



**PUTUSAN**  
Nomor 3247 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT Pertamina (Persero)**, berkedudukan di Jalan Merdeka Timur Nomor 1 A Jakarta Pusat 10110, diwakili oleh Dwi Soetjipto, Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Ketut Putra Arimbawa dan kawan-kawan, semuanya pekerja PT Pertamina (Persero), berkantor di Jalan Medan Merdeka Timur Nomor 1 A Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

**L a w a n**

**ROMI HERTON**, Jabatan Walikota Palembang berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor 1 Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Munarman, S.H., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Advokat Munarman, Do'ak & Partners, Jalan K.H. Mas Mansyur Nomor 47 C&D Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2015;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah Walikota Palembang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 131.16-4574 Tahun 2013 Tentang Pengesahan Pengangkatan Walikota Palembang Provinsi Sumatera Selatan tertanggal 17 Juni 2013;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dinyatakan:

Ayat 1: "Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan

*Halaman 1 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015*



pengelolaan barang milik daerah”;

Ayat 2 huruf c: “Pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah mempunyai wewenang: c. menetapkan kebijakan pengamanan barang milik daerah”;

3. Bahwa Penggugat selaku Kepala Daerah mempunyai tugas dan wewenang sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 huruf (f) Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dinyatakan:

“Kepala Daerah mempunyai tugas dan wewenang: mewakili daerahnya di dalam dan di luar pengadilan, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.”

5. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 25 huruf (f) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah, Penggugat memiliki wewenang untuk mewakili daerahnya di dalam dan di luar pengadilan, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya;

6. Bahwa selanjutnya Pemerintah Kota Palembang (dahulu Pemerintah Kotamadya Dati II Palembang) mempunyai alas hak atas tanah yang terletak di Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang dikenal dengan nama Lapangan Golf (dahulu Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kotamadya Dati II Palembang) berdasarkan *Besluit* Gubernur KDH TK. I Sumatera Selatan tanggal 27 Oktober 1952 Nomor 270/1952, yang telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran tanah Palembang pada tanggal 24 Januari 1954 dan merupakan tanah Hak Ex *Eigendom* Kotapraja Palembang, adalah sebagai berikut ini: (bukti P-1)

- a) *Eigendom* Kotapraja Verponding Nomor 2934..... = 55.390 m<sup>2</sup>;
- b) *Eigendom* Kotapraja Verponding Nomor 2935..... = 52.920 m<sup>2</sup>;
- c) *Eigendom* Kotapraja Verponding Nomor 2936..... = 48.520 m<sup>2</sup>;
- d) *Eigendom* Kotapraja Verponding Nomor 2937..... = 64.370 m<sup>2</sup>;
- e) *Eigendom* Kotapraja Verponding Nomor 2938..... = 37.380 m<sup>2</sup>;
- f) *Eigendom* Kotapraja Verponding Nomor 2939..... = 49.930 m<sup>2</sup>;
- g) *Eigendom* Kotapraja Verponding Nomor 2940..... = 38.540 m<sup>2</sup>;
- h) *Eigendom* Kotapraja Verponding Nomor 2941..... = 54.900 m<sup>2</sup>;

Jumlah..... = 401.950 m<sup>2</sup>;

7. Bahwa di atas bidang tanah *Eigendom* tersebut telah diberikan Hak *Erfpacht* Kota kepada Tergugat (dahulu NV. Stanvac) berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pemerintah Daerah Kota Besar Palembang Tanggal 1 Agustus 1955



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 176/1955/S yaitu masing-masing:(bukti P-2)

- a. *Erfpacht* Kota Verponding Nomor 206 SU Nomor 6/1952;
  - b. *Erfpacht* Kota Verponding Nomor 207 SU Nomor 7/1952;
  - c. *Erfpacht* Kota Verponding Nomor 208 SU Nomor 8/1952;
  - d. *Erfpacht* Kota Verponding Nomor 209 SU Nomor 9/1952;
  - e. *Erfpacht* Kota Verponding Nomor 210 SU Nomor 10/1952;
  - f. *Erfpacht* Kota Verponding Nomor 211 SU Nomor 11/1952;
  - g. *Erfpacht* Kota Verponding Nomor 212 SU Nomor 14/1952;
  - h. *Erfpacht* Kota Verponding Nomor 213 SU Nomor 5/1952;
8. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pemerintah Daerah Kota Besar Palembang Tanggal 1 Agustus 1955 Nomor 176/1955/S, Hak *Erfpacht* Kota yang diberikan kepada Pertamina (dahulu NV. Stanvac) berakhir tanggal 9 Agustus 1994;
  9. Bahwa berpedoman pada Surat Keputusan Dewan Pemerintah Daerah Kota Besar Palembang Tanggal 1 Agustus 1955 Nomor 176/1955/S, maka dibuatkanlah Akte Pendaftaran Hak *Erfpacht* Kota Nomor 11/P Tertanggal 24 Januari 1956 yang pada pokoknya menyatakan "Sebidang tanah Hak *Eigendom* Kotapraja Palembang Verponding Nomor 2940 diberikan hak *erfpacht* kepada Tergugat (dahulu NV. Stanvac) dengan uang *pacht* sebesar Rp6.699,17 (enam ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah 17 sen) pertahun dan akan berakhir haknya pada 9 Agustus 1994" (bukti P-3);
  10. Bahwa untuk diketahui sejak tahun 1967 uang *pacht* sebagaimana yang dimaksud Akte Pendaftaran Hak *Erfpacht* Kota Nomor 11/P Tertanggal 24 Januari 1956 sudah tidak dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan berdasarkan Notulen Rapat Tanggal 17 Mei 2004 sejak tahun 1970 Tergugat telah memperoleh keuntungan ekonomis dari pengelolaan Lapangan Golf; (bukti P-4);
  11. Bahwa dari saat berakhirnya hak *erfpacht* pada 9 Agustus 1994 sampai dengan saat ini, tanah aset milik Pemerintah Kota Palembang yang terletak di Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II Palembang, Sumatera Selatan masih dimanfaatkan oleh Tergugat untuk kepentingan bisnisnya;
  12. Bahwa dengan demikian Tergugat tidak memiliki alas hak untuk menjalankan bisnisnya di atas aset milik Pemerintah Kota Palembang yang terletak di Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II Palembang, Sumatera Selatan;
  13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat 5 R.Bg, yaitu sebagai berikut:  
"Dalam hal gugatan tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak

Halaman 3 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 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)



benda tidak bergerak itu. Jika benda tidak bergerak itu terletak dalam beberapa daerah hukum Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada Ketua salah satu Pengadilan Negeri, menurut pilihan Penggugat”;

14. Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, maka pemanfaatan tanah aset milik Pemerintah Kota Palembang yang terletak di Kelurahan 8 Ilir oleh Tergugat dengan tanpa alas hak sangat merugikan Penggugat dan oleh karenanya sudah cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* melalui Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang;

Dalam Pokok Perkara

A. Dasar Kepemilikan Pemerintah Kota Palembang

15. Bahwa Pemerintah Kota Palembang memiliki aset berupa tanah yang terletak di Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II Palembang, Sumatera Selatan yang dikenal dengan nama Lapangan Golf sebagaimana telah diuraikan diatas;
16. Bahwa selain itu, hak kepemilikan juga diperoleh dari Pembebasan Tanah masyarakat pada tahun 1948-1949 yang salah satunya diperoleh dari Tn. Abdul Hamid berdasarkan Kwitansi Nomor 320 sebesar F. 7000 (bukti P-5);
17. Bahwa sejak berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka Hak-Hak Barat telah dihapus ataupun dikonversi, oleh karena itu pada tanggal 14 Mei 1963 Menteri Pertanian dan Agraria mengeluarkan Keputusan Nomor SK.12/Ka/1963 tanggal 14 Mei 1963 T.L.N. mengenai Konversi Hak Opstal dan *Erfpacht* di atas Tanah *Eigendom* Kotapraja, yang pada intinya memutuskan sebagai berikut:

“Menetapkan, bahwa tanah-tanah tersebut di atas dalam tata-usaha Kantor Pendaftaran Tanah akan dicatat sebagai tanah-tanah yang berada dalam kekuasaan (*beheer*) Kotapraja yang bersangkutan, dengan ketentuan:

- Bahwa wewenang-wewenang yang berhubungan dengan pemberian hak atas tanah-tanah itu, memperpanjang/memperbarui dan pencabutannya serta pemberian izin tentang peralihannya tetap ada pada kami atau pejabat agraria yang kami tunjuk;
- Bahwa di dalam mempergunakan wewenang tersebut sub a perlu di ingat perencanaan kota yang telah ditetapkan, oleh karenanya maka di dalam memberikan hak-hak atas tanah-tanah itu akan dimintakan terlebih dahulu pertimbangan walikota/kepala daerah yang bersangkutan;
- Bahwa penerimaan kotapraja yang bersangkutan dengan tanah-tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, seperti uang pemasukkan dan uang wajib tahunan tetap akan berlangsung;

18. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Desember 1978, Pemerintah Kota Palembang melepaskan sebagian haknya ex. *Eigendom Verponding* Nomor 2937 dengan luas 64.370 m<sup>2</sup> (enam puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) kepada PT Pertamina dengan pembayaran ganti rugi sebesar Rp12.874.000,00 (dua belas juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah). Dengan proses jual beli tersebut membuktikan bahwa Penggugat adalah Penjual yang kepemilikannya diakui oleh Tergugat; (bukti P-6);
19. Bahwa kemudian pada tanggal 25 Mei 2003, pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang melakukan Pengukuran, dan ternyata luas tanah Lapangan Golf milik Pemerintah Kota Palembang seluas 282.940 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi), dengan rincian sebagai berikut:
  - a) Milik Pertamina : 423.427 m<sup>2</sup>;
  - b) Milik Pemerintah Kota Palembang : 282.940 m<sup>2</sup>;
  - c) Milik Adiguna Sutowo : 18.180 m<sup>2</sup>;
  - d) Dikuasai Yayasan IBA : 70.775 m<sup>2</sup>;
20. Bahwa oleh karena tanah *a quo* akan dipergunakan oleh Pemerintah Kota Palembang untuk kepentingan umum, maka sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut habis Pemerintah Kota Palembang telah mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah melalui Surat Walikota Palembang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Palembang Nomor 590/003343/lb Tertanggal 11 Desember 1993; (bukti P-7);
21. Bahwa menindaklanjuti permohonan Hak Atas Tanah yang diajukan Pemerintah Kota Palembang, maka Kantor Pertanahan Kotamadya Palembang kepada Walikota Palembang telah melakukan Pertemuan pada Tanggal 27 Desember 1994 yang dihadiri oleh Pemerintah Kota Palembang (Asisten I Dra. Yusak Saleh), PT Pertamina (Gorden Pangabeian), Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang (Drs. M. Badin Yahya);
22. Bahwa hasil dari pertemuan tersebut yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ini:
  - a. Bahwa atas tanah Hak *Erfpacht* Kota dapat diberikan Hak Pengelolaan Pemda Kotamadya Tingkat II Palembang, selanjutnya di atas Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan kepada Pertamina;
  - b. Apabila PT Pertamina masih memerlukan tanah Hak *Erfpacht* tersebut,

Halaman 5 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015



- harus mengajukan permohonan kepada Walikota Palembang;
- c. Pemberian hak kepada PT Pertamina harus mendapat persetujuan DPRD dan Menteri Dalam Negeri;
23. Bahwa berdasarkan kesimpulan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Palembang melalui Surat Nomor 630/718BPN/96 Tertanggal 7 Februari 1996 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
- Sebagian tanah tersebut di atas telah diterbitkan Hak *Erfpacht* Kota *Verponding* Nomor 206 sampai dengan Nomor 213 (lihat angka 2 surat ini) seluas 40.1950 Ha atas nama NV. SVPM, telah berakhir haknya pada tanggal 9 Agustus 1994, dengan demikian tanah tersebut harus dikembalikan kepada Pemerintah Daerah Kotamadya Palembang selaku pemilik tanah *Ex-Eigendom* (bukti P-8);
24. Bahwa selanjutnya pada Tanggal 17 Mei 2004 di Tingkat Pusat dilakukan pertemuan yang dihadiri perwakilan dari Badan Pertanahan Nasional Pusat, Departemen Keuangan, Ditjen OTDA Departemen Dalam Negeri, PT Pertamina dengan hasil sebagai berikut ini:
- a) Tanah dengan Hak *Erfpacht* Kota merupakan Hak Pemerintah Kota Palembang setelah dikurangi luas tanah yang yang dilepas kepada Ibnu Sutowo, Yayasan IBA, dan Dolog;
- b) Pemerintah Kota berkewajiban untuk memberikan ganti rugi yang wajar sesuai nilai pasar atau aset yang dimiliki PT Pertamina;
- c) Jika Pertamina masih berminat mengelola tanah dengan Hak *Erfpacht* tersebut, Pertamina dapat meminta Hak Guna bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kota Palembang;
- B. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat
25. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."
26. Bahwa apabila diuraikan, maka unsur-unsur dalam Pasal tersebut diatas adalah:
- 1) Ada perbuatan, yang mana perbuatan itu melawan hukum;
  - 2) Ada kesalahan;
  - 3) Ada kerugian;
  - 4) Ada hubungan kausalitas;
  - 5) Ada ganti kerugian;



27. Bahwa menurut Keeton dalam bukunya yang berjudul Prosser and Keeton on Torts, 5th Edition (*Hardcover*), halaman 1 dan 2 oleh William Lloyd Prosser, W. Page Keeton, Terbitan USA West Publishing, St. Paul, Minnesota, 1984, perbuatan melawan hukum adalah:

“Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan pada setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya dapat dimintakan suatu ganti rugi.”

28. Bahwa Penggugat selaku Walikota Palembang adalah pemegang kekuasaan Pengelolaan Barang Milik Daerah dan oleh karena itu status penggunaan barang milik daerah ditetapkan oleh Walikota Palembang;

29. Bahwa oleh karena tanah *a quo* akan dipergunakan oleh Pemerintah Kota Palembang untuk pembangunan fasilitas sosial, fasilitas umum, ruang terbuka hijau publik dan prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf L dan Q Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka pada tanggal 29 Desember 1995, Walikota Palembang mengeluarkan surat kepada Pertamina yang pada intinya tidak memberikan Izin Perpanjangan Penggunaan Hak Pakai;

30. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 40 huruf a Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan: Hak guna-bangunan hapus karena: a. jangka waktunya berakhir;

31. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Pasal 35 ayat (1) huruf a, dan huruf b angka 2, juga dinyatakan :  
Pasal 35 ayat (1) huruf a: Hak Guna Bangunan hapus karena:

a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

Pasal 35 ayat (1) huruf b angka 2:

Hak Guna Bangunan hapus karena: dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena: (2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;

32. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Pasal 37 ayat (1) dinyatakan:

“Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib



membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan”;

33. Bahwa Penguasaan tanah *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat, jelas telah melanggar ketentuan Pasal 40 huruf a Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 35 ayat (1) huruf a, dan huruf b angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996;

34. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Angka 24 sampai dengan Angka 33, maka Tergugat telah melakukan penguasaan tanah *a quo* tanpa memiliki alas hak, sehingga haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

C. Tentang Kerugian

35. Bahwa Penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat secara melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 40 huruf a Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 35 ayat (1) huruf a, dan huruf b angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil atau potensial terjadi terhadap diri Penggugat yang dirinci sebagai berikut:

1) Kerugian Materiil

Bahwa akibat Penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat secara melawanhukum adalah tanah *a quo* tidak dapat dipergunakan oleh Pemerintah Kota Palembang untuk pembangunan fasilitas sosial, fasilitas umum, ruang terbuka hijau publik dan prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah, maka kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp6.699,17 (enam ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah tujuh belas sen) sejak berakhirnya hak Tergugat yaitu 1994 sampai dengan saat ini yaitu Rp127.284,23 (seratus dua puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah dua puluh tiga sen);

2) Kerugian Imateriil:

Bahwa kerugian imateriil atau potensial yang diderita Penggugat dari pengelolaan Lapangan Golf sejak 1970 sampai dengan saat ini adalah sejumlah Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah);

D. Tentang Sita Jaminan (*conservatoire beslaag*)

36. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat, karena dikhawatirkan Tergugat akan memindahtangankan/mengalihkan harta benda miliknya kepada pihak ketiga, maka berdasarkan Pasal 198 ayat (1)



*juncto* Pasal 199 ayat (1) HIR maka Penggugat berhak menuntut agar Pengadilan Negeri Palembang untuk menetapkan atau meletakkan sita jaminan (*conservatoire beslaag*) terhadap barang harta kekayaan milik Tergugat yaitu:

- a) Gedung Unit Pengolahan II Plaju-Sei Gerong yang terletak di Jalan Beringin I Po Box 1 Plaju Palembang;
- b) Lapangan Golf yang terletak di Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang;

37. Bahwa oleh karena gugatan ini didasari dengan akta-akta otentik dan surat-surat bukti yang tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, *verzet*, dan kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

38. Bahwa selain itu, Tergugat dituntut untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan seketika apabila lalai dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini diputus;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Memerintahkan Tergugat segera menyerahkan tanah seluas  $\pm 282.940 \text{ M}^2$  (dua ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang yang dikenal dengan nama Lapangan Golf;
4. Memerintahkan Tergugat agar segera menggosongkan dari aktivitas/ kegiatan Tergugat dan memerintahkan agar segera membongkar bangunan yang ada di atas tanah seluas  $\pm 282.940 \text{ M}^2$  (dua ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang yang dikenal dengan nama Lapangan Golf;
5. Memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu:
  - a) Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp6.699,17 (enam ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah 17 sen) sejak berakhirnya hak Tergugat yaitu 1994 sampai dengan saat ini yaitu Rp127.284,23 (seratus dua puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah dua puluh tiga sen);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Kerugian Immateriil atau potensial yang diderita Penggugat dari pengelolaan Lapangan Golf sejak 1970 sampai dengan saat ini adalah sejumlah Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
  - a) Gedung Unit Pengolahan II Plaju-Sei Gerong yang terletak di Jalan Beringin I PO BOX 1 Plaju Palembang;
  - b) Lapangan Golf yang terletak di Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang;
7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan seketika apabila lalai dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini diputus;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;  
Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi

1. Eksepsi Kompetensi Relatif: Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.;
2. Surat Kuasa Khusus Penggugat cacat hukum.;
3. Penggugat tidak berkapasitas.;
4. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*).;
5. Gugatan penggugat kabur (*obscur libel*);
6. Gugatan Penggugat telah daluwarsa;
7. Gugatan Penggugat premature;

## II. Dalam Pokok Perkara

Pertama-tama Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang tercantum dalam Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui sendiri secara tegas oleh Tergugat;

## I. Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Kompetensi Relatif: Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;  
Tergugat dalam perkara ini adalah PT Pertamina (Persero) yang beralamat di Jalan Medan Merdeka Timur 1-A Jakarta Pusat 10110;

Halaman 10 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015



Menurut Pasal 118 ayat (1) HIR, yang berwenang memeriksa suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri (PN) yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat (*actor sequitur forum rei*);

Pasal 118 ayat (1) HIR:

“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya”;

Selanjutnya sebagaimana dimaksud Penggugat pada halaman 2 alinea pertama gugatan, perkara ini merupakan perkara tuntutan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPerdata yang sumbernya berasal dari obyek benda tidak bergerak (tanah Kenten), maka tetap berlaku asas *actor sequitur forum rei* (gugatan diajukan di Pengadilan tempat kedudukan Tergugat);

Mengingat tempat tinggal Tergugat di Jakarta Pusat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR sudah selayaknya yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Oleh karenanya, Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan perkara ini;

Berdasarkan hal tersebut, maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk memutus perkara *a quo* terlebih dahulu melalui Putusan Sela, dengan amar putusan:

