



**P U T U S A N**

**No. 962 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

ISWAN, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso LK.I RT.004 RW.002 Kelurahan Way Lunik, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung, sekarang bertempat tinggal di Rumah Makan "Bu Gambreng" RT.001 RW.03 Kelurahan Sukaraja, Teluk Betung Selatan, Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Rufinus Sirait, SH. Advokat, berkantor di Jl. Ridwan Rais, Perumahan Griya Madu Permata, Blok Emerald No. 12, Bandar Lampung;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. HASAN KESUMA alias BONGSAN, bertempat tinggal di Jalan Asrama Polisi No. 108/74 Teluk Betung Utara, Bandar Lampung, Kode Pos 35211;
2. HERMAN HASAN KESUMA alias TEN CIN, bertempat tinggal di Jalan Ikan Pari No. 72/78 Kebon Pisang, Telukbetung Selatan, Bandar Lampung;
3. SUPARMAN bin SJAFAR, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso LK.I RT.004 RT.002 Kelurahan Way Lunik, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I terdapat hubungan menunggui, menjaga, membersihkan, memelihara dan menempati sebidang tanah milik Tergugat I seluas kira-kira 1.875 meter persegi dengan batas-batas dan ukuran kira-kira 75 meter memanjang sejajar dengan Jalan Yos Sudarso dan lebar kira-kira 25 meter ke dalam arah ke laut di Jalan Yos Sudarso Lk.I,

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT/RW. 004/002 Kel. Way Lunik, Kec. Panjang, Bandar Lampung sejak tahun 1970;

Bahwa atas permintaan Tergugat I yang mengaku sebagai pemilik tanah dimaksud memberi persetujuan kepada Penggugat untuk menempati tanah tersebut sejak tahun 1970, yang pada waktu itu keadaan tanah masih hutan belukar, penuh ditumbuhi oleh ilalang, sebahagian tanah permukaannya masih rendah sehingga sering tergenang dengan air laut jika pasang besar, keadaan tanah tidak rata disana-sini ada genangan air;

Bahwa Penggugat telah menguruk tanah *a quo* dengan batu dan tanah supaya terhindar dari genangan air laut, menimbun permukaan tanah yang ada kubangan, membersihkannya dan menungguinya, serta menanam tanaman pohon kelapa;

Bahwa setelah tanah diuruk sehingga layak ditempati atas persetujuan dari Tergugat I, maka Penggugat mendirikan bangunan yang terbuat dari dinding papan, lantai semen dan atap genteng seluas kira-kira 180 meter persegi sebagai tempat tinggal dan tempat usaha rumah makan Bu Gambreng;

Bahwa mengingat bidang tanah yang semula yang ditunggu, dijaga oleh Penggugat telah dipatok oleh Bina Marga untuk perluasan jalan maka Penggugat melakukan pengurukan bibir pantai dengan biaya dan tenaga sendiri seluas kira-kira 1.125 meter persegi yang batas-batas dan ukurannya kira-kira 75 meter memanjang sejajar dengan Jalan Yos Sudarso dan kira-kira 15 meter ke dalam arah ke laut persis di belakang bidang tanah yang diakui oleh Tergugat I sebagai miliknya, dengan maksud apabila perluasan jalan dilakukan oleh Bina Marga maka ada tempatnya untuk bermukim dan berjualan makanan;

Bahwa sejak tahun 1980 Tergugat I memungut sewa dari Penggugat sebesar Rp. 75.000,00 per hari (Rp. 27.000.000,00 per tahun) kemudian sejak tahun 2006 dinaikkan harga sewanya menjadi Rp. 300.000,00 per hari atau sebesar Rp. 108.000.000,00 per tahun;

Bahwa berhubung oleh karena Tergugat I sudah tua maka Tergugat I menyerahkan tugas memungut sewa rumah *a quo* kepada anaknya yang bernama Herman Hasan Kesuma alias Ten Cin (Tergugat II) dan meminta kepada Penggugat agar yang memasok bahan mentah untuk rumah makan milik Penggugat dipasok oleh Tergugat II;

Bahwa selain membayar uang sewa Penggugat dengan terpaksa harus membeli kebutuhan material rumah makan Ibu Gambreng dari Tergugat II sebagai pemasok dengan harga yang relatif mahal kira-kira 30 % di atas harga pasar;

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara terpaksa Penggugat menerima persyaratan uang sewa yang mahal dan membeli bahan makanan dengan harga mahal tersebut, mengakibatkan usaha rumah makannya semakin hari semakin sulit keuangannya karena keuntungan yang didapat digerogeti uang sewa yang super mahal dan harga bahan-bahan makanan yang mahal pula;

Bahwa setiap harinya pada waktu memungut sewa Tergugat II makan di rumah makan Ibu Gambreng sepuasnya dan kemudian meminta supaya dibungkuskan ayam goreng dan makanan lainnya kurang lebih sebanyak 5 bungkus per hari-nya tanpa pernah dibayar oleh Tergugat II;

