



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N Nomor 326 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

PT (PERSERO) PERTAMINA (Pusat), diwakili oleh Karen Agustiawan, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Timur Nomor 1-A, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edy Sunaedy dan kawan-kawan, Para Pekerja PT Pertamina (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n

ADINYOTO HADININGRAT, bertempat tinggal di Jalan Ciputat Raya Nomor 102 RT 013 RW 001, Kelurahan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

1. **PT ISA KONTRAKTOR**, berkedudukan di Jalan Hasanudin Nomor 46, Kebayoran Baru Jakarta Selatan;

2. **NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/
Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat

Hal. 1 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa almarhumah Masenah binti Nasir semula adalah pemilik sebidang tanah milik adat, Girik C Nomor 486, Persil 28.S.I, luas 3.033 m², terletak dan setempat sekarang dikenal dengan alamat Jalan Terusan Sinabung, Kampung Simprug, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Terusan Sinabung;
- Sebelah Timur : Tanah PT Wista Jaya;
- Sebelah Selatan : Tanah PT Wista Jaya;
- Sebelah Barat : Tanah PT Wista Jaya;

selanjutnya Penggugat sebut juga sebagai tanah objek sengketa;

2. Bahwa apa yang Penggugat kemukakan pada angka 1 di atas adalah sesuai dengan bukti-bukti sebagai berikut:

- a. Girik (Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi) Nomor 486, Persil 28.S.I, luas kurang lebih 3.033 m² (P-1), tercatat atas nama Masenah binti Nasir yang diterbitkan oleh Kantor Daerah Pajak Hasil Bumi ke I Jatinegara;
- b. Surat Keterangan Nomor Ris.15084/WPJ/10/KI.2404/1980 tanggal 10 Nopember 1980 (P-2) yang diterbitkan oleh Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta;
- c. Surat Keterangan Nomor 75/1.711.02 tanggal 20 Maret 2003 (P-3) yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Grogol Selatan;

3. Bahwa tanah objek sengketa tersebut oleh almarhumah Masenah binti Nasir telah diwariskan kepada anaknya yang bernama H. Mashud bin Mushap, hal ini adalah sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 15 Juli 1978 (P-4) dari H. Mashud bin Mushap yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Grogol Selatan tanggal 17 Juli 1978 di bawah Nomor 086/1.711.1/VI/1978 dan diketahui oleh Kepala Kecamatan Kebayoran Lama tanggal 20 Juli 1978 di bawah Nomor 117/1.711.03/VI/1978;

4. Bahwa dengan Akta Jual Beli Nomor 67/1.711.03/1978 tanggal 20 Juli 1978 (P-5S), dibuat di hadapan Drs. Zulkifli Harahap, Kepala Kecamatan Kebayoran Lama selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan disaksikan oleh Mohamad Ali (Kepala Kelurahan Grogol Selatan) dan H. Ibrohim (Kepala Lingkungan Kelurahan Grogol Selatan), H. Mashud bin Mushap telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;

Catatan:

- a. Nama Penggugat semula adalah David Limpy dan berdasar Ketetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 107/1981 P tanggal 28

Hal. 2 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 1981 (P-6), sejak tahun 1981 Penggugat telah berganti nama menjadi Adinyoto Hadiningrat;

- b. Akta Jual Beli (P-5) tersebut terdapat dalam Arsip Akta-Akta Jual Beli yang ada di Kantor Kecamatan Kebayoran Lama;
 - c. Dalam pembuatan Akta Jual Beli (P-5), ternyata terdapat kekeliruan pengetikan mengenai nomornya, dimana sesuai dengan nomor urut dari akta-akta jual beli yang dibuat oleh Kepala Kecamatan Kebayoran Lama selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada saat jual beli antara H. Mashud bin Mushap selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli terjadi, nomor urutnya seharusnya adalah Nomor 07/1.711.03/1978, namun terketik Nomor 67/1.711.03/1978;
 - d. Apa yang Penggugat kemukakan pada sub b dan c di atas ini adalah sesuai dengan isi surat Camat Kebayoran Lama Nomor 431/1.711.03 tanggal 10 November 2003 (P-7);
5. Bahwa segera setelah Akta Jual Beli (P-5) ditanda-tangani, maka:
- Di satu pihak, Penggugat selaku Pembeli membayar lunas harga tanah obyek sengketa Rp30.033.000,00 (tiga puluh juta tiga puluh tiga ribu rupiah) kepada H. Mashud bin Mushap dan atas pembayaran tersebut H. Mashud bin Mushap telah memberikan, Kwitansi tanggal 20 Juli 1978 (P-8);
Sedang:
 - Di lain pihak, H. Mashud bin Mushap selaku Penjual menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong berikut surat-suratnya kepada Penggugat;
6. Bahwa dengan telah dijualnya tanah objek sengketa oleh H. Mashud bin Mushap kepada Penggugat, maka dalam Girik (P-1) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan diberi catatan:
- Dijual kepada : David Limpy;
 - Seluas : 3.033 m²;
 - Akte Nomor : 67/1.711.03.1978;
 - Tanggal : 20 Juni 1978;
- mohon periksa catatan dibalik Girik (P-1);
7. Bahwa PBB atas tanah objek sengketa oleh Negara juga telah dibebankan kepada Penggugat selaku Pemilik sah atas tanah objek sengketa dan bahwa Penggugat telah membayar PBB atas tanah objek sengketa, terakhir PBB untuk tahun 2012, sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2012 (P-9) dan Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2012 (P-10);