- Mengabulkan eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

2. Surat Kuasa Khusus Penggugat Cacat Hukum

2.1. Pemberi Kuasa mewakili pribadi dan bukan mewakili Pemerintah Kota Palembang;

Bahwa pada posita nomor 1 gugatan, Penggugat menyatakan:

“Bahwa Penggugat adalah Walikota Palembang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 131.16-498 Tahun 2008 Tentang Pengesahan Pemberhentian dan Pengangkatan Walikota Palembang Provinsi Sumatera Selatan”;

Bahwa Penggugat/Pemberi Kuasa yang merupakan Walikota



Palembang dalam gugatan ini mewakili pribadi dirinya sendiri bukan mewakili Pemerintah Kota Palembang. Hal ini jelas terlihat dalam surat kuasa khusus Penggugat tidak mencantumkan kalimat “bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Palembang.” Dengan demikian, nyata bahwa Pemberi Kuasa hanya mewakili dirinya sendiri bukan mewakili Pemerintah Kota Palembang. Oleh karenanya pemberian kuasa (*lastgeving*) yang dilakukan Penggugat tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1792 BW; Bahwa secara hukum Pemberi Kuasa (Romi Hertan) yang bertindak secara pribadi tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan objek sengketa (tanah yang diakui milik Pemerintah Kota Palembang). Sehingga surat kuasa Penggugat dalam perkara ini adalah tidak sah, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan tidak berwenang mengajukan gugatan ini; Oleh karena itu, sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim yang terhormat;

**2.2. Surat Kuasa Khusus Diberikan Penggugat Setelah Gugatan Diajukan**

Bahwa gugatan ini terdaftar dengan perkara Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 10 April 2013, namun faktanya Penggugat baru memberikan kuasa kepada para kuasa hukumnya melalui surat kuasa tertanggal 23 Januari 2014;

Dalam prinsip hukum acara ditegaskan bahwa dalam mengajukan gugatan, pihak prinsipal dapat bertindak sendiri membela kepentingannya maupun dapat diwakili oleh pihak lain dengan adanya pemberian kuasa melalui surat kuasa khusus. Adapun surat kuasa ini mutlak harus diberikan sebelum gugatan didaftarkan (atau setidaknya tanggal surat kuasa adalah sama dengan tanggal pengajuan gugatan). Faktanya, gugatan *a quo* diajukan tahun 2013, namun surat kuasa khusus dari Penggugat kepada para kuasa hukumnya baru diberikan pada tahun 2014. Dengan demikian, karena surat kuasa baru diberikan setelah gugatan ini berjalan maka dapat disimpulkan bahwa gugatan *a quo* cacat hukum sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**2.3. Surat Kuasa Khusus Tidak Menyebutkan Secara Rinci Tanah Yang Menjadi Obyek Sengketa**



Bahwa ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1959 *juncto* Nomor 5 Tahun 1962 *juncto* Nomor 1 Tahun 1971 *juncto* Nomor 6 Tahun 1994 menyatakan bahwa syarat surat kuasa khusus yang dianggap memenuhi ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR yaitu:

- Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- Menyebutkan kompetensi relatif di Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
- Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, dan paling tidak menyebutkan jenis atau masalah perkaranya;

Bahwa surat kuasa khusus Penggugat nyata-nyata tidak menyebutkan secara terperinci tanah yang menjadi obyek sengketa (termasuk batas-batas tanah). Dengan demikian, surat kuasa khusus Penggugat cacat hukum, sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk memutus perkara *a quo* terlebih dahulu melalui Putusan Sela, dengan amar putusan:

- Mengabulkan eksepsi Surat Kuasa Khusus Penggugat Cacat Hukum;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

3. Penggugat Tidak Berkapasitas

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 408/KMK.02/2003 Tahun 2003 tentang Penetapan Modal Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pertamina disebutkan "Modal yang ditetapkan dan disetor pada saat pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pertamina, berasal dari seluruh kekayaan Negara yang tertanam dalam Pertamina, termasuk kekayaan Pertamina yang tertanam pada anak perusahaan dan perusahaan patungan (*Joint Venture*) Pertamina." Bahwa modal tersebut selanjutnya tercatat dalam Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pertamina per 17



September 2003 sebagai Aktiva (berupa Aktiva Lancar dan Aktiva Tetap) serta Kewajiban dan Ekuitas (*vide* Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 23/KMK.06/2008);

Adapun untuk Modal berupa Aktiva Tetap dicatat/dibukukan dalam Daftar Aset / Daftar Harmoni Pertamina. Adapun Aset tanah Kenten Palembang yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah termasuk yang tercantum pada Daftar Harmoni Pertamina. Dengan demikian, tanah obyek sengketa jelas merupakan penyertaan modal Negara (*cq* Kementerian Keuangan RI), sehingga untuk menuntut agar tanah obyek sengketa dikeluarkan dari penyertaan Negara haruslah dilakukan oleh Menteri Keuangan RI, bukan Penggugat. Berdasarkan hal ini, jelas bahwa Penggugat bukanlah pihak yang berkapasitas untuk mengajukan tuntutan terkait tanah obyek sengketa sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### 4. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat adalah kurang pihak, dikarenakan terdapat beberapa pihak yang secara nyata-nyata mempunyai hubungan hukum terhadap obyek gugatan namun tidak didudukkan sebagai pihak yang digugat. Adapun pihak-pihak yang seharusnya diikutsertakan dalam perkara ini adalah:

##### a. Kementerian Keuangan RI

Tanah hak *erfpacht* kota dan hak *eigendom* yang dikuasai oleh Tergugat diperoleh melalui *Agreement for Sale Refinery Assets*, maka pada tanggal 1 Januari 1970 seluruh aset milik PT Stanvac Indonesia berikut sarana dan fasilitas diatas tanah tersebut menjadi milik PN "Pertamina";

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 31 tahun 2003 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (Pertamina) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) (selanjutnya disebut "PP Nomor 31 Tahun 2003") menyatakan "Dengan pengalihan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), segala hak dan kewajiban, serta semua perikatan Pertamina terhadap pihak lain, beralih kepada Perusahaan Perseroan (Persero) yang bersangkutan...";

Dengan adanya peralihan bentuk/status dari Pertamina menjadi PT Pertamina (Persero), maka hak dan kewajiban dalam perikatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Agreement for Sale Refinery Assets* antara Pertamina dengan PT Stanvac Indonesia, sejak berlakunya PP Nomor 31 Tahun 2003 juga beralih dari Pertamina kepada PT Pertamina (Persero) sekarang Tergugat;

Selanjutnya ketentuan Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 31 Tahun 2003 menyatakan “Modal Perusahaan Perseroan (Persero) yang ditempatkan dan disetor pada saat pendiriannya, berasal dari seluruh kekayaan Negara yang tertanam dalam Pertamina, termasuk kekayaan Pertamina yang tertanam pada anak perusahaan dan perusahaan patungan (*joint venture*) Pertamina pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini”;

Dengan demikian sejak berlakunya PP Nomor 31 Tahun 2003, aset yang dimiliki Pertamina seluruhnya, termasuk tanah obyek sengketa (diperoleh dari PT Stanvac Indonesia pada tanggal 1 Januari 1970), telah ditetapkan menjadi penyertaan modal Negara (*cq* Kementerian Keuangan RI) pada PT Pertamina (Persero)/ Tergugat;

Hal tersebut dipertegas kembali dengan ketentuan Pasal 3 ayat (3) PP Nomor 31 Tahun 2003 yang menyatakan: “Modal Persero tersebut ditetapkan oleh Menteri Keuangan berdasarkan hasil perhitungan bersama yang dilakukan oleh Departemen Keuangan dan Departemen Energi dan Sumber Daya Mineral”;

Modal PT Pertamina (Persero) dimaksud selanjutnya tercatat dalam Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pertamina per 17 September 2003 sebagaimana ditetapkan melalui Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 23/KMK.06/2008;

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka Negara (*cq* Kementerian Keuangan RI) merupakan pemilik seluruh kekayaan yang merupakan penyertaan modal kepada PT Pertamina (Persero)/ Tergugat;

Bahwa faktanya Penggugat tidak menarik Negara (*cq* Kementerian Keuangan RI) sebagai pihak tergugat dalam perkara ini. Dengan tidak digugatnya Negara (*cq* Kementerian Keuangan RI), maka gugatan ini nyata-nyata kurang pihak;

## b. Yayasan IBA

Bahwa sebagian tanah obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Yayasan IBA melalui mekanisme pinjam pakai. Oleh karena itu, Yayasan IBA seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Namun faktanya Penggugat tidak menarik Yayasan IBA sebagai pihak tergugat

Halaman 15 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015



dalam perkara ini. Dengan demikian, gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak;

c. Dolog/Bulog

Bahwa Tergugat telah melepaskan sebagian hak atas tanah obyek sengketa untuk diserahkan kepada Dolog/Bulog. Saat ini sebagian tanah obyek sengketa dimanfaatkan oleh Dolog/Bulog. Oleh karena itu, Dolog/Bulog seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Namun faktanya Penggugat tidak menarik Dolog/Bulog sebagai pihak tergugat dalam perkara ini. Dengan demikian, gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak;

d. Sdr. Adi Guna Sutowo

Bahwa Tergugat juga telah melepaskan sebagian hak atas tanah obyek sengketa untuk diserahkan kepada Sdr. Adi Guna Sutowo. Oleh karena itu, Sdr. Adi Guna Sutowo seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Namun faktanya Penggugat tidak menarik Sdr. Adi Guna Sutowo sebagai pihak tergugat dalam perkara ini. Dengan demikian, gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 menyatakan:

“Karena apabila kelengkapan formal dari suatu gugatan diabaikan, misalnya ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi ternyata dalam surat gugatannya mereka tidak digugat maka akan berakibat surat gugatan Penggugat/Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima”;

Selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 menyatakan:

“Apabila ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi tidak digugat maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dengan tidak digugatnya pihak-pihak sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim sudah sepatutnya menyatakan gugatan ini kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) yang disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

5.1 Penggugat tidak menyebut batas-batas tanah objek sengketa;

Penggugat menyatakan mempunyai alas hak atas tanah seluas



401.950 m<sup>2</sup> namun demikian Penggugat tidak jelas menguraikan batas-batas tanah tersebut. Bahwa dengan tidak diuraikannya batas-batas tanah seluas 401.950 m<sup>2</sup> (empat ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) tersebut, maka obyek gugatan menjadi kabur;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka lokasi obyek gugatan yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak jelas/kabur;

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu dalam putusannya Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, dinyatakan:

“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu dalam putusannya Nomor 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979, dinyatakan:

“Karena dan gugatan penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan penggugat tidak dapat diterima”;

Sesuai yurisprudensi tersebut di atas, dengan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas objek sengketa, maka secara hukum gugatan ini haruslah ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## 5.2 Kontradiksi Antar Posita

Bahwa dalam posita nomor 6 Gugatan, Penggugat mendalilkan Pemerintah Kota Palembang mempunyai hak atas tanah seluas 401.950m<sup>2</sup> sedangkan dalam posita nomor 19, Penggugat menyatakan mempunyai hak atas tanah seluas 282.940 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi);

Bahwa perbedaan pencantuman luasan hak atas tanah antara Posita nomor 6 dengan Posita nomor 19 tersebut menimbulkan kontradiksi antara posita yang satu dengan posita lainnya, sehingga menjadi tidak jelas posita Penggugat. Oleh karena itu sudah selayaknya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## 5.3 Kontradiksi antara Posita dengan Petitum

Bahwa dalam posita nomor 6 Gugatan, Penggugat mendalilkan Pemerintah Kota Palembang mempunyai hak atas tanah seluas



401.950 m<sup>2</sup> (empat ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) sedangkan dalam posita nomor 19, Penggugat menyatakan mempunyai hak atas tanah seluas 282.940 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi). Namun, di Petitum nomor 3 dan 4 Penggugat meminta Tergugat menyerahkan tanah seluas 282.940 ha (hektar);

Jadi, berapakah sebenarnya luasan tanah yang dituntut Penggugat? Apakah seluas 401.950 m<sup>2</sup> (empat ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi)? Atau seluas 282.940 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi)? Atau seluas 282.940 Ha? Hal ini jelas menunjukkan bahwa obyek gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

6. Gugatan Penggugat adalah Gugatan Daluwarsa

Bahwa Tergugat menguasai asset hak *erfpacht* kota dan hak eigendom dari PT Stanvac Indonesia sejak tanggal 1 Januari 1970 berdasarkan *Agreement for Sale Refinery Assets*;

Bahwa sebagaimana uraian Tergugat di atas, tanah yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini merupakan tanah yang diperoleh melalui proses jual beli tersebut;

Bahwa faktanya gugatan ini baru diajukan oleh Penggugat tahun 2013; Dengan demikian gugatan ini baru diajukan setelah jual beli berlangsung 43 tahun, atau dengan kata lain gugatan ini diajukan setelah melewati jangka waktu 30 tahun;

Bahwa Pasal 1967 KUHPerdata menyatakan sebagai berikut:

“Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun,...”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdata tersebut, maka jelaslah bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini nyata-nyata telah daluwarsa, mengingat gugatan/tuntutan hukum baru diajukan setelah 43 tahun;

Bahwa dengan telah daluwarsanya gugatan Para Penggugat, maka gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



7. Gugatan Penggugat Bersifat Premature

Pihak Penggugat, Tergugat dan Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan pernah bersepakat untuk melakukan Penyelesaian Administrasi Aset Kenten Golf Palembang Sumatera Selatan sebagaimana tertuang dalam Nota Kesepahaman antara PT Pertamina (Persero) dengan Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan dan Pemerintah Kota Palembang Nomor 016/I00000/2012-S0/Nomor 045.A/SPK/I/2012/Nomor 38/SPJ/2012 tanggal 25 Juli 2012 ("Nota Kesepahaman");

Melalui Nota Kesepahaman, pihak Penggugat, Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan dan Tergugat menyetujui hal-hal sebagai berikut:

Pasal 1 Nota Kesepahaman:

Maksud dan Tujuan Nota Kesepahaman ini adalah Para Pihak sepakat untuk melakukan Penyelesaian Administrasi Aset Kenten Golf Palembang Sumatera Selatan;

Pasal 2 Nota Kesepahaman:

Obyek Kesepahaman adalah aset Tanah berikut bangunan di atasnya seluas  $\pm$  88 Ha yang berlokasi di Jalan AKBP Cek Agus Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kenten Palembang Sumatera Selatan;

Pasal 3 Nota Kesepahaman:

1. Para Pihak sepakat menyelesaikan administrasi aset sebagaimana dimaksud Pasal 2 yang akan ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku;
2. Para Pihak sepakat menunjuk BPKP untuk meneliti, mengkaji dan memberikan rekomendasi aspek administrasi aset dimaksud Pasal 2;
3. Para Pihak sepakat membentuk Tim Kerja Bersama guna percepatan Penyelesaian Administrasi aset dimaksud Pasal 2;

Sebagai tindak lanjut Nota Kesepahaman, maka BPKP ditunjuk untuk selanjutnya melaksanakan tugas penelitian, pengkajian dan pemberian rekomendasi. Pelaksanaan tugas ini terhenti sementara dikarenakan situasi politik yang tidak memungkinkan untuk dilakukan mediasi, sehingga sampai saat ini belum ada rekomendasi penyelesaian tanah sebagaimana diharapkan para pihak. Oleh karena seharusnya para pihak (termasuk Penggugat) terlebih dahulu memprioritaskan penyelesaian permasalahan tanah obyek sengketa melalui BPKP sesuai Nota Kesepahaman dan sampai saat ini belum terdapat hasil penelitian/pengkajian BPKP terkait penyelesaian tanah obyek sengketa, maka tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan *a quo* merupakan tindakan yang terburu-buru dengan mengesampingkan kesepakatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disetujui. Berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat nyata-nyata bersifat premature sehingga harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan putusan Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 21 Juli 2014 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga sekarang berjumlah Rp1.226.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan putusan 141/PDT/2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 21 Juli 2014, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat/ Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat/Terbanding segera menyerahkan tanah seluas  $\pm$  282.940 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang yang dikenal dengan nama Lapangan Golf;
4. Memerintahkan Tergugat/Terbanding agar segera mengosongkan dari aktivitas/kegiatan Tergugat/Terbanding dan memerintahkan agar segera membongkar bangunan yang ada di atas tanah seluas  $\pm$  282.940 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang yang dikenal dengan nama Lapangan Golf;

Halaman 20 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 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

5. Memerintahkan Tergugat/Terbanding untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Pembanding yaitu:

- Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat/ Pembanding adalah sebesar Rp6.699,17 (enam ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah 17 sen) sejak berakhirnya hak Tergugat/Terbanding yaitu 1994 sampai dengan saat ini yaitu Rp127.284,23 (seratus dua puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah dua puluh tiga sen);

6. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 17 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. *juncto* Kasasi Nomor 23/Srt.Pdt/2015/PN Plg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 30 Juli 2015 Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 12 Agustus 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

Permohonan Kasasi Telah Memenuhi Syarat Formil:

Sebelum Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) menguraikan lebih lanjut alasan Permohonan Kasasi, terlebih dahulu Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) menyampaikan bahwa pengajuan Upaya Hukum Kasasi telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan undang-undang yang dapat Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) menerima Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/2014/PT PLG. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. pada tanggal 17 Juni 2015 (Lampiran-1);
2. Bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah mengajukan pernyataan permohonan Kasasi kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 29 Juni 2015 atau 13 hari sejak pemberitahuan putusan diterima. Dengan demikian, upaya hukum Kasasi dari Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah memenuhi ketentuan Pasal 46 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 (Undang-Undang Mahkamah Agung), yang mengatur bahwa permohonan Kasasi disampaikan secara lisan atau tertulis melalui Panitera Pengadilan Tingkat Pertama dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan diberitahukan kepada Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat);
3. Bahwa atas pengajuan upaya hukum Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah membayar biaya perkara sebagaimana dibuktikan dengan Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 29 Juni 2015 (Lampiran-2). Selanjutnya, Pengadilan Negeri Palembang telah menerbitkan Akte Permohonan Kasasi Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. *juncto* Kasasi Nomor 23/Srt.Pdt/2015/PN Plg. tanggal 29 Juni 2015 (Lampiran – 3). Dengan demikian permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) juga telah memenuhi persyaratan formil yang ditentukan dalam Pasal 46 ayat (3) Undang-Undang Mahkamah Agung;
4. Bahwa permohonan Kasasi ini diajukan oleh pihak berperkara itu sendiri, yakni Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman) yang mengatur bahwa “putusan pengadilan dalam tingkat banding dapat dimintakan kasasi kepada Mahkamah Agung oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain.” Oleh karenanya, upaya hukum Kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) ini telah memenuhi syarat formil dimaksud;

Halaman 22 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 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)

Halaman 22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pada fakta-fakta yuridis sebagaimana terurai di atas, Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) dapat membuktikan bahwa persyaratan formil Permohonan Kasasi yang ditentukan oleh Undang-Undang telah terpenuhi seluruhnya. Dengan demikian, permohonan Kasasi dan Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah sah menurut hukum (*wettig*), sehingga dapat diterima;

Alasan-Alasan Kasasi:

Bahwa alasan pengajuan Kasasi bersifat limitatif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung yang menyatakan sebagai berikut:

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan";

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI melalui Putusan tertanggal 9 Mei 1956 disebutkan bahwa pemeriksaan kasasi meliputi seluruh putusan hakim mengenai hukum, baik yang meliputi bagian daripada yang merugikan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) maupun bagian yang menguntungkan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) (*vide* Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, 2006);

Bahwa dalam perkara *a quo*, yang dijadikan alasan pengajuan upaya hukum Kasasi adalah ketentuan Pasal 30 huruf b Undang-Undang Mahkamah Agung, yakni mengenai adanya kesalahan penerapan hukum atau pelanggaran hukum dalam *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015. Selanjutnya, di bawah ini akan kami uraikan alasan-alasan pengajuan upaya hukum Kasasi dimaksud sebagai berikut:

- I. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum dan Melanggar Hukum terkait Pertimbangannya mengenai Tenggang Waktu Pengajuan Banding yang disampaikan Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat);

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. dibacakan oleh Majelis Hakim pada sidang terbuka untuk umum pada tanggal 21 Juli 2014 yang dihadiri oleh Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) dan Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat). Bahwa Tenggang waktu untuk mengajukan atau menyatakan banding atas Putusan

Halaman 23 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 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

Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tersebut baik secara lisan atau tertulis melalui Panitera Pengadilan Tingkat Pertama adalah dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan dibacakan dan didengarkan/diketahui Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) dalam sidang terbuka untuk umum atau seharusnya batas akhir pengajuan pernyataan permohonan banding adalah pada tanggal 3 Agustus 2014; Bahwa Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) mengajukan pernyataan Permohonan Banding melalui Panitera Pengadilan Tingkat Pertama pada tanggal 4 Agustus 2014 atau 15 (lima belas) hari sejak putusan dibacakan dan didengarkan/diketahui Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) dalam sidang terbuka untuk umum. Dengan lewatnya tenggang waktu pernyataan permohonan banding yang diajukan Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat), maka Demi Hukum/secara hukum Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 21 Juli 2014 telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inckraht*). Oleh karena itu sudah sepatutnya secara hukum Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015 batal demi hukum. Untuk itu Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) mohon kepada Majelis Hakim pada tingkat Kasasi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 21 Juli 2014 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inckraht*);

## II. Dalam Eksepsi:

1. *Judex Facti* Telah Melanggar Hukum Dengan Tidak Mempertimbangkan Eksepsi Obyek Gugatan Kabur (*obscuur libel*) Sama Sekali;  
*Judex Facti* Tingkat Pertama maupun Banding tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dengan baik terkait Eksepsi Gugatan Kabur yang diajukan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) secara benar dan menyeluruh;  
Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama maupun Banding mengabaikan fakta bahwa Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) nyata-nyata tidak dapat menyebut batas-batas tanah objek sengketa. Hal mana di dalam posita maupun petitum gugatan dari Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tidak disebutkan dengan jelas mengenai letak/batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, serta dibuktikan kembali dalam pemeriksaan setempat yang mana Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tidak

Halaman 24 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 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)



dapat menunjuk dan menyebut dengan tegas dan jelas batas-batas tanah objek sengketa;

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu dalam putusannya Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, dinyatakan: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu dalam putusannya Nomor 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979, dinyatakan: "Karena dan gugatan penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan Penggugat tidak dapat diterima";

Oleh karena itu, putusan perkara *a quo* jelas merupakan putusan yang kurang pertimbangan hukumnya. Terhadap putusan yang demikian ini, Mahkamah Agung RI melalui Yurisprudensi Putusan Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 telah menegaskan sebagai berikut: "Putusan PN dan PT dinyatakan tidak cukup pertimbangan, oleh karena itu harus dibatalkan atas alasan putusan PT dan PN setelah menguraikan keterangan saksi dan barang bukti yang diajukan, langsung menyimpulkan gugatan penggugat terbukti, tanpa pertimbangan dan menilai bantahan dan bukti lawan (*tegen bewijs*) yang diajukan tergugat";

Bahwa dengan tidak diberikannya pertimbangan hukum yang cukup dalam perkara *a quo*, maka *Judex Facti* telah melanggar ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yang pada pokoknya mewajibkan adanya dasar/alasan hukum serta aturan hukum yang cukup sebagai dasar untuk mengadili suatu perkara. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015 dan menguatkan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 21 Juli 2014;

### III. Dalam Pokok Perkara:

- A. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* yang menyatakan Hak *Eigendom* belum dicabut adalah salah dan keliru karena hak *Eigendom* atas nama Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) Telah Hapus demi Hukum;
1. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi pada hal 54 yang menyatakan "...Penggugat/Pembanding selaku pemegang Hak Ex *Eigendom* yang sampai saat ini belum dicabut atau dialihkan kepada pihak lain... dst." adalah salah dan keliru karena tanah Ex *Eigendom* tersebut telah hapus demi hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa mengacu pada Pendapat Ahli M. Yahya Harahap, SH. dan Prof. DR. Suhariningsih, S.H., S.U., yang disampaikan dalam sidang terbuka untuk umum dan dibawah sumpah telah dijelaskan bahwa berdasarkan *Agrarische Wet dan Agrarische Besluit* tanah-tanah di Indonesia dikategorikan menjadi Tanah Adat dan Tanah Milik Negara (berdasarkan asas *Domeinverklaring*). Berdasarkan asas *Domein Verklaring*, semua tanah adalah milik Negara/Pemerintah Daerah, dan selanjutnya Negara/Pemerintah Daerah dapat memberikan hak barat kepada orang/perusahaan eropa dan timur asing;
3. Bahwa berdasarkan bukti T-7 sampai dengan bukti T-14 dari Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) dapat dibuktikan bahwa Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) telah memberikan Hak *Erfpacht* Kota kepada NV Stanvac. Bahwa Pemberian hak kepada NV Stanvac tersebut merupakan pelaksanaan asas *Domeinverklaring* yang berlaku saat itu (sebelum terbitnya UUPA) atau dengan kata lain Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) hanya mewakili Negara untuk memberikan pemanfaatan tanah kepada perusahaan asing (NV Stanvac);
4. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), asas *Domeinverklaring* dihapus dan digantikan dengan asas "tanah pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara". Menurut asas yang dianut UUPA tersebut, Negara/Pemerintah daerah bukan lagi pemilik tanah-tanah yang berada di wilayahnya. Berdasarkan hak menguasai tersebut, maka sesuai Pasal 2 ayat (2) UUPA, Negara/Pemerintah memiliki kewenangan diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan atas tanah;
5. Bahwa menurut Pendapat Ahli Prof. DR. Suhariningsih, S.H., S.U., dalam hal suatu Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah (Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat)) memiliki hak eigendom yang diperoleh pada masa sebelum berlakunya UUPA, maka pada prinsipnya setelah terbitnya UUPA, hak eigendom tersebut menjadi gugur/hapus karena Negara/Pemerintah Daerah (Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat)) bukan lagi pemilik atas tanah di wilayahnya karena dihapusnya asas *Domeinverklaring*. Namun, apabila suatu Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah (Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat)) pemegang eks. Hak *Eigendom* memerlukan tanah untuk pelaksanaan tugasnya, maka instansi dimaksud dapat mengajukan permohonan kepada Negara (cq Kantor Pertanahan setempat) untuk diberikan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan;
6. Faktanya tanah tersebut tidak pernah digunakan untuk kepentingan umum oleh Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) dan sampai dengan

Halaman 26 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015



berakhirnya masa konversi pada 24 September 1980, Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tidak pernah mengajukan konversi atas tanah tersebut. Termohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) pernah mengajukan permohonan tanggal 13 Desember 1993 ke Kantor Pertanahan Kotamadya Palembang (bukti P-41) namun demikian Permohonan itu harus dikesampingkan karena diajukan setelah lewatnya batas waktu pengajuan konversi dan permohonan itu dilakukan untuk tanah *Eigendom* yang dibebani *Erfpacth* sehingga bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1960, Peraturan Menteri Agraria Nomor 7/1965 dan Keputusan Presiden Nomor 32/1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3/1979. Bahwa demikian permohonan Termohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) tersebut tidak dikabulkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Palembang dikarenakan diatas tanah tersebut telah disertipikatkan atau telah menjadi milik Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat);

7. Bahwa Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1965 memberikan pengaturan bahwa bekas pemegang hak *eigendom* dianggap tidak menggunakan tanahnya secara efisien, sehingga tidak dapat memberikan fungsi sosial atas tanahnya, dan karenanya hak tersebut tidak perlu dikonversi dan dinyatakan gugur menjadi tanah Negara sejak tanggal 9 September 1965;
8. Dengan demikian, Hak *Eigendom* atas nama Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) telah gugur/hapus setelah berlakunya UUPA. Terlebih, Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) juga tidak pernah mengajukan permohonan baru berupa Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sampai tahun 1965 (*vide* Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1965);
9. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa tersebut berdasarkan penjelasan diatas hapus dan menjadi tanah negara, dan hingga saat ini dikuasai oleh Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) dan telah mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa tersebut, maka sudah sepatutnya demi hukum tanah obyek sengketa tersebut adalah secara sah adalah milik Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat);
- B. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Yang Menyatakan Dengan Berakhirnya Hak *Erfpacth* Maka Tanah Harus Kembali Ke Pemegang Eks *Eigendom* Adalah Salah Dan Keliru Karena Bertentangan Dengan Undang-Undang Dan Peraturan Pertanahan;
10. Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi paragraph 1 hal 54 yang menyatakan "Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas dimana Tergugat/Terbanding selaku pemegang *Erfpachth* yang telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan telah berakhir (sejak tanggal 9 Agustus 1994) maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang berpendapat bahwa Tergugat/Terbanding harus mengembalikan tanah perkara kepada Penggugat/Pembanding selaku pemegang Hak Ex *Eigendom* yang sampai saat ini belum dicabut atau dialihkan kepada pihak lain... dan seterusnya”;

Adalah salah dan keliru karena bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan yang terkait dengan pertanahan yaitu:

- a. Bagian Kedua (Ketentuan-Ketentuan Konversi), Pasal I ayat 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan UUPA;
- c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 7/1965 tentang Pedoman Pelaksanaan Konversi Hak *Eigendom* Tersebut Dalam Ayat 3 dan 5 Pasal 1 Ketentuan Konversi UUPA yang dibebani dengan Hak Opstal atau *Erfpachth* untuk perumahan;
- d. Keputusan Presiden Nomor 32/1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3/1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;

11. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut didasarkan pada kesimpulan rapat 14 Desember 1994 (bukti P-42) dan Surat Kantor Pertanahan Kota Palembang tanggal 7 Februari 1996 (bukti P-43), padahal jika dicermati substansi bukti P-42 dan P-43 tersebut nyata-nyata merujuk pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 yang seharusnya tidak tepat diberlakukan untuk perkara tanah *a quo*;

Salah satu opsi yang menjadi kesimpulan rapat pada bukti P-42 adalah “bahwa atas tanah hak *Erfpachth* Kota dapat diberikan Hak Pengelolaan Pemda Kotamadya Tingkat II Palembang, selanjutnya diatas Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan kepada Pertamina”;

12. Bahwa Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 tidak dapat diterapkan pada perkara *a quo* karena ruang lingkup berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 adalah hanya untuk tanah-tanah Negara yang berasal dari

Halaman 28 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 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)



Peraturan Pemerintah Nomor 8/1953 atau tanah-tanah yang dikuasai penuh oleh Negara;

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 menyatakan: "Hak Penguasaan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953, yang diberikan kepada Departemen-Departemen, Direktorat-Direktorat dan daerah-daerah Swatantra sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut dipergunakan untuk instansinya itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai... dan seterusnya"

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 menyatakan: "Hak Penguasaan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 selain dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka penguasaan tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan ... dan seterusnya";

13. Bahwa tanah negara yang dimaksud dalam PP Nomor 8/1953 adalah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara, sekali lagi tanah yang dikuasai penuh oleh Negara, bukan tanah yang dibebani *Erfpacth*. Adapun kutipan Pasal 1 huruf a PP Nomor 8/1953 adalah:

"Di dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

- a. Tanah Negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara";

Tanah yang menjadi perkara *a quo* bukan berasal dari tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 8/1953 karena tidak dikuasai penuh oleh Negara melainkan merupakan tanah yang dibebani hak *Erfpacth*. Oleh karena itu adalah keliru dan menyesatkan jika Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 diterapkan dalam perkara *a quo* karena tanahnya bukan tanah yang dimaksud dalam PP Nomor 8/1953;

14. Bahwa mengingat PP Nomor 9/1965 tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* maka pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi mengenai tanah *eigendom* milik Negara dapat dikonversi menjadi Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam bukti P-42 dan P-43 tidak tepat dan tidak dapat diberlakukan. Oleh karena tidak dapat dikonversi menjadi Hak Pengelolaan maka secara hukum pemilik eks *eigendom* sudah kehilangan haknya atau sudah dicabut;

15. Bahwa tanah perkara *a quo* adalah tanah *Eigendom* yang dibebani *Erfpacth* sehingga ketentuan yang berlaku adalah Pasal I ayat 5 UUPA yang pada intinya mengatur bahwa *eigendom* yang dimiliki oleh orang asing dan badan-badan hukum (termasuk Negara) dikonversi menjadi hak guna bangunan dan apabila *eigendom* tersebut dibebani dengan hak opstal atau hak *erfpacth* maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengaturan mengenai hubungan hukum pemegang *eigendom* dan pemegang *erfpacth* akan diselesaikan menurut pedoman Menteri Agraria;

Adapun kutipan Ketentuan Konversi Pasal I ayat 5 UUPA adalah:

“jika hak *eigendom* tersebut dalam ayat 3 Pasal ini dibebani dengan hak *opstal* atau hak *erfpacth*, maka hubungan antara yang mempunyai hak *eigendom* tersebut dan pemegang hak *opstal* atau hak *erfpacth* selanjutnya diselesaikan menurut Pedoman yang ditetapkan Menteri Agraria”;

16. Bahwa selanjutnya pelaksanaan konversi untuk tanah *eigendom* yang dibebani *Erfpacth* diatur dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1960 yang menyatakan:

“mengenai hak-hak *eigendom* yang dibebani dengan hak *Opstal* atau *Erfpacth* dan menurut ketentuan dalam Peraturan ini menjadi hak guna bangunan, pencatatan konversi ditangguhkan hingga ada penyelesaian mengenai siapa yang selanjutnya akan dicatat sebagai yang mempunyai hak guna bangunan itu”;

17. Bahwa pengaturan mengenai penangguhan konversi hak-hak *eigendom* yang dibebani hak *Opstal* atau *Erfpacth* tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 7/1965, butir d pada bagian “Menimbang” menyatakan:

“bahwa bekas pemegang hak *eigendom* selama jangka waktu pembebanan hak tersebut dianggap tidak menggunakan tanahnya secara efisien, sehingga tidak memberikan fungsi sosial atas tanahnya, dan karenanya hak tersebut tidak perlu dikonversi dan dinyatakan gugur menjadi tanah Negara.”

Dengan demikian tanah perkara *a quo* tidak memenuhi ketentuan untuk dikonversi menjadi hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada notulen rapat bukti P-42 dan surat bukti P-43 yang menjadi rujukan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam memberikan pertimbangan hukum. Apabila hak *eigendom* yang dibebani *erfpacth* tidak dapat dikonversi maka pemegang hak *eigendom* sudah kehilangan haknya sehingga pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang menganggap hak *eigendom* belum dicabut adalah pertimbangan hukum yang keliru dan bertentangan dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku;

Selanjutnya Pasal 1 ayat (1) dan (2) pada intinya menyatakan bahwa Hak *Opstal* dan Hak *Erfpacth* untuk perumahan di atas tanah hak *eigendom* tersebut yang dimaksud dalam Pasal I ketentuan Konversi UUPA dikonversi

Halaman 30 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 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)



menjadi Hak Guna Bangunan atas nama pemegang hak *Opstal/Erfpacht*;  
Berdasarkan hal tersebut maka konversi hak *Erfpacht* diatas tanah *Eigendom* untuk tanah perkara *a quo* bukan menjadi Hak Guna Bangunan dalam kekuasaan Kotapraja sebagaimana didalilkan Penggugat berdasarkan bukti P-35 (Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.12/Ka/1963) melainkan menjadi Hak Guna Bangunan milik pihak yang menguasai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 7/1965;

18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah salah dan keliru karena menganggap ketika jangka waktu *erfpacht* berakhir (9 Agustus 1994) maka tanah kembali ke eks pemegang *Eigendom*. Salah dan keliru karena pertimbangan tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1960, Peraturan Menteri Agraria Nomor 7/1965 dan Keputusan Presiden Nomor 32/1979. Lagipula hak *eigendom* Termohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) telah hapus karena azas *domeinverklaring*;

Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri yang pada intinya menyatakan “kewenangan negara atas tanah setelah berlakunya UUPA dicabut dan beralih kepada Pemerintah Pusat dan hak *Eigendom* Pengugat atas tanah sengketa telah dicabut/gugur. Tergugat yang selama ini telah menguasai, menjaga tanah sengketa sejak tahun 1970 tidak dapat diabaikan meskipun Jangka Waktu *Erpfacht* berakhir pada 9 Agustus 1994. Selain itu berdasarkan Pasal 6 Kepres Nomor 32/1979, maka hak guna bangunan asal konversi hak barat yang dimiliki Perusahaan Milik Negara harusnya diberi pembaharuan hak sehingga Tergugat harus diprioritaskan sebagai pemegang hak atas tanah sengketa”;

C. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Yang Menyatakan Tanah Sengketa telah Dikonversi Menjadi Hak Guna Bangunan berdasarkan SK Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 12/Ka/1963 tanggal 14 Mei 1963 Bertentangan Dengan Peraturan Pertanahan;

19. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi pada paragraph 2 halaman 51 yang pada intinya menyatakan semua hak *erfpacht* tersebut diatas telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 14 Mei 1963 (bukti P-35) adalah tidak benar karena konversi yang seperti itu menjadi HGB dalam kekuasaan Kotapraja, padahal hal tersebut bertentangan dengan Peraturan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960, Peraturan Menteri Agraria Nomor 7/1965, Keputusan Presiden Nomor 32/1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3/1979;

20. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Kepres Nomor 32/1979, maka tanah-tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang dimiliki oleh Perusahaan milik Negara, perusahaan daerah serta badan-badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1;

Ketentuan Pasal 1 mengatur penatagunaan tanah diantaranya dengan memperhatikan:

- 1) Rencana pembangunan daerah (kepentingan umum);
- 2) Kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan;

Selain itu berdasarkan Pasal 12 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3/1979, tanah bekas HGB asal konversi hak barat dapat diberikan suatu hak baru kepada bekas pemegang haknya (pemegang *erfpacht* atau Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) jika:

- a. Dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3 (Rencana Umum Tata Ruang/ RUTR);
- b. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;
- c. Tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum;
- d. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri;
- e. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak, yang didiami, digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/ bekas pemegang hak;

Faktanya sampai dengan saat ini atau setidaknya sampai dengan saat berakhirnya jangka waktu *Erfpacht* (9 Agustus 1994):

- a. Penggunaan tanah oleh Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) masih sesuai dengan RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) yang ditetapkan oleh Termohon Kasasi (Pemanding/Penggugat);
- b. Tanah perkara *a quo* dikuasai dan digunakan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding), bukan oleh Termohon Kasasi (Pemanding/Penggugat);

Halaman 32 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015



- c. Tidak ada rencana/penetapan lokasi penyelenggaraan kepentingan umum di atas tanah tersebut;
- d. Terdapat bangunan-bangunan milik Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding);
- e. Bangunan milik Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) diatas tanah *a quo* digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) berdasarkan suatu perjanjian pengelolaan;
- Dengan demikian Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) mempunyai hak prioritas (*priority right*) untuk memperoleh hak atas tanah sengketa yang menjadi obyek perkara *a quo*;
21. Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut, maka ketentuan konversi atas Tanah Sengketa bukan berdasarkan SK Menteri Agraria Nomor Sk.12/Ka/1963 (P-35) atau dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dalam kekuasaan Kotapraja, melainkan menjadi Hak Guna Bangunan milik Perusahaan Milik Negara sehingga ketika Hak Guna Bangunan Berakhir maka yang berhak atas tanah tersebut adalah Perusahaan Milik Negara sebagai pihak yang menguasai fisik dan memanfaatkan tanah secara terus menerus sejak tahun 1970;
22. Bahwa SK Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 12/Ka/1963 tanggal 14 Mei 1963 adalah bentuk surat keputusan dan bukan peraturan yang sifatnya mengatur (*regelling*), lagipula SK Nomor 12/Ka/1963 tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* karena bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960, Peraturan Menteri Agraria Nomor 7/1965 dan Keputusan Presiden Nomor 32/1979 sehingga pertimbangan *judex facti* Pengadilan Tinggi yang merujuk pada SK Nomor 12/Ka/1963 (bukti P-35) adalah salah dan keliru;
- D. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Didasarkan Hanya Pada Kesimpulan Rapat Dan Bukan Pada Undang-Undang Maupun Peraturan Yang Berlaku;
23. Bahwa jika dicermati, putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi pada halaman 55 butir 6 dan 7, ditemukan fakta hukum bahwa pertimbangan yang menyatakan Termohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) sebagai pihak yang berhak atas tanah sengketa ketika hak Erfpacth berakhir semata-mata didasarkan pada bukti P-42 (notulen rapat tanggal 27 Desember 1994) dan P-43 (surat kepala kantor BPN kota Palembang tanggal 7 Februari 1996);
24. Bahwa bukti P-42 dan bukti P-43 bukanlah peraturan hukum pertanahan yang bisa menjadi rujukan dalam sengketa terkait pertanahan di pengadilan, bukti P-42 dan P-43 hanya kesimpulan rapat (bukan proses yudisial). bukti