Bahwa pembebanan uang sewa yang gila-gilaan sebesar Rp. 108.000.000,00 per tahun, memasok bahan-bahan makanan di atas harga pasar, dan makan sepuasnya serta membawa makanan tanpa dibayar belum/tidak cukup untuk memenuhi selera ketidakpuasan Tergugat II, karena pada bulan Februari 2008 Tergugat II secara sepihak tanpa memperhatikan kemampuan Penggugat, Tergugat II menaikkan uang sewa menjadi Rp. 500.000,00 per hari yang berarti sewa per tahun-nya sebesar Rp. 180.000.000,00 jumlah ini setara dengan uang sewa selama 3 (tiga) tahun di pusat perbelanjaan di pusat Kota Bandar Lampung di Pasar Tengah;

Bahwa karena Penggugat tidak sanggup untuk membayar uang sewa yang demikian tinggi (super mahal) maka Penggugat hanya dapat membayar sewa untuk 2 (dua) hari, bahwa karena penolakan uang sewa yang mahal tersebut maka secara tidak bermartabat, tidak manusiawi Tergugat II mengusir Penggugat supaya pada hari itu juga yaitu pada tanggal 23 Februari harus mengosongkan tanah dan rumah makan tersebut dengan memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 10.000.000,00 akan tetapi yang dibayar oleh Tergugat II kepada Penggugat hanya Rp. 1.000.000,00 saja;

Bahwa atas tindakan pengusiran dengan cara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar terhadap Penggugat dengan uraian sebagai berikut:

- Tidak dapat dikuasainya hak atas tanah yang diuruk dengan biaya dan tenaga sendiri kira-kira seluas 1,125 meter persegi dengan batas-batas dan ukuran persis di belakang tanah yang diakui oleh Tergugat I sebagai miliknya dengan ukuran panjang kira-kira 75 meter sejajar Jalan Yos Sudarso dengan lebar kira-kira 15 meter kedalam arah ke laut di Jalan Yos Sudarso LK.I, RT/RW. 004/02, Kel. Way Lunik, Kec.Panjang, Bandar Lampung;

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010

#### 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

- Satu unit bangunan tempat tinggal (rumah) dengan dinding kayu, lantai semen dan atap genteng (tempat usaha rumah makan Bu Gambreng) seluas kira-kira 180 meter persegi yang dibangun oleh Penggugat dengan biaya sendiri;
- Uang ganti kerugian karena telah menguruk/menimbun, meratakan tanah milik Tergugat I, sampai mempunyai nilai komersial, serta uang jasa karena telah berpuluh tahun telah menajagi tanah milik Tergugat I, yang luasnya kira-kira 1.875 meter persegi tersebut;
- Biaya pindah dan mencari tempat yang baru bagi usaha Penggugat;
- Hak karyawan yang sudah bertahun-tahun bekerja karena secara tidak langsung dengan mengusir Penggugat maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah mem-PHK sebanyak 16 orang karyawan ex. rumah makan Bu Gambreng;
- Tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah menghancurkan usaha Penggugat yang sudah bertahun-tahun dibangunnya yang pada akhir-akhir ini sudah cukup terkenal dan ramai didatangi oleh pengunjung untuk makan;

Bahwa setelah Penggugat diusir oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan perbuatan melawan hukum maka selanjutnya pengelolaan ex. rumah makan Bu Gambreng diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III (Suparman bin Sjafar) mempergunakan bangunan milik Penggugat serta memakai merek RM Bu Gambreng yang hak patennya sudah didaftarkan oleh Penggugat sebagai merek miliknya sehingga nama Suparman diikutsertakan dalam gugatan Penggugat sebagai Tergugat III;

Bahwa Penggugat telah melakukan upaya penyelesaian kasus *a quo* dengan upaya damai baik oleh Penggugat secara langsung, melalui pihak ketiga maupun melalui kuasa hukumnya, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak merespons upaya damai tersebut, Tergugat III tetap bertahan menempati bangunan milik Penggugat, mengelola sebuah usaha rumah makan, Tergugat III tidak bersedia mengosongkan bangunan rumah *a quo* walaupun sudah beberapa kali diperingatkan;

Bahwa karena perbuatan pengusiran dengan cara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat telah mengakibatkan kerugian aktual terhadap Penggugat sebagai berikut:

1. Hak penguasaan atas sebidang tanah di Jalan Yos Sudarso LK.I RT/RW 004/02, Kel. Way Lunik, Kec. Pajang Bandar, Lampung seluas 1.125 meter persegi dengan batas-batas persis di belakang tanah Tergugat I memanjang sepanjang 75 meter sejajar dengan Jalan Yos Sudarso dengan lebar 15

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010



meter ke dalam arah ke laut;