Hal. 3 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat selaku Pemilik yang sah, Tergugat tahun 1980 menguasai tanah objek sengketa dan mendirikan kios pompa bensin di atas tanah objek sengketa yang pembangunannya dilaksanakan oleh Turut Tergugat I;
9. Bahwa kios pompa bensin tersebut belakangan sudah tidak berfungsi lagi dan telah Tergugat bongkar;
10. Bahwa sekalipun telah membongkar kios pompa bensin yang sebelumnya Tergugat bangun di atas tanah objek sengketa, namun sampai saat gugatan ini Penggugat ajukan, Tergugat masih tetap menguasai tanah obyek sengketa;
11. Bahwa menurut Tergugat, yang menjadi dasar Tergugat menguasai dan mendirikan kios pompa bensin di atas tanah objek sengketa adalah karena Tergugat menerima penyerahan tanah objek sengketa dari Turut Tergugat I, sedang yang menjadi dasar Turut Tergugat I menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Tergugat (menurut Tergugat) adalah karena Turut Tergugat I telah membebaskan tanah obyek sengketa dari H. Mustofa bin Mushap (ahliwaris lainnya dari almarhumah Masenah binti Nasir);
12. Bahwa apa yang menjadi dasar Tergugat menguasai tanah objek sengketa dan mendirikan kios pompa bensin di atas tanah objek sengketa (seperti Penggugat kemukakan pada angka 11 di atas), tidak benar adanya dan bahwa tindakan-tindakan Tergugat tersebut tidak sah, merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sebab dari Surat Keterangan Nomor Ris.15084/WPJ/10/KI.2404/1980 tanggal 10 Nopember 1980 (P-2) yang diterbitkan oleh Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta, sangat jelas bahwa:
 - a. Memang benar Turut Tergugat I pernah membebaskan tanah milik adat, Girik C Nomor 486, Persil 28.S.I atas nama almarhumah Masenah binti Nasir dari ahliwaris almarhumah Masenah binti Nasir, yaitu H. Mustofa bin Mushap, namun tanah yang dibebaskan oleh Turut Tergugat I tersebut hanyalah seluas 1.227 m² dari luas tanah keseluruhan (4.260 m²), yaitu dengan Akta Penjabat Nomor 16/SPH/1978 tanggal 7 Oktober 1978, dimana tanah seluas 1.227 m² tersebut kemudian dimasukkan ke dalam Girik C Nomor 1410 atas nama Turut Tergugat I (PT Isa Kontraktor), mohon periksa uraian angka 1 Sub c dari Surat Keterangan Nomor Ris.15084/WPJ/10/KI.2404/1980 tanggal 10 November 1980 (P-2) yang menerangkan:

“c. Pada tgl 8-11-1980 tercatat dari C Nomor 486 a/n wajib pajak Masenah b Nasir Persil 28.S.I. luas 4.260 yang 1.227 m² di jual ke C

Hal. 4 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1410 atas nama wajib pajak PT Isa Kontraktor dengan harga Rp12.270.000,00 (dua belas juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) berdasar Akte/Penjabat tanggal 7-10-1978 Nomor 16/SPH/1978";

- b. Karena pembebasan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut, maka tanah milik adat Girik C Nomor 486, Persil 28.S.I atas nama almarhumah Masenah binti Nasir masih tersisa 3.033 m² (4.260 m² minus 1.227 m²), mohon periksa uraian angka 1 Sub d dari Surat Keterangan Nomor Ris.15084/WPJ/10/KI.2404/1980 tanggal 10 Nopember 1980 (P-2) yang menerangkan:

"d. Jadi sisa tanah dari Girik Nomor C.486 atas nama Masenah b Nasir Persil 28.S.I luasnya 3.033 m²";
- c. Sisa tanah seluas 3.033 m² tersebut oleh almarhumah Masenah binti Nasir diwariskan kepada H. Mashud bin Mushap (sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 15 Juli 1978, P-4) dan kemudian oleh H. Mashud bin Mushap dijual kepada Penggugat (sesuai dengan Akta Jual Beli, P-5), yang tidak lain sisa tanah seluas 3.033 m² tersebut adalah merupakan tanah yang sekarang menjadi objek gugatan Penggugat *a quo*;
13. Bahwa selain itu, lokasi tanah seluas 1.227 m² yang dibebaskan oleh Turut Tergugat I tersebut letaknya berada di sebelah Utara Jalan Terusan Sinabung, sedang lokasi tanah obyek sengketa (milik sah Penggugat asal pembelian dari H. Mashud bin Mushap) berada di sebelah Selatan Jalan Terusan Sinabung;
14. Bahwa dengan demikian, sangatlah jelas bahwa dalam hal ini Tergugat telah melakukan kekeliruan yang fatal, i.c. menguasai tanah obyek sengketa dengan mendasarkan pada alasan karena adanya penyerahan dari Turut Tergugat I selaku pihak yang pernah membebaskan tanah almarhumah Masenah binti Nasir dari ahliwarisnya, yaitu H. Mustofa bin Mushap, padahal tanah yang pernah Turut Tergugat I bebaskan tersebut selain luasnya hanya 1.227 m² (yang sangat berbeda dengan luas tanah objek sengketa, yaitu 3.033 m²), juga lokasinya pun berada di sebelah Utara Jalan Terusan Sinabung, bukan di sebelah Selatan Jalan Terusan Sinabung;
15. Bahwa Penggugat secara baik-baik telah berulang kali minta kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun kepada Penggugat, terakhir melalui surat tanggal 17 Maret 2003 (P-11), namun ternyata hingga saat ini Tergugat tidak bersedia secara sukarela memenuhi permintaan Penggugat

Hal. 5 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut;

16. Bahwa oleh sebab itu, cukup beralasan menurut hukum bagi Penggugat apabila mengajukan tuntutan agar Tergugat dan siapapun yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik, kosong serta bebas dari beban apapun kepada Penggugat;
17. Bahwa seperti telah Penggugat kemukakan di atas, tindakan Tergugat mendirikan kios pompa bensin di atas tanah objek sengketa, menguasai tanah objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh sebab itu dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, cukup beralasan menurut hukum selain menuntut penyerahan tanah objek sengketa, Penggugat juga mengajukan tuntutan agar Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian materiil Rp43.471.382.400,00 (empat puluh tiga miliar empat ratus tujuh puluh satu juta tiga ratus delapan puluh dua ribu empat ratus rupiah) kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - Tergugat menguasai tanah objek sengketa sudah selama 32 tahun (dari tahun 1980 s/d tahun 2012);
 - Apabila tanah objek sengketa tidak Tergugat kuasai, maka Penggugat, dapat memanfaatkan tanah objek sengketa dengan cara menyewakan kepada pihak lain dan dari penyewaan tersebut, Penggugat memperoleh penghasilan uang sewa minimal 6% per tahun dari nilai tanah objek sengketa;
Nilai tanah objek sengketa $3.033 \text{ (m}^2\text{)} \times \text{Rp}7.465.000,00$ (sesuai dengan NJOP tahun 2012, mohon periksa SPPT PBB, produk P-9 dan STTS PBBB, produk P-10) sama dengan Rp22.641.345.000,00;
 - Dengan demikian karena penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat tersebut, Penggugat telah kehilangan penghasilan yang Penggugat harapkan $32 \text{ (tahun)} \times \text{Rp}22.641.345.000,00 \times 6\%$ (per tahun) atau sama dengan Rp43.471.382.400,00 (empat puluh tiga miliar empat ratus tujuh puluh satu juta tiga ratus delapan puluh dua ribu empat ratus rupiah);
18. Bahwa tanah objek sengketa sampai saat ini dalam penguasaan Tergugat, oleh karena itu ada kekhawatiran yang cukup beralasan bagi Penggugat bahwasannya selama gugatan *a quo* sedang dalam proses pemeriksaan Pengadilan, Tergugat berupaya mengasingkan tanah objek sengketa, oleh sebab itu demi menjamin tuntutan Penggugat dikemudian hari dapat dilaksanakan, cukup beralasan apabila Penggugat mohon agar Pengadilan

Hal. 6 dari 30 hal. Put. Nomor 326 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

Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa yang luas, letak serta batas-batasnya seperti telah Penggugat kemukakan di atas;

19. Bahwa dalam gugatan ini:

- Penggugat menarik pula PT Isa Kontraktor selaku Turut Tergugat I karena Tergugat dalam menguasai tanah objek sengketa dan membangun kios pompa bensin di atas tanah objek sengketa dengan mendasarkan pada alasan adanya penyerahan tanah objek sengketa dari PT Isa Kontraktor kepada Tergugat (yang tidak benar adanya), oleh sebab itu dalam gugatan ini Penggugat menarik pula PT Isa Kontraktor selaku Turut Tergugat I dengan maksud agar nantinya dihukum untuk tunduk serta mematuhi isi bunyi putusan dalam perkara ini;
- Penggugat menarik pula Negara R.I. cq Pemerintah R.I. cq Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku Turut Tergugat II berdasar alasan:
 - Penggugat pernah mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa kepada Turut Tergugat II untuk mendapatkan sertifikat hak milik melalui pengakuan hak, namun belum dapat diproses oleh Turut Tergugat II, tidak lain karena tanah objek sengketa dalam penguasaan Tergugat;
 - Setelah tanah objek sengketa dalam penguasaan Penggugat, maka Penggugat bermaksud mendaftarkan hak atas tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat II untuk mendapatkan sertifikat hak milik melalui pengakuan hak;
 - Oleh sebab itu dalam gugatan ini Penggugat menarik pula Negara R.I. Cq Pemerintah R.I. Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku Turut Tergugat II dengan maksud agar Turut Tergugat II dihukum menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa atas nama Penggugat sesuai dengan ketentuan perundangundangan yang berlaku segera setelah Penggugat mengajukan permohonan dan memenuhi syarat-syaratnya;

20. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan berdasar alat bukti yang memenuhi syarat Pasal 180 ayat (1) HIR dan disamping itu tanah obyek sengketa telah Tergugat kuasai selama 32 tahun, oleh sebab itu cukup beralasan pula dan

Hal. 7 dari 30 hal. Put. Nomor 326 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

sangat *urgent* apabila Penggugat mohon agar putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan gugatan Penggugat *a quo* dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, permohonan banding dan kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah milik adat seluas 3.033 m² sebagaimana dimaksud dalam Girik C Nomor 486, Persil 28.S.I, terdaftar atas nama Masenah binti Nasir, terletak dan setempat sekarang dikenal dengan alamat Jalan Terusan Sinabung, Kampung Simprug, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Terusan Sinabung;
 - Sebelah Timur : Tanah PT. Wista Jaya;
 - Sebelah Selatan : Tanah PT. Wista Jaya;
 - Sebelah Barat : Tanah PT. Wista Jaya;yang Penggugat peroleh dari H. Mashud bin Mushap berdasar Akta Jual Beli Nomor 07/1.711.03/1978 tanggal 20 Juli 1978, dibuat di hadapan Drs. Zulkifli Harahap, Kepala Kecamatan Kebayoran Lama selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan disaksikan oleh Mohamad Ali (Kepala Kelurahan Grogol Selatan) dan H. Ibrohim (Kepala Lingkungan Kelurahan Grogol Selatan);
4. Menyatakan tindakan Tergugat menguasai dan mendirikan kios pompa bensin di atas tanah milik adat Penggugat seluas 3.033 m² tersebut adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat serta siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong, baik serta bebas dari beban apapun tanah milik adat Penggugat seluas 3.033 m² tersebut kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar dengan tunai dan seketika kepada Penggugat ganti rugi materiil Rp43.471.382.400,00 (empat puluh tiga miliar empat ratus tujuh puluh satu juta tiga ratus delapan puluh dua ribu empat ratus rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi

Hal. 8 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut;

8. Menghukum Turut Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah milik adat seluas 3.033 m² tersebut atas nama Penggugat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku segera setelah Penggugat mengajukan permohonan dan memenuhi syarat-syaratnya;
9. Menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, permohonan banding dan kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan kurang pihak (*exceptie plurium litis consortium*);

Bahwa dalam posita gugatan pada butir 4, Penggugat mendalilkan dirinya memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan jual beli dengan H. Mashud bin Mushap sebagai penerima waris atas tanah objek sengketa tersebut melalui Akta Jual Beli Nomor 67/1.711.03/1978 tanggal 20 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. Zulkifli Harahap sebagai Kepala Kecamatan Kebayoran Lama selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, diperoleh pengetahuan bahwa tanah yang disengketakan tersebut diperoleh dari pihak ketiga. Maka sesuai dengan prinsip umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, sepatutnya pihak ketiga sebagai penjual tanah sengketa ditarik sebagai Tergugat. Prinsip dasar ini sebagaimana termuat dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984 yang secara tegas menyatakan "Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1311 K/Pdt/1983 tanggal 20 Agustus 1984 yang secara tegas menyatakan "Pihak penjual atas tanah (pihak ketiga) harus ikut ditarik sebagai Tergugat, tanpa mengikutsertakan pihak ketiga atau penjual sebagai pihak tidak mungkin dijatuhkan putusan yang tuntas";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 yang secara tegas menyatakan "*Judex Facti*

Hal. 9 dari 30 hal. Put. Nomor 326 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

menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahtangankan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I”;

Bahwa ketentuan-ketentuan tersebut di atas bersifat imperatif, artinya pelanggaran atas prinsip tersebut mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium* ;

Bahwa Penggugat mengklaim/mendalilkan memperoleh tanah obyek sengketa dari H. Mashud bin Mushap melalui jual beli (*vide* bukti P-5). Oleh karena itu, H. Mashud bin Mushap, sebagai pihak penjual yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa, wajib diikutsertakan dalam perkara ini demi terang dan jelasnya duduk persoalan maupun riwayat tanah obyek perkara. Namun faktanya, Penggugat justru tidak menarik H. Mashud bin Mushap sebagai pihak dalam perkara ini, dengan demikian gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak (mengandung cacat *plurium litis consortium*) sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan. Oleh karenanya, cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) demi tegaknya keadilan dan kepastian hukum;

2. Gugatan daluwarsa (*exceptio temporis*);

Bahwa tanah objek sengketa telah dikuasai Tergugat selama 41 tahun sejak tahun 1971. Melalui Surat Perjanjian Kerja Nomor 06/41PD-KK/71 tanggal 23 Juli 1971 antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, Tergugat menyerahkan kepada Turut Tergugat I pekerjaan pembangunan kios pompa bensin berikut pembebasan tanah untuk area pompa bensin tersebut di Simprug (area tanah objek sengketa) dengan biaya pelaksanaan pembangunan sebesar Rp24.805.700,00 (dua puluh empat juta delapan ratus lima ribu tujuh ratus rupiah) yang pembayarannya terbagi atas 5 tahap; Berdasarkan bukti pembayaran dan kwitansi tertanggal 21 September 1971, Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Turut Tergugat I. Pembayaran ini didasarkan pada Laporan Tehnik Nomor 18/P.R/1971 tanggal 1 September 1971 yang menyatakan bahwa pada hari Senin, tanggal 30 Agustus 1971 pekerjaan pembangunan kios pompa bensin berikut pembebasan tanah untuk area pompa bensin tersebut telah mencapai 100% dari seluruh pekerjaan, sehingga sesuai dengan ketentuan pada Pasal 3 butir ke 2, 3 dan 4, Tergugat diharuskan untuk membayar

Hal. 10 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp14.882.220,00 (empat belas juta delapan ratus delapan puluh dua ribu dua ratus dua puluh rupiah) kepada Turut Tergugat I;

Dengan telah dilaksanakannya kewajiban Tergugat untuk melakukan pembayaran kepada Turut Tergugat I maka pembebasan tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat I menjadi termasuk pula pemindahan hak atas tanah dimaksud kepada Tergugat. Oleh karenanya, sejak tanggal 21 September 1971, Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa tersebut secara sah menurut hukum sebagai area kios pompa bensin yang pada awalnya digunakan untuk pengisian bahan bakar kendaraan operasional Perusahaan Negara Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Nasional (Pertamina);

Penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut dilindungi oleh hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1963 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:

"Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama 30 (tiga puluh) tahun, memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa menunjukkan alas haknya";

Bahwa pada faktanya Penggugat baru mendaftarkan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Mei 2012. Dengan demikian gugatan ini diajukan setelah Tergugat memiliki dan menguasai tanah objek sengketa secara sah dan terus menerus selama 41 tahun, atau dengan kata lain gugatan ini diajukan setelah melewati jangka waktu 30 tahun;

Bahwa Pasal 1967 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut:

"Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya kadaluwarsa itu tidak usah menunjukkan suatu alas hak,...";

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdara ini jelaslah bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata telah daluwarsa, mengingat gugatan hukum baru diajukan setelah 41 tahun;

Ketentuan mengenai daluwarsanya gugatan termuat pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1037 K/Sip/1971 tanggal 31 Juli 1973 yang secara tegas menyatakan "gugatan Penggugat asal harus dibatalkan karena telah daluwarsa 30 tahun lebih sebab sawah terperkara sudah 48 tahun dikuasai Hokkom Situmorang tanpa gangguan siapapun";

Berdasarkan yurisprudensi di atas, maka jelaslah gugatan Penggugat telah daluwarsa dikarenakan gugatan hukum baru diajukan 41 tahun setelah

Hal. 11 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat menguasai tanah objek sengketa;

Ahli Hukum Perdata dan mantan Hakim Agung, M. Yahya Harahap S.H., dalam buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* pada halaman 890 s/d 891 pada angka 6 tentang gugatan telah daluwarsa menyatakan: "... Dengan demikian, apabila gugatan yang diajukan Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan undang-undang untuk menggugatinya, berarti Tergugat telah terbebas untuk memenuhinya. Jika hakim menemukan gugatan telah daluwarsa, harus menjatuhkan putusan akhir dengan diktum menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap S.H., tersebut, maka gugatan Penggugat telah daluwarsa karena baru diajukan setelah Tergugat menguasai tanah objek sengketa selama 41 tahun;

Bahwa dengan telah daluwarsanya gugatan Penggugat, maka telah cukup alasan bagi Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah milik adat seluas 3.033 m² sebagaimana dimaksud dalam Girik C Nomor 486, Persil 28 Blok S.I seluas 3.033 m² terdaftar atas nama Masenah binti Nasir, yang terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Terusan Sinabung, Kampung Simprug, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan batas-batasnya:

- Utara : Jalan Terusan Sinabung;
- Timur : Tanah PT Wista Jaya;
- Selatan : Tanah PT Wista Jaya;
- Barat : Tanah PT Wista Jaya;

yang Penggugat peroleh dari H. Mashud bin Mushap berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 67/1.711.03/1978 tanggal 20-Juli-1978 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Zulkifli Harahap, Camat Kebayoran Lama selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan disaksikan oleh Mohammad Ali

Hal. 12 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Kepala Kelurahan Grogol Selatan) dan H. Ibrahim (Kepala Lingkungan Kelurahan Grogol Selatan);

- Menyatakan tindakan Tergugat menguasai dan mendirikan kios pompa bensin di atas tanah milik adat Penggugat seluas 3.033 m² tersebut adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Menghukum Tergugat serta siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong, baik serta bebas dari beban apapun tanah milik adat Penggugat seluas 3.033 m² tersebut kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar dengan tunai dan seketika kepada Penggugat ganti rugi materil Rp26.880.000.000,00 (dua puluh enam miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);
- Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk serta mematuhi isi bunyi putusan tersebut;
- Menghukum Turut Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah milik adat seluas 3.033 m² tersebut atas nama Penggugat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, segera setelah Penggugat mengajukan permohonan dan memenuhi syarat-syaratnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.816.000,00 (tiga juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 366/PDT/2014/PT.DKI tanggal 10 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 19 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Oktober 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 11 November 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/

Hal. 13 dari 30 hal. Put. Nomor 326 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

Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 November 2014;

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 secara formal dapat diterima;

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

Bahwa alasan pengajuan kasasi bersifat limitatif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 30 UU 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 nengancam 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 maupun bagian yang menguntungkan Pemohon Kasasi (*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 DKI Jakarta Nomor 366/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 10 Juli 2014 jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Juli 2013. Selanjutnya, di bawah ini akan kami uraikan alasan-alasan pengajuan upaya hukum Kasasi dimaksud sebagai berikut:

Judex Facti salah menerapkan hukum dan melanggar hukum terkait pertimbangannya mengenai *exceptie plurium litis consortium*;

Bahwa gugatan Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) merupakan gugatan perdata dalam perkara tanah yang nyata-nyata mengandung unsur *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak). Hal ini dikarenakan Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) tidak menarik H. Mashud bin Mushab yang merupakan Penjual tanah objek perkara sebagai pihak di dalam gugatan. Berdasarkan fakta

Hal. 14 dari 30 hal. Put. Nomor 326 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

tersebut, maka *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya yang menolak eksepsi *plurium litis consortium* sebagaimana uraian kami berikut ini:

1. Bahwa pertimbangan hukum pada paragraph 6 alinea 1-3 halaman 34 Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel menyatakan bahwa "dalam hal ini tidak ada kepentingan hukum Penggugat yang terganggu oleh Mashud bin Mushap, karenanya Penggugat tidak berkehendak untuk menjadikannya pihak dalam perkara *a quo*"; yang selanjutnya dalam pertimbangan hukum pada paragraph 1 alinea 1-3 halaman 35 Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel Majelis Hakim menyambung pertimbangannya dengan menyatakan bahwa "dengan demikian tidak diikutkannya Mashud bin Musap sebagai pihak dalam perkara tidak menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak oleh karenanya *plurium litis consortium exceptie* harus ditolak"; merupakan pertimbangan hukum yang tidak cermat dan tidak tepat; Mengacu pertimbangan tersebut di atas, maka jelas *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena tidak memberikan pertimbangan yang utuh dalam menilai fakta hukum yang ada dalam perkara. Pada pemeriksaan perkara, baik Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) maupun Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) sama-sama mendalilkan memperoleh tanah perkara dimaksud melalui jual beli dengan H. Mashud bin Mushap. Perlu disampaikan kembali bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) memperoleh tanah perkara *a quo* dari Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) sebagai bagian dari pekerjaan pembangunan kios pompa bensin termasuk pembebasan tanahnya sesuai dengan Surat Perdjandjian Kerdja Nomor 06/41PDKK/71 tanggal 25 Djuli 1971 yang mana untuk pekerjaan tersebut, Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) juga telah melakukan pembayaran kepada Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) sebagaimana yang dapat dibuktikan dengan (i) Bukti Kas Pembayaran dari Pertamina kepada Biro ISA tanggal 21 September 1971; (ii) Kwitansi Penerimaan Pembayaran dari Biro ISA tanggal 21 September 1971; dan (iii) Pengesjahan Pembajaran Kepada Biro ISA Nomor B.05/41-PD-KK/71/III-IV tanggal 21 September 1971. Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) sebelumnya telah membebaskan tanah perkara *a quo* dimaksud dari H. Mashud bin Mushap berdasarkan Surat Djual Beli Mutlak Tanah Pekarangan antara H. Mashud bin Mushap dengan Biro ISA Jakarta tertanggal 1 Juni 1969. Sehingga jelas, bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) memperoleh tanah

Hal. 15 dari 30 hal. Put. Nomor 326 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

perkara *a quo* melalui Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) yang melakukan jual-beli tanah dengan H. Mashud bin Mushap; *Judex Facti* dengan nyata telah mengenyampingkan dalil yang dikemukakan baik oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) maupun Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) dimaksud dengan menyatakan "tidak ada kepentingan hukum Penggugat yang terganggu oleh H.Mashud bin Mushap. Karena pada faktanya, tindakan H. Mashud bin Mushap sebagai Penjual tanah yang menjual tanah objek perkara kepada Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) dengan telah menjual tanah tersebut terlebih dahulu kepada Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) melalui Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) nyata-nyata merupakan tindakan yang merugikan Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat). Hal ini dikarenakan walaupun benar H. Mashud bin Mushap telah menjual tanah perkara *a quo* kepada Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) pada tahun 1978, maka kegiatan jual beli tanah dimaksud batal demi hukum karena secara legalitas objek tanah yang diperjualbelikan bukan lagi milik H. Mashud bin Mushap melainkan milik Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) yang diperoleh berdasarkan pembebasan tanah yang dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) dengan H. Mashud bin Mushap pada tahun 1971. Pertimbangan *Judex Facti* yang tidak menilai dan memperhatikan fakta secara menyeluruh mengenai perolehan tanah perkara *a quo* tersebut nyata-nyata telah gagal menegakkan keadilan dan membelikan kepastian hukum, padahal jika H.Mashud bin Mushap dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka akan dapat lebih menjelaskan asal muasal perolehan tanah Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat);

Bahwa selain dari itu dengan ditariknya H. Mashud bin Mushap sebagai pihak dalam perkara *a quo* akan memperoleh kepastian hukum yang tuntas dan menyeluruh;

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam paragraf 7 halaman 34 dan 35 Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan hukum Mashud bin Mushap dalam kaitan dengan perkara *a quo* telah terwakili dengan adanya bukti-bukti surat berupa (i) Pernyataan H. Mashud bin Mushap tanggal 15 Juli 1978 dan (ii) Akta Jual Beli tertanggal 20 Juli 1978; merupakan pertimbangan yang tidak cemat dan hanya mempertimbangkan dalil Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) tanpa memberikan keadilan pertimbangan yang sama kepada Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat);

Hal. 16 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti surat yang disampaikan oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) merupakan dokumentasi yang baru ada pada tahun 1978 atau jauh setelah bukti surat yang disampaikan Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) ada sebelumnya, yakni Surat Djual Beli Mutlak Tanah Pekarangan antara H. Mashud bin Mushap dengan Biro ISA Jakarta tertanggal 1 Juni 1969. Bahwa alat bukti surat yang Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) sampaikan ini mengandung fakta konkrit dan relevan atau bersifat *prima facie* dalam membuktikan keadaan atau peristiwa yang berkaitan erat dengan perkara yang sedang diperiksa, yakni bahwa H. Mashud bin Mushap telah menjual tanah perkara *a quo* kepada Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding /Turut Tergugat I) pada tahun 1969. Tanah dimaksud kemudian diserahkan oleh Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding /Turut Tergugat I) sebagai bagian dari pekerjaan pembangunan kios pompa bensin termasuk pembebasan tanahnya pada tahun 1971;

Berdasarkan uraian di atas, maka diketahui bahwa terdapat pertentangan antara alat bukti surat yang disampaikan oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) dengan yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat), yang mana alat bukti surat dimaksud sama-sama ditandatangani oleh H. Mashud bin Mushap selaku penjual tanah. Maka untuk menguji validitas dari alat bukti surat, baik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) maupun Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat), sudah sepatutnya pihak ketiga, yakni H. Mashud bin Mushap tersebut turut ditarik sebagai pihak dalam gugatan ataupun dihadirkan dalam persidangan. Namun pada faktanya, Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) tidak menarik H. Mashud bin Mushap sebagai pihak atau Tergugat dalam Perkara dan juga tidak mampu menghadirkannya pada tahap pembuidan saksi pada pemeriksaan persidangan *Judex Facti*. Fakta ini dikesampingkan oleh *Judex Facti* dengan pertimbangan sebagaimana yang telah diterangkan di atas. Dengan demikian, pertimbangan *Judex Facti* tidak didasarkan pada penilaian secara menyeluruh atas fakta-fakta hukum yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) dan Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) dan oleh karenanya tidak menghasilkan pertimbangan yang adil dan cermat berdasarkan hukum;

3. Bahwa penolakan *Judex Facti* atas *exceptie plurium litis consortium* (eksepsi gugatan kurang pihak) dalam perkara ini merupakan kesalahan penerapan hukum dan tidak sesuai dengan prinsip umum/dasar dalam perkara sengketa tanah yang lazimnya turut menarik pihak ketiga (penjual

Hal. 17 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah) apabila tanah yang disengketakan tersebut diperoleh dari pihak ketiga. Adapun prinsip umum/dasar ini termuat dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dapat Pomohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) uraikan sebagai berikut:

- (i) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2572 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984 yang secara tegas menyatakan "secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah berperkara diperoleh Tergugat";
 - (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1311 K/Pdt/1983 tanggal 20 Agustus 1984 yang secara tegas menyatakan "Pihak penjual atas tanah (pihak ketiga) harus ikut ditarik sebagai Tergugat, tanpa mengikutsertakan pihak ketiga atau penjual sebagai pihak tidak mungkin dijatuhkan putusan yang tuntas";
 - (iii) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1983 tanggal 18 September 1984 yang secara tegas menyatakan "*Judex Facti* menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahtanggankan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I";
4. Selain Yurisprudensi yang disebutkan di atas, kesalahan penerapan hukum dan pelanggaran hukum yang dilakukan *Judex Facti* juga terkait dengan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Kehakiman yang mengatur sebagai berikut:
- "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";
- Ketentuan di atas berarti bahwa dalam suatu putusan pengadilan, Majelis Hakim harus memuat dasar alasan hukum serta peraturan perundang-undangan yang cukup dalam mengadili perkara. Hal mana pada putusan *Judex Facti* tidak dilaksanakan dengan tidak adanya pencantuman dasar alasan hukum yang cukup untuk menolak *exceptio plurium litis consortium* yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat);
5. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya eksepsi Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) mengenai kurangnya pihak dalam gugatan Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) yakni pihak penjual tanah (H.

Hal. 18 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mashud bin Mushap) sebagai pihak dalam gugatan, maka menjadikan putusan *Judex Facti* tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*)/tidak diperoleh kepastian hukum yang tuntas dan menyeluruh. Dan terhadap putusan yang demikian maka Mahkamah Agung melalui Yurisprudensi Putusan Nomor 2461 K/Pdt/1984 dengan tegas menyatakan "*Judex Facti* dianggap salah menerapkan hukum, dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak seksama dan rinci menilai/mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan";

6. Berdasarkan uraian dimaksud di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Juli 2013 sebagaimana dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 366/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 10 Juli 2014 merupakan putusan yang salah menerapkan hukum dan tidak cukup pertimbangan hukumnya. Oleh karenanya, sudah sepatutnya Majelis Hakim tingkat Kasasi membatalkan putusan dalam dua tingkat pengadilan sebelumnya;

Judex Facti salah menerapkan hukum pembuktian dan melanggar hukum terkait pertimbangannya mengenai *exceptie temporis*.

Bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) menolak dengan tegas dan menyatakan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 35 putusan perkara Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt Sel yang menolak *exceptie temporis* (eksepsi gugatan daluwarsa) tanpa mempertimbangkan fakta bahwa gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) jelas-jelas telah daluwarsa karena diajukan 41 tahun sejak Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) menguasai tanah perkara *a quo* tanpa adanya gangguan merupakan pertimbangan yang melanggar hukum. Hal ini sebagaimana yang dapat Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa (Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) telah menguasai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1971 dengan membangun kios pompa bensin yang pekerjaan pembangunan serta pembebasan tanahnya dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I). Berkaitan dengan pekerjaan tersebut, Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) telah melakukan kewajiban pembayaran pekerjaan kepada Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) pada tanggal 21 September 1971, oleh karenanya, hak atas tanah perkara *a quo* juga telah beralih dari Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) kepada Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) sejak tahun 1971;

Hal. 19 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fakta hukum bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) telah menguasai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1971 juga telah dikuatkan oleh saksi yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) maupun saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) pada persidangan *Judex Facti* di tingkat pertama. Dengan demikian, Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) nyata-nyata juga telah mengakui bahwa Pemohon Kasasi telah menguasai dan merawat tanah perkara *a quo* tanah sejak tahun 1971;

Selanjutnya, gugatan Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) pada faktanya baru diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tahun 2012 atau setelah Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) memiliki dan menguasai tanah perkara *a quo* secara terus menerus selama 41 tahun sejak tahun 1971. Berdasarkan Pasal 1963 KUHPerdara, Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) yang dengan itikad baik telah menguasai tanah dimaksud selama lebih dari 30 tahun, memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas-alas haknya. Lebih jauh lagi, Pasal 1967 KUHPerdara telah menentukan dengan tegas bahwa semua tuntutan hukum yang bersifat kebendaan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun;

2. Berdasarkan penjelasan di atas, Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) menolak dengan tegas pertimbangan *Judex Facti* pada alinea 3 halaman 35 Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang pada intinya mendasarkan penolakan *exceptie temporis* pada Pasal 1979 KUH Perdata; Berdasarkan Pasal 1979 KUHPerdara, ketentuan mengenai daluwarsanya gugatan sesuai Pasal 1963 dan Pasal 1967 KUHPerdara dapat dicegah apabila dalam jangka waktu sebelum daluwarsa, terdapat peringatan, gugatan, ataupun perbuatan-perbuatan yang sah dan disampaikan kepada pihak yang berhak dicegah memperoleh waktu daluwarsa dimaksud; Pada faktanya, ketentuan untuk dapat mengenyampingkan daluwarsa sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 1979 KUHPerdara tersebut tidak dipenuhi oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat). Pencegahan berupa peringatan, gugatan ataupun perbuatan-perbuatan yang sah menurut hukum untuk meniadakan daluwarsa gugatan hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu daluwarsa dimaksud terlampaui atau dalam arti selama 30 tahun penguasaan tanah belum terlewati. Pertimbangan *Judex Facti* bahwa tuntutan hak atas tanah yang diajukan Terbanding/Penggugat pada perkara *a quo* dapat dianggap sebagai pencegahan timbulnya daluwarsa gugatan sesuai Pasal 1979 KUH Perdata

Hal. 20 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata-nyata keliru dan merupakan penafsiran hukum yang menyesatkan.

Hal ini dikarenakan:

- i. Gugatan baru diajukan Terbanding/Penggugat setelah lewat jangka waktu daluwarsa gugatan selama 30 tahun;
 - ii. Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) juga tidak mampu membuktikan bahwa pihaknya telah melakukan perbuatan atau memberikan peringatan kepada Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) mengenai penguasaan tanah perkara *a quo* di dalam jangka waktu sebelum daluwarsa;
3. Terkait dengan uraian pada angka 2 di atas, Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) menolak pertimbangan pada alinea 4 halaman 35 Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang menyatakan bahwa penguasaan Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) atas tanah perkara *a quo* selama lebih dari 30 tahun tidak benar tanpa teguran pihak lain; Surat Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) kepada Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) tertanggal 17 Maret 2003 yang dijadikan dasar oleh *Judex Facti* untuk menyatakan penguasaan tanah oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) selama lebih dari 30 tahun tidak tanpa gangguan nyata-nyata merupakan bukti yang keliru untuk pertimbangan *Judex Facti* tersebut.

Pada faktanya, surat dimaksud disampaikan kepada Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) setelah 32 (tiga puluh dua) tahun tanah perkara *a quo* dikuasai dan dipelihara oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) tanpa adanya gangguan;

Lebih lanjut lagi, isi surat dimaksud yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) telah berulang kali menghubungi Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) sejak tahun 1980 untuk meminta penyerahan tanah adalah pernyataan yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena pada faktanya Terbanding/Penggugat tidak mampu membuktikan mengenai hal tersebut dengan alat bukti yang sah di muka persidangan. Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) dengan tegas menyatakan tidak pernah menerima bentuk peringatan ataupun permintaan apapun dari pihak Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) mengenai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1980 sampa dengan 2003, sehingga jelaslah bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian jika isi Surat Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) pada tahun 2003 yang mengada-ada tersebut dijadikan dasar untuk menyatakan penguasaan tanah perkara *a quo* oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) adalah tidak sah;

Hal. 21 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa penolakan *Judex Facti* atas eksepsi gugatan daluwarsa (*exceptie temporis*) dalam perkara ini merupakan pelanggaran hukum terkait unsur *exceptie temporis* yang didasarkan pada Pasal 1967 KUHPerdata, Yurisprudensi dan doktrin hukum. Adapun Yurisprudensi maupun doktrin hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:
 - (i) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1037 K/Sip/1971 tanggal 31 Juli 1973 menyatakan "gugatan Penggugat asal harus dibatalkan karena telah daluwarsa 30 tahun lebih sebab sawah terperkara sudah 48 tahun dikuasai Hokkom Situmorang tanpa gangguan siapapun";
 - (ii) Doktrin Hukum berupa pendapat ahli hukum perdata dan mantan Hakim Agung, M. Yahya Harahap S.H., di dalam buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* pada halaman 890 s/d 891 pada angka 6 tentang gugatan telah daluwarsa menyatakan apabila gugatan yang diajukan Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan Undang-Undang untuk menggugatinya, berarti Tergugat telah terbebas untuk memenuhinya. Jika Hakim menemukan gugatan telah daluwarsa, harus menjatuhkan putusan akhir dengan diktum menyatakan gugatan tidak dapat diterima";
5. Berdasarkan uraian dimaksud di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Juli 2013 sebagaimana dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 366/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 10 Juli 2014 yang menolak eksepsi gugatan daluwarsa yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) merupakan putusan yang salah menerapkan hukum pembuktian dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karenanya, sudah sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi membatalkan putusan dalam dua tingkat pengadilan sebelumnya;

Judex Facti telah melanggar hukum dengan tidak mempertimbangkan eksepsi obyek gugatan kabur (*obscuur libel*) sama sekali.

1. Bahwa *Judex Facti* tidak pernah memberikan pertimbangan hukum atas eksepsi obyek gugatan kabur (*obscuur libel*) yang diajukan Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) pada memori banding Perkara Nomor 366/PDT/2014 tertanggal 17 Desember 2013 sebagai berikut:

"Keterangan saksi Terbanding/Penggugat sebagaimana dinyatakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam pertimbangan hukumnya halaman 28 telah menyatakan bahwa tanah sengketa telah digunakan sebagai

Hal. 22 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asrama Perawat dan Pertamina hanya menyewa tanah tersebut dari H. Mashud bin Mushap;

Bahwa sesuai dengan fakta di lapangan dan di dalam persidangan obyek perkara tidak pernah dipergunakan sebagai Asrama Perawat, melainkan dipergunakan sebagai pompa bensin untuk operasional Pertamina sejak tahun 1971 s/d 1992, sehingga dikualifisir obyek perkara sebagaimana diterangkan oleh saksi dan dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama lokasinya bukan berada di dalam obyek perkara melainkan berada di luar lokasi objek perkara dan/atau objek perkara sebagaimana dimaksud di dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak jelas dimana lokasinya, dus dengan demikian gugatan Penggugat adalah *error in subjecto*, untuk itu maka pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut harus dibatalkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusan bandingnya;

Berdasarkan semua uraian tersebut di atas, maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel dan menyatakan bahwa gugatan Terbanding/ Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Pada faktanya, pertimbangan *Judex Facti* di tingkat banding pada alinea 3-7 paragraf 1 halaman 6 Putusan perkara Nomor 366/PDt/2014/PT.DKI hanya menyatakan "Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar serta beralasan menurut hukum, maka oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding...". *Judex Facti* Tingkat Banding tidak mempertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi (Pemanding/Tergugat) mengajukan eksepsi gugatan kabur yang belum dipertimbangkan dengan benar dan menyeluruh; Oleh karena itu, putusan perkara *a quo* tergolong dalam kategori putusan yang bertimbangan hukumnya. Terhadap putusan yang demikian ini, Mahkamah Agung melalui Yurisprudensi Putusan Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 an sebagai berikut:
"Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dinyatakan tidak cukup pertimbangan, oleh karena itu harus dibatalkan atas alasan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri 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";

Hal. 23 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 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 perkara *a quo* di kedua tingkat pengadilan sebelumnya.

Judex Facti telah melanggar hukum terkait dengan pembuktian kepemilikan tanah:

1. Pertimbangan *Judex Facti* pada alinea 3 halaman 40 Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang menyatakan bahwa "Penggugat secara sah telah terdaftar sebagai wajib pajak atas bidang tanah terperkara tersebut, artinya kepemilikan Penggugat atas tanah adat (tanah perkara) telah terdaftar dan diakui oleh instansi yang berwenang" merupakan pertimbangan yang menyesatkan dan keliru;
2. Berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, ditentukan bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak, bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah Sertifikat. Dengan demikian, nyata-nyata pertimbangan *Judex Facti* yang menjadikan tanda pembayaran pajak sebagai bukti kepemilikan Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) merupakan pertimbangan yang tidak tepat dan tidak cermat;
3. Dikarenakan *Judex Facti* telah melanggar hukum mengenai pembuktian kepemilikan tanah dalam Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang kemudian dikuatkan dan diambil alih pula pertimbangan tersebut dalam Putusan Nomor 366/PDT/2014/PT.DKI, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim di tingkat kasasi membatalkan putusan yang nyata-nyata keliru dalam perkara *a quo* pada kedua tingkat pengadilan sebelumnya;

Judex Facti Tidak memberikan pertimbangan atas fakta hukum secara menyeluruh.