P-42 dan P-43 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak (*non binding*);

25. Bahwa rekomendasi Kantor Pertanahan sebagaimana isi bukti P-42 dan P-43 yang menyatakan “atas tanah Hak Erfpacth Kota dapat diberikan Hak Pengelolaan Pemda Kotamadya Tingkat II Palembang, selanjutnya diatas Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan hak Pakai atau Hak Guna Bangunan kepada Pertamina... dan seterusnya” bertentangan dengan Peraturan hukum Pertanahan yang berlaku yaitu:

- a. Bagian Kedua (Ketentuan-Ketentuan Konversi), Pasal I ayat 5 UUPA
- b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1960;
- c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 7/1965;
- d. Pasal 6 Keputusan Presiden Nomor 32/1979;

Adapun bentuk pertentangannya adalah menurut bukti P-42 dan P-43, tanah *Erfpacth* Kota dapat diberikan Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Kota Palembang, padahal:

- a. Menurut Ketentuan Konversi Pasal I ayat 3 dan 5 UUPA, jika tanah *eigendom* dibebani hak *opstal* atau hak *erfpacth* maka hubungan hukum antara pemegang hak *opstal* atau *erfpacth* akan diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan Menteri Agraria;
- b. Menurut Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria, maka Konversi atas tanah *eigendom* yang dibebani dengan hak *opstal* dan hak *erfpacth* ditangguhkan hingga ada penyelesaian siapa yang akan dicatat sebagai yang mempunyai hak guna bangunan;
- c. Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 7/1965, maka bekas pemegang *eigendom* dianggap tidak menggunakan tanahnya secara efisien sehingga tidak memberikan fungsi sosial atas tanahnya, dan karenanya hak tersebut tidak perlu dikonversi;
- d. Menurut Pasal 6 Keputusan Presiden Nomor 32/1979, maka Hak Guna Bangunan asal konversi Hak Barat yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara diberikan pembaharuan hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan tersebut pada Pasal 1;

26. Bahwa selain uraian tersebut di atas, bukti P-42 dan bukti P-43 juga patut dikesampingkan karena kesimpulan rapat tersebut belum final. Setelah rapat tersebut masih diadakan rapat lanjutan pada tanggal 20 Jan 1997, 15 April 1997 dan 20 Mei 2004. Salah satu kesimpulan rapat tanggal 20 Jan 1997, 15 April 1997 dan 20 Mei 2004 (bukti P-44) adalah:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah ex hak *erfpacth* dapat diberikan hak pengelolaan kepada pemerintah kota Palembang dengan menyelesaikan terlebih dahulu asset milik Pertamina;
  - Tanah Ex Hak Pakai dapat diberikan hak atas tanah kepada Pertamina;
- Selanjutnya kesimpulan rapat tersebut juga mengusulkan kepada Penggugat untuk melaksanakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Kepres Nomor 55/1993;

27. Bahwa kesimpulan Notulen Rapat yang mengusulkan Penggugat melaksanakan pengadaan tanah bagi kepentingan umum membuktikan bahwa Kesimpulan Rapat tersebut mengandung makna bahwa Termohon Kasasi (Penggugat/ Pembanding) mengakui tanah sengketa adalah milik Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding). Jika Penggugat masih punya hak maka tentunya kesimpulan rapatnya tidak mengusulkan Penggugat melakukan pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan memberikan kompensasi/ganti rugi kepada Tergugat jika ingin menggunakan tanah sengketa;

28. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah melakukan kekeliruan karena mendasarkan putusannya pada Notulen rapat (bukti P-42) yang bertentangan dengan peraturan pertanahan, disamping itu notulen rapat tersebut (bukti P-42) belum final dan tidak layak dijadikan rujukan dan pertimbangan hukum;

E. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* yang Menyatakan Hak Penguasaan Tergugat/Terbanding Berakhir dengan Berakhirnya Jangka Waktu Hak *Erfpacth* Pada 9 Agustus 1994 Adalah Salah Dan Keliru;

29. Bahwa *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan karena dalam pertimbangan hukum hal 55-56 butir 6 yang menyatakan "Bahwa Hak *Erfpacth* yang telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dan telah dikuasai Tergugat/ Terbanding ternyata sampai saat ini Sertipikat Hak Guna Bangunannya tidak pernah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan meskipun Tergugat/Terbanding telah mengajukan permohonannya (bukti T-15 dan T-20) yang berarti berakhirnya hak penguasaan atas obyek tanah perkara mengacu pada berakhirnya hak *erfpacth* yakni tanggal 9 Agustus 1994 (bukti P-27 sampai dengan P-34);

30. Bahwa pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan Pasal 6 Kepres Nomor 32/1979 yang pada intinya menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan asal konversi hak barat yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara diberi pembaharuan hak atas tanah kepada yang bersangkutan (Perusahaan Milik Negara);

Halaman 35 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



31. Bahwa karena tanah sengketa berasal dari eks hak barat (*ex erfpacth Stanvac*) dan masih dikuasai serta digunakan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) sebagai Perusahaan Milik Negara, maka berdasarkan Pasal 6 Kepres Nomor 32/1979 seharusnya Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) diberikan pembaharuan hak atas tanah sengketa. Oleh karena itu meskipun jangka waktu hak *Erfpacth* berakhir pada 9 Agustus 1994, tidak berarti hak penguasaan Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) juga berakhir melainkan masih melekat hak yaitu hak mendapatkan prioritas sebagai pihak yang diberi pembaharuan hak (*priority right*);
32. Bahwa selain uraian tersebut diatas, Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) masih melakukan penguasaan fisik dan pengelolaan atas tanah sengketa berturut-turut secara sah dengan penjelasan:
- a. Sebagaimana disampaikan oleh dua orang Saksi yang diajukan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) (Sdr. Ismail dan Sdr. Ishak) dalam sidang terbuka untuk umum dan dibawah sumpah telah menjelaskan bahwa sejak dahulu (sekitar tahun 1970) sampai saat ini tanah obyek sengketa telah dikuasai dan dikelola oleh Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) untuk dipergunakan sebagai rumah dinas pekerja Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat), Lapangan Golf, Gedung Pertemuan dan Villa/Cottage;
  - b. bukti adanya penguasaan fisik dan pengelolaan ini juga diperkuat dengan lambang/logo/atribut khas Pemohon Kasasi (Terbanding/ Tergugat) yang ada di tanah obyek sengketa serta kegiatan penjagaan yang dilakukan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) atas tanah obyek sengketa. Adapun penguasaan fisik dan pengelolaan oleh Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) ini juga jelas terlihat pada saat dilakukannya Sidang Pemeriksaan Setempat;
  - c. Berdasarkan bukti T-21 sampai dengan bukti T-29 dan bukti T-33 membuktikan bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) melakukan perawatan dan penjagaan yang baik terhadap tanah obyek sengketa. Dengan demikian, Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) nyata-nyata menguasai fisik, menggunakan, mengelola, merawat dan menjaga tanah obyek sengketa, serta tidak pernah mentelantarkan tanah obyek sengketa;
33. Bahwa salah satu bukti Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) beritikad baik dan berhak mendapat prioritas diberikan hak atas tanah sengketa adalah karena Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah mengajukan perpanjangan dan permohonan hak baru dengan penjelasan sebagai berikut:



- a. Berdasarkan bukti T-15, bukti T-16 dan bukti T-20, Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah mengajukan perpanjangan maupun permohonan hak baru atas tanah obyek sengketa pada tahun 1969, 1977, 1981 dan 1982. Dengan demikian, Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah beritikad baik dengan mengajukan perpanjangan maupun permohonan hak baru sesuai ketentuan UUPA;
- b. Lebih lanjut, Ahli M. Yahya Harahap, SH. dan Prof. DR. Suhariningsih, SH.,SU. berpendapat bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979, Perusahaan Milik Negara yang memiliki HGU, HGB, Hak Pakai asal Konversi hak Barat mendapat hak prioritas untuk memperoleh Pembaharuan Hak Atas Tanah yang bersangkutan, sepanjang tanah dimaksud tidak dipergunakan untuk proyek pembangunan bagi kepentingan umum. Faktanya, tanah obyek sengketa tidak pernah dipergunakan untuk proyek pembangunan bagi kepentingan umum, sehingga dalam perkara ini hak prioritas melekat pada Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat);
- c. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, maka sudah sepatutnya secara hukum Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa;

F. *Judex Facti* Tidak Memberikan Pertimbangan atas Fakta Hukum Secara Menyeluruh

34. Bahwa *Judex Facti* pada perkara ini jelas-jelas kurang memberikan pertimbangan hukum yang cukup dalam menilai setiap fakta hukum yang disampaikan baik dari bukti formil maupun hasil pemeriksaan setempat yang dapat Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) uraikan sebagai berikut:

- a. Pada faktanya, Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) memperoleh tanah perkara *a quo* secara sah dan dengan itikad baik melalui Perjanjian jual beli, *Agreement for Sale Refinery Assets* tanggal 1 Januari 1970 antara PN "Pertamina" sekarang Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) dengan PT Stanvac Indonesia (bukti T-4). Oleh karena itu, sepatutnya Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) sebagai pembeli dan pemilik tanah yang beritikad baik dilindungi secara hukum;
- b. Fakta ini nyatanya dikesampingkan dan tidak turut dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam putusannya. Oleh karenanya, kurangnya pertimbangan hukum *Judex Facti* ini jelas-jelas merugikan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat);



