



PUTUSAN

Nomor 330 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

RUSOK, bertempat tinggal di Kavling Sambau, RT 001/RW 001, Kelurahan Sambau, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andi Wahyudin Jalil, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di The Boutique Apartement & Office Park, Lantai 19, Unit 19 A, Jalan Benyamin Sueib, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2022;

Pemohon Kasasi;

Lawan:

- BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP BATAM)**, diwakili oleh Muhammad Rudi, selaku Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1, Batam Centre, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mochammad Nasrun, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Kepala Biro Hukum dan Organisasi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2021;

2. KOPERASI KARYAWAN OTORITA BATAM,

diwakili oleh Muhammad Ali, selaku Ketua Koperasi Konsumen Karyawan Badan Pengusahaan Batam (Koperasi Karyawan Otorita Batam), berkedudukan di Komplek Ruko Lakota Nomor 8-9, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hasanudin, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Rukan Golden City, Blok D Nomor 3A, Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2022;

3. PT BATAM RIAU BERTUAH, diwakili oleh

Roma Nasir Hutabarat, selaku Direktur Utama PT Batam Riau Bertuah, berkedudukan di Ruko Angrek Sari Commercial Centre Nomor 08-09, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Niko Nixon Situmorang, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Ruko Inti Batam, Blok H Nomor 5, Jalan Laksamana Bintan, RT 02, RW 015, Kelurahan Sungai Panas, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2022;

Para Termohon Kasasi;

dan:

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2023

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)



1. **DAKING**, bertempat tinggal di Batu Besar, RT 03/RW 03, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Kepulauan Riau;
2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA BATAM**, berkedudukan di Jalan Jaksa Agung R Soeprpto, Kecamatan Sekupang, Kota Batam;
Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat III untuk tidak melakukan kegiatan membangun/mendirikan bangunan apapun di atas lahan *a quo*;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan lahan seluas 20.000 m² yang berlokasi di Sambau, RT 01/RW 04, Kelurahan Sambau, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Kepulauan Riau, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur : Kebun Sukardi;
 - Sebelah Selatan : Kebun Rasis;
 - Sebelah Barat : Kebun Sukarang;
 - Sebelah Utara : Kebun Alai;

Adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Tergugat II untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp2.691.600.000,00 (dua miliar enam ratus sembilan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*)



sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila lalai untuk menjalankan putusan ini;

6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Memerintahkan Tergugat III untuk tidak melakukan kegiatan membangun/mendirikan bangunan apapun di atas lahan *a quo*;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara *a quo* ini secara tanggung renteng;

C. Subsidair:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, III, Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

1. Penggugat tidak memiliki kedudukan, kapasitas atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* (*error in persona*);
2. Gugatan yang diajukan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

Eksepsi Tergugat II:

- Eksepsi kewenangan absolut (*exceptio declinatoire*) Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang mengadili;

Eksepsi Tergugat III:

1. Gugatan prematur;
2. Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum;

Eksepsi Turut Tergugat I:

- Bahwa benar Penggugat pemilik lahan kavling siap bangun;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah menjatuhkan Putusan Nomor 326/Pdt.G/2021/PN Btm., tanggal 29 Maret 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.866.000,00 (dua juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Kemudian pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru dengan Putusan Nomor 111/PDT/2022/PT PBR., tanggal 27 Juli 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 13 September 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 September 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 45.22.326/Akta/Pdt/2022/PN Btm., *juncto* Nomor 111/PDT/2022/PT PBR., *juncto* Nomor 326/Pdt.G/2021/PN Btm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Oktober 2022;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 4 Oktober 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 111/PDT/2022/PT PBR., tanggal 27 Juli 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 326/Pdt.G/2021/PN Btm., tanggal 29 Maret 2022;
- Mengabulkan keseluruhan permohonan Penggugat/Pemohon Kasasi dalam gugatan;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2023

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

Atau:

Apabila Hakim Agung berpendapat lain. Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 17 Oktober 2022, tanggal 20 Oktober 2022 dan tanggal 24 Oktober 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam tidak salah menerapkan hukum, namun amar putusan Pengadilan Negeri Batam yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima harus diperbaiki, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak mempunyai *legal standing (error in persona)* untuk mengajukan gugatan *a quo* ke pengadilan dan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur*), oleh karena Turut Tergugat I tidak mempunyai hak terhadap objek sengketa atau tidak mempunyai hak untuk menghibahkan objek sengketa kepada Penggugat, sehingga hibah yang dilakukan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat adalah tidak sah karena bertentangan hukum dengan hak Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam selaku yang berhak (pemegang hak pengelolaan);

Bahwa oleh karena hibah yang dilakukan Turut Tergugat I kepada Penggugat adalah tidak sah karena Turut Tergugat I tidak mempunyai alas hak yang sah atas tanah tersebut dan melanggar hak subjektif orang lain dalam hal ini adalah hak subjektif Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, maka perbuatan Turut Tergugat I yang menghibahkan tanah tersebut kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak dan bukan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang,

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2023

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

maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RUSOK, tersebut harus ditolak dengan perbaikan, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RUSOK**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 326/Pdt.G/2021/PN Btm., tanggal 29 Maret 2022 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru Nomor 111/PDT/2022/PT PBR., tanggal 27 Juli 2022, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2023, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Dr. H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd/.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd/.

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

ttd/.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd/.

Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp480.000,00+
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
Nip. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 330 K/Pdt/2023