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 (Pembanding/Tergugat) uraikan sebagai berikut:

1. Pada faktanya, Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) memperoleh tanah perkara *a quo* secara sah dan dengan iktikad baik. Hal ini Pemohon

Hal. 24 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi (Pembanding/Tergugat) tunjukkan dengan melakukan pembayaran atas pekerjaan pembangunan kios pompa bensin termasuk pembebasan tanahnya kepada Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) sesuai dengan Surat Perdandjiaan Kerdja Nomor 06/41PD-KK/71 tanggal 25 Djuli 1971. Oleh karena itu, sepatutnya Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) sebagai pembeli dan pemilik tanah yang beriktikad baik dilindungi secara hukum;

Fakta ini nyatanya dikesampingkan dan tidak turut dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam putusannya. Oleh karenanya, kurangnya pertimbangan hukum *Judex Facti* jelas-jelas merugikan Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat);

2. Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) telah menguasai dan mengelola tanah serta tidak pernah menelantarkan tanah perkara *a quo* sejak tahun 1971. 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; Bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) menguasai tanah perkara *a quo* dan mengelolanya dengan mendirikan kios pompa bensin di atas tanah dimaksud. Meskipun bangunan kios pompa bensin sudah tidak ada, namun Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) tetap memelihara tanah perkara *a quo* dengan membangun pagar di sekeliling bidang tanah dan menyediakan tenaga keamanan yang sampai saat ini masih tetap ada pada lokasi tanah dimaksud dengan biaya dari Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) guna merawat dan menjaga keamanan tanah. 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;

3. Dikarenakan *Judex Facti* tidak memberikan cukup pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang kemudian dikuatkan dan diambil alih pula pertimbangan tersebut dalam Putusan Nomor 366/PDT/2014/PT.DKI, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim di tingkat kasasi membatalkan putusan perkara *a quo* pada ke dua tingkat pengadilan sebelumnya;

Judex Facti salah menerapkan hukum pembuktian dan melanggar hukum terkait pertimbangan mengenai perbuatan melawan hukum dan perhitungan nilai ganti rugi.

Hal. 25 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) menyangsikan dan berkeberatan atas pertimbangan *Judex Facti* pada alinea 1-3 paragraf 4 halaman 42 Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang menyatakan "...Sejak tahun 1980 Tergugat telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah milik Penggugat tersebut secara melawan hukum...". Pertimbangan ini semata-mata didasarkan pada dalil Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) tanpa mempertimbangkan secara obyektif dalil dan bukti-bukti formil yang telah diajukan Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) serta fakta-fakta hukum yang disampaikan pada persidangan:

1. Pertimbangan *Judex Facti* bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) menguasai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1980 nyata-nyata pertimbangan yang keliru dan tidak berdasar serta semata-mata didasarkan pada dalil Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat);

Bahwa pada faktanya, berdasarkan bukti formil yang telah Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) sampaikan, diketahui bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) telah menguasai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1971 dengan mendirikan kios pompa bensin. Selain berdasarkan alat bukti surat, fakta ini juga didukung dan dikuatkan dengan pernyataan saksi, baik saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) maupun saksi dari Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat). Saksi dari Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) menyatakan bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) telah mendirikan kios pompa bensin sejak tahun 1971 sampai dengan tahun 1980an di atas tanah perkara *a quo*. Hal ini sejalan dengan pernyataan dari saksi Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) yang menyatakan bahwa pada tahun 1978, di atas tanah perkara *a quo* telah berdiri kios pompa bensin milik Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat). Fakta ini jelas membuktikan bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) telah menguasai tanah perkara *a quo* sebelum tahun 1980;

Pertimbangan *Judex Facti* yang hanya mengadopsi dalil Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) baru menguasai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1980 tanpa mempertimbangkan fakta hukum yang ada jelas-jelas merugikan Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) dan merupakan pertimbangan yang salah menerapkan hukum pembuktian. Karena apabila Majelis Hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan yang obyektif sesuai hukum pembuktian, maka sewajarnya keterangan dari kedua saksi dan alat bukti surat yang Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) sampaikan turut dipertimbangkan sehingga

Hal. 26 dari 30 hal. Put. Nomor 326 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

jelas dan nyatalah bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) telah menguasai tanah perkara *a quo* sejak tahun 1971 dan bukan sejak tahun 1980 sebagaimana pertimbangan *Judex Facti*;

2. Bahwa *Judex Facti* tidak menguraikan secara cermat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dikenakan kepada Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara dalam pertimbangannya;

Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara 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;

Pada nyatanya, *Judex Facti* hanya menyatakan Pemohon Kasasi (Pembanding/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 (Pembanding/Tergugat);

3. Bahwa *quad non* Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat) melakukan perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pada faktanya *Judex Facti* telah keliru dalam menentukan perhitungan mengenai ganti rugi atas tanah yang didasarkan pada perhitungan yang tidak realistis sebagaimana tercantum dalam paragraf 3 halaman 42 Putusan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN/Jkt.Sel sebagai berikut: $32 \times 6\% \times \text{Rp}14.000.000.000,00 =$

Hal. 27 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp26.880.000.000,00 (dua puluh enam miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);

Judex Facti tidak memberikan pertimbangan mengenai perhitungan tersebut dengan didasarkan pada ketentuan yang baku. Bahwa sesungguhnya ketentuan mengenai perhitungan nilai sewa telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara yang pada Pasal 22 ayat (1) jo Pasal 41 ayat (1) huruf a jo. Pasal 43 ayat (3) huruf a mengatur rumusan perhitungan sewa sebagai berikut:

$(Tahun \times 3,3\% \times NJOP) \times 50\% \times 10\% = \text{Nilai Sewa.}$

Sehingga perhitungan yang wajar untuk ganti rugi pada perkara ini adalah: $(32 \text{ tahun} \times 3,3\% \times \text{Rp}14.000.000.000) \times 50\% \times 10\% = \text{Rp}745.920.000,00$ (tujuh ratus empat puluh lima juta sembilan ratus dua puluh rupiah);

Pada faktanya, *Judex Facti* tidak menerapkan rumusan perhitungan di atas dan keliru dalam pertimbangannya mengenai perhitungan ganti rugi;

- 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;
- Dengan demikian, sudah sepatutnya dan sewajarnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 295/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 366/PDT/2014/PT.DKI karena nyata-nyata tidak cukup pertimbangan hukumnya mengenai pembuktian dan unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 67/1.711.03/1978 tertanggal 20 Juli 1978 adalah milik Penggugat, sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya, yaitu tidak dapat membuktikan alas hak penguasaan objek sengketa, oleh karenanya penguasaan objek sengketa oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, lagi pula

Hal. 28 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **PT (PERSERO) PERTAMINA (Pusat)**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT (PERSERO) PERTAMINA (Pusat)**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 28 Mei 2015** oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.**, dan **H. Hamdi, S.H.,M.Hum.**, Hakim Agung masing-masing 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

Hal. 29 dari 30 hal. Put. Nomor 326 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

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

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

K e t u a,

Ttd.

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

Biaya kasasi :

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

Panitera Pengganti :

Ttd.

Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H.,

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata.

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP: 19610313 198803 1 003