- c. Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah menguasai dan mengelola tanah serta tidak pernah menelantarkan tanah perkara *a quo* sejak tahun 1970. Apabila *Judex Facti* cermat meneliti dan memeriksa fakta hukum yang ada, maka sewajarnya hal ini turut dipertimbangkan dalam putusannya berdasarkan bukti formil yang disampaikan maupun pemeriksaan setempat;
- d. Bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) menguasai tanah perkara *a quo* dan mengelolanya dengan mendirikan rumah dinas pekerja Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat), Lapangan Golf, Gedung Pertemuan dan Villa/Cottage di atas tanah dimaksud. bukti adanya penguasaan fisik dan pengelolaan ini juga diperkuat dengan lambang/logo/atribut khas Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) yang ada di tanah obyek sengketa serta kegiatan penjagaan yang dilakukan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) atas tanah obyek sengketa. Fakta ini telah diketahui dengan nyata oleh *Judex Facti* pada pemeriksaan setempat namun tidak turut dimasukkan sebagai pertimbangan putusan. Oleh karenanya, cukup beralasan bagi Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) untuk menyatakan bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan atas fakta hukum yang cukup; Dikarenakan *Judex Facti* tidak memberikan cukup pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/2014/ PT PLG. tanggal 30 Maret 2015, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim di tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 21 Juli 2014;

G. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Pembuktian terkait Pertimbangan Hukum mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Kerugian;

35. Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) menyangsikan dan berkeberatan atas pertimbangan *Judex Facti* pada alinea 1 halaman 56 Putusan Nomor 141/PDT/2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015 yang menyatakan "...maka perbuatan Tergugat/Terbanding tersebut yang tidak mengembalikan/ menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat/Pembanding maka Tergugat/Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum...". Pertimbangan ini semata-mata didasarkan pada dalil Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) tanpa mempertimbangkan secara obyektif dalil dan bukti-bukti formil yang telah diajukan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) serta fakta-fakta hukum yang disampaikan pada persidangan;

Halaman 38 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015



36. Bahwa pada faktanya, berdasarkan bukti formil yang telah Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) sampaikan, diketahui bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah menguasai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1970 dengan mendirikan rumah dinas pekerja Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat), Lapangan Golf, Gedung Pertemuan dan Villa/Cottage. Selain berdasarkan alat bukti surat, fakta ini juga didukung dan dikuatkan dengan pernyataan Saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat). Saksi dari Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) menyatakan bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah mendirikan rumah dinas pekerja Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat), Lapangan Golf, Gedung Pertemuan dan Villa/Cottage. Fakta ini jelas membuktikan bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah menguasai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1970;
37. Pertimbangan *Judex Facti* yang hanya mengadopsi dalil Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat), bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) menguasai tanah perkara *a quo* secara melawan hukum tanpa mempertimbangkan fakta hukum yang ada jelas-jelas merugikan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) dan merupakan pertimbangan yang salah menerapkan hukum pembuktian. Karena apabila majelis Hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan yang objektif sesuai hukum pembuktian, maka sewajarnya keterangan Saksi dan alat bukti surat yang Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) sampaikan turut dipertimbangkan sehingga jelas dan nyata bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah menguasai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1970 secara sah;
38. Bahwa menurut pendapat Ahli M. Yahya Harahap, S.H. (Praktisi Hukum/ Penulis Buku & Jurnal di Bidang Hukum Acara dan Hukum Pertanahan/Mantan Hakim Agung RI), "Penguasaan fisik dan pengelolaan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) selaku pihak pemegang Hak Guna Bangunan (berasal dari Hak *Erfpacht*) yang telah melakukan permohonan perpanjangan maupun permohonan hak baru, namun permohonan tersebut belum ditindaklanjuti dan belum pernah juga terbit hak atas tanah kepada pihak lain, adalah tetap sah dan tidak melawan hukum, mengingat Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) adalah pihak yang mendapat prioritas. Bahkan, Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) juga telah beritikad baik dengan mengajukan perpanjangan maupun permohonan hak baru atas tanah obyek sengketa";
39. Bahwa menurut pendapat Ahli Prof. DR. Suhariningsih, S.H., S.U., (Guru



Besar Hukum Universitas Brawijaya Malang), “Dalam hal Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) selaku bekas pemegang Hak *Eigendom* Kotapraja tidak mengajukan permohonan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan, maka sesuai Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1965 bekas pemegang Hak *Eigendom* tersebut dianggap tidak menggunakan tanahnya secara efisien, sehingga tidak dapat memberikan fungsi sosial atas tanahnya, dan karenanya hak tersebut tidak perlu dikonversi dan dinyatakan gugur menjadi tanah Negara”;

40. Bahwa *Judex Facti* tidak menguraikan secara cermat unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dikenakan kepada Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) sesuai Pasal 1365 KUH Perdata dalam pertimbangannya;

Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata memberikan rumusan sebagai berikut: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”

Berdasarkan rumusan tersebut di atas, maka unsur yang harus dipenuhi untuk dapat menyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum adalah:

- (i) adanya suatu perbuatan;
- (ii) perbuatan tersebut melawan hukum;
- (iii) adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- (iv) adanya kerugian bagi korban;
- (v) adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

41. Pada nyatanya, *Judex Facti* hanya menyatakan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah menguasai tanah secara melawan hukum tanpa menguraikan dengan cermat unsur-unsur melawan hukum itu sendiri atau dengan kata lain hanya menguraikan penjelasan dari unsur (ii) di atas saja. Sesungguhnya suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut memenuhi seluruh unsur di atas secara kumulatif. Namun pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara ini nyata-nyata gagal mempertimbangkan kelima unsur tersebut, sehingga *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam menentukan ada tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat);

42. Selain tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan keliru, putusan *Judex Facti* juga telah melanggar ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Kehakiman yang pada pokoknya mewajibkan adanya dasar/alasan hukum



serta aturan hukum yang cukup sebagai dasar untuk mengadili suatu perkara;

43. Bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) menyangsikan dan berkeberatan atas pertimbangan *Judex Facti* pada alinea 4 halaman 56 Putusan Nomor 141/PDT/2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015 yang menyatakan "...membayar ganti rugi materiil terhitung sejak berakhirnya hak *erfpacht* tanggal 9 Agustus 1994 sampai gugatan ini diajukan yakni uang sewa atau *pacht* sebesar Rp6.699,17/tahun x 19 tahun = Rp127.284,23 dapat dikabulkan...";

44. Faktanya *Judex Facti* telah keliru dalam menentukan perhitungan mengenai ganti rugi atas tanah dan pengenaan ganti rugi adalah tidak berdasar. Jelas dalam hal ini perbuatan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) menguasai objek tanah sengketa tidak memenuhi unsur kerugian Pasal 1365 KUHPerdata. Karena pembelian yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) atas tanah *a quo* adalah sah berdasarkan hukum dan Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) telah membayar lunas atas tanah *a quo* sebagaimana uraian di atas, maka jelaslah tidak ada kerugian Termohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) akibat pembelian tanah *a quo*;

Dengan demikian, sudah sepatutnya dan sewajarnya Majelis Hakim pada tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/2014/PT.PLG tanggal 30 Maret 2015 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 21 Juli 2014 karena nyata-nyata tidak cukup pertimbangan hukumnya mengenai pembuktian dan unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata;

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding, dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa obyek sengketa yang semula ex hak *eigendom* Penggugat telah diserahkan dan dikuasai oleh Tergugat dengan hak *erfpacht* kota. Sesuai ketentuan-ketentuan konversi tanah ex *eigendom* yang tidak dikonversi sampai dengan September 1980 maka tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara;

Bahwa apabila Penggugat masih menginginkannya baik sebagai hak pengelolaan ataupun hak pakai maka dalam masa sampai dengan September 1980 harus mengajukan konversi, hal ini secara nyata tidak pernah dilakukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat maka oleh karena itu secara hukum obyek sengketa telah menjadi tanah negara;

Bahwa secara nyata obyek sengketa tidak pernah lagi dikuasai oleh Penggugat karena faktanya obyek sengketa telah dikuasai terus menerus dengan itikad baik oleh Tergugat, sehingga sesuai ketentuan Pasal 6 Kepres Nomor 32/1979 seharusnya Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) diberikan pembaharuan hak atas tanah sengketa. Oleh karena itu meskipun jangka waktu hak *Erfpacht* Kota berakhir pada 9 Agustus 1994, tidak berarti hak penguasaan Pemohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) juga berakhir melainkan masih melekat hak yaitu hak mendapatkan prioritas sebagai pihak yang diberi pembaharuan hak (*priority right*), sehingga pihak yang paling berhak untuk mengajukan permohonan hak atas obyek sengketa adalah pihak Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding bukan pihak Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Bahwa Pemohon Kasasi (Terbanding/Tergugat) sebagai pengelola dan pihak yang menguasai secara nyata objek sengketa telah mengajukan perpanjangan maupun permohonan hak baru atas tanah obyek sengketa sejak tahun 1969 yaitu sebelum jangka waktu hak *Erfpacht* Kota berakhir pada 9 Agustus 1994, dengan demikian, Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding telah dengan sungguh-sungguh beritikad baik berusaha agar hak yang dimilikinya diperpanjang ataupun diterbitkan hak baru sesuai ketentuan UUPA kepada pihak yang berwenang;

Bahwa dari uraian tersebut diatas pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, dengan demikian pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri dapat dibenarkan dan diambil-alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT PERTAMINA (Persero), dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 21 Juli 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

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

Halaman 42 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT PERTAMINA (Persero)**, tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 141/PDT/ 2014/PT PLG. tanggal 30 Maret 2015 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 21 Juli 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 29 Maret 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Arief Spto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H

Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H

Halaman 43 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi .....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 44 dari 44 hal. Put. Nomor 3247 K/Pdt/2015