2. Biaya pengurukan atas tanah milik Tergugat I seluas 1.875 meter persegi dengan perincian sebagai berikut:

- Tanah/batu timbun yang harganya menurut harga pasar saat ini Rp. 200.000,00 per mobil yang dapat dipergunakan untuk menimbun kira-kira 3 meter persegi per mobil-nya maka biaya batu/tanah timbun adalah sebesar =  $1.875 \text{ meter persegi} \times \frac{1}{3} \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 200.000,00 = \text{Rp. } 125.000.000,00$ ;
- Ongkos timbun/meratakan tanah *a quo* sesuai upah buruh bangunan saat ini sebesar Rp. 5000,00 per meter maka total ongkos pekerja untuk menimbun 1.875 meter persegi tanah *a quo* sebesar:  $1.875 \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 5000,00 = \text{Rp. } 9.375.000,00$ ;  
Total biaya pengurukan Rp. 134.375.000,00;
- Ganti bahan bangunan dan ongkos membangun rumah ex. rumah makan Ibu Gambreng dengan atap seng, lantai semen dan dinding papan jika dalam keadaan baru menurut harga pasar Rp. 400.000,00 per meter, maka dengan kondisi rumah bangunan *a quo* saat ini maka nilai pasarnya sekitar 50% maka nilai wajar bangunan rumah tersebut saat ini sebesar:  $50 \% \times 180 \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 200.000,00 = \text{Rp. } 36.000.000,00$ ;

Bahwa Penggugat menuntut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi nominal kepada Penggugat karena pengusiran *a quo* mendirikan usaha rumah makan dengan ciri khas yang sama dengan milik Penggugat mengakibatkan omset rumah makan Bu Gambreng di tempat yang baru tidak seperti semula maka sudah patut dan pantas para Tergugat harus membayar pendapatan yang berkurang tersebut yang besarnya setara dengan sewa sehari yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat senilai Rp. 300.000,00 per hari terhitung tanggal 23 Februari 2008 sampai tanggal 7 Agustus 2008 (tanggal gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang, Bandar Lampung) sebesar:  $166 \text{ hari} \times \text{Rp. } 300.000,00 = \text{Rp. } 49.800.000,00$ ;

Bahwa agar para Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000,00 sehari setiap para Tergugat lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Petitum:

Primair:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah/berkuasa atas sebidang tanah dengan luas kira-kira 1.125 (seribu seratus dua puluh lima) meter persegi di Jalan Yos Sudarso LK I RT/RW 004/02, Kelurahan Way Lunik, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung dengan batas-batas dan ukuran memanjang kira-kira sepanjang 75 meter sejajar dengan Jalan Yos Sudarso dengan lebar kira-kira 15 meter ke dalam arah ke laut, persis berbatasan dengan tanah milik Tergugat I karena bidang tanah *a quo* menjadi bidang tanah yang berharga dan bermanfaat karena hasil urukan dengan batu/tanah timbun yang dibeli atas biaya Penggugat dan pengurukan dilakukan oleh Penggugat dan orang upahan atas biaya Penggugat;
3. Menyatakan bahwa pemilik sah atas satu unit bangunan rumah yang terbuat dari lantai semen, atap seng dan dinding papan seluas kira-kira 180 (seratus delapan puluh) meter persegi di Jalan Yos Sudarso LK.I RT/RW, Kel. Way Lunik, Kec. Panjang, Bandar Lampung adalah Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I supaya menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah dengan luas kira-kira 1.125 (seribu seratus dua puluh lima) meter persegi di Jalan Yos Sudarso LK.I RT/RW 004/02, Kelurahan Way Lunik, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung dengan batas-batas dan ukuran memanjang kira-kira sepanjang 75 meter sejajar dengan Jalan Yos Sudarso dengan lebar kira-kira sepanjang 15 meter ke dalam arah ke laut, persis berbatasan dengan tanah milik Tergugat I karena yang berkuasa/pemilik sah atas bidang tanah *a quo* adalah Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian aktual kepada Penggugat sebesar Rp. 170.375.000,00 (terbilang: seratus tujuh puluh juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - Untuk biaya pengurukan atas tanah milik Tergugat I seluas 1.875 meter persegi di Jalan Yos Sudarso Lk.I, RT/RW 004/02, Kel. Way Lunik, Kec. Panjang, Bandar Lampung dengan perincian sebagai berikut:
    - o Biaya tanah/batu timbun untuk menimbun tanah *a quo* seluas 1.875 meter persegi dibutuhkan tanah/batu timbun dengan harga Rp. 200.000,00 per mobil, sesuai harga pasar saat ini yang dapat

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010

#### 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

dipergunakan untuk menimbun kira-kira 3 meter persegi per mobilnya sebesar:  $1.875 \text{ meter persegi} \times \frac{1}{3} \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 200.000,00 = \text{Rp. } 125.000.000,00$ ;

- o Ongkos timbun/meratakan tanah *a quo* seluas 1.875 meter persegi sesuai upah buruh bangunan saