah dikuasai dan digarap sejak tahun 1920 secara turun temurun hingga sampai sekarang ini, sehingga sudah sepantasnya Pemohon Kasasi setidaknya-tidaknya dianggap sebagai *Bezitter* yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi dan diberikan prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah objek sengketa. Hal mana sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997;

Bahwa oleh karena Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dan keliru dengan mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang juga telah salah dan keliru serta tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam menilai tanah objek sengketa sebagai tanah Negara, maka sudah sepatutnya agar Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 162/PDT/2011/PT.R., tanggal 31 Mei 2012 jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Btm., tertanggal 11 Mei 2011;

II. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru Telah Salah Dan Tidak Menerapkan Hukum Secara Benar Yang Menganggap Para Termohon Kasasi Sah Dalam Penguasaan Atas Tanah Terperkara;

Hal.17 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekan Baru dalam pertimbangan hukumnya Halaman 6 alenia 1 telah mempertimbangkan
"bahwa berdasarkan bukti Tl.1 berupa Akte Pelepasan Hak tanggal 4 April 1991 yang ditandatangani oleh Au Afung alias Yang Nah orang tua Pemohon Kasasi/ Pemanding/ Penggugat dengan ganti rugi sebesar Rp64.488.000,00 (enam puluh empat juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah), sehingga dengan demikian sah lah penguasaan para Termohon Kasasi/ Terbanding/ Tergugat atas tanah terperkara'.....;
2. Bahwa pertimbangan Majelis tersebut telah salah dan tidak menerapkan hukum secara benar, karena di dalam pemeriksaan perkara *a quo* terlihat tidak ada satu buktipun yang dapat ditunjukan oleh Para Termohon Kasasi menyangkut bukti pembayaran uang ganti rugi maupun menyangkut bukti tanda terima uang ganti rugi tersebut dari Au Afung alias Yang Nah (Alm.Ibu Pemohon Kasasi);
3. Bahwa demikian juga menyangkut Akta Pelepasan Hak (bukti T.I-1) yang mana tidak disebutkan berapa luas tanah dan batas-batanya dan juga tidak ditandatangani dengan lengkap oleh pihak-pihak yang terkait yang ada didalamnya, jelas menunjukan keabsahannya diragukan dan telah melanggar ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang pada pokoknya menegaskan bahwa setiap pengalihan hak atas tanah haruslah dibuat akta dihadapan dan oleh Pejabat yang berwenang (PPAT) berupa akta otentik, karena itu akta pelepasan hak tersebut (bukt T.I-1) demi hukum sudah sepatutnya batal demi hukum atau setidaknya untuk di kesampingkan;
4. Bahwa sebagaimana diketahui Badan Otorita Batam (Termohon Kasasi 1) status keberadaannya di Batam baru terbentuk dan ada pada tahun 1973 berdasarkan Kepres Nomor 41 Tahun 1973, sementara tanah objek sengketa sudah ditempati, dikuasai dan digarap oleh Penggugat/Pemanding/Pemohon Kasasi secara turun menurun sejak tahun 1920 (sejak zaman kolonial Belanda) jauh sebelum keberadaan Termohon Kasasi I. Maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang yakni Pasal 1967 KUHPerdara sudah jelas bahwa status Otorita Batam (Termohon Kasasi I) secara hukum sudah tidak berhak lagi untuk mengambil alih hak pengelolaan atas tanah objek sengketa, karena haknya Termohon Kasasi I telah daluwarsa dengan telah lewatnya waktu lebih dari 50 tahun;

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

5. Bahwa demikian pula berdasarkan KEPMENDAGRI Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, pada butir 3, disebutkan bahwa : *"Apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan hak Pengelolaan tersebut masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat, maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak, demikian pula pemindahan penduduk ketempat pemukiman baru"*. Oleh karena itu apabila pihak Otorita Batam (Termohon Kasasi I) hendak mengambil alih hak pengelolaan atas tanah objek sengketa maka haruslah membayar ganti rugi tanahnya kepada Pemohon Kasasi dan tidak hanya ganti rugi tanaman dan bangunan diatasnya;

Dengan demikian sudah jelas bahwa tindakan Termohon Kasasi I yang mengambil alih hak atas tanah objek sengketa dengan tanpa memberikan ganti rugi tanah kepada Pemohon Kasasi dan pemberian ijin pengelolaannya kepada Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III, dimana Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III yang telah menguasai tanah objek sengketa tersebut dengan mendirikan bangunan di atasnya, jelas telah terbukti perbuatan Termohon Kasasi II dan III merupakan perbuatan melawan hukum;

III. Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pekanbaru Juga Telah Keliru Dan Tidak Menerapkan Hukum Menganggap Putusan Mahkamah Agung RI No.1409 K/Pdt/1969 Tanggal 21 Oktober 1997 Bukan Sebagai Yurisprudensi Tetap:

1. Bahwa Majelis dalam pertimbangan hukumnya halaman 6 alinea 3 telah mempertimbangkan: *"bahwa selanjutnya mengenai Putusan MARI Nomor 1409K/Pdt/1969 tanggal 21 Oktober 1997 tentang kedaluwarsaan hak atas tanah belum sebagai yurisprudensi tetap, hanya sesuai diterapkan dalam kasus-kasus tertentu, oleh karenanya belum dapat dipedomani untuk masalah sejenis;*

2. Bahwa pertimbangan hukum tersebut keliru, karena dalam praktek hukum telah terbukti untuk kasus-kasus serupa seperti dalam perkara *a quo* sebagaimana telah diputus oleh beberapa pengadilan di Indonesia seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Indramayu tanggal 15 September 1969,

Hal.19 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 26/1969/Perd., jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 13 Mei 1970, Nomor 516/1969/ Perd/PTB;

Hal serupa ini juga pernah diadili dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Nomor 133/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim., tanggal 24 November 2006 yang mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pada pokoknya menegaskan selaku *Bezitter* yang beritikad baik haruslah dilindungi dan diberikan prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah objek sengketa;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum dapat diketahui bahwa obyek sengketa adalah tanah Negara bukan tanah milik Penggugat. Dengan demikian perbuatan Tergugat I yang membebaskan tanah yang dikuasai oleh Penggugat dan memberikannya kepada Tergugat II adalah sesuai dengan kewenangannya, sehingga tidak dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, lagi pula tidak ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: LIM POLI alias KADIMAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan kasasi ditolak maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: LIM POLI alias KADIMAN tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 29 Oktober 2013 oleh I Made Tara, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr.H. Abdul Manan, SH., S.IP., M.Hum., dan Dr. Yakup Ginting, SH., CN., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan Reza Fauzi, SH., CN., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota.

ttd/

Prof.Dr.H.Abdul Manan, SH.S.IP. M.Hum.

ttd/

Dr.Yakup Ginting, SH., CN., M.Kn.

K e t u a.

ttd/

I Made Tara, SH.

Biaya - Biaya :

1. M e t e r a i	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i	Rp 5.000,00
3. <u>Administrasi kasasi</u>	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd/

Reza Fauzi, SH.CN.

UNTUK SALINAN.
MAHKAMAH AGUNG RI.
A/N. P A N I T E R A.

Hal.21 dari 22 hal.Put.Nomor 1869 K/Pdt/2013



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

PANITERA MUDA PERDATA UMUM.

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.
NIP.196 103 131 988 031 003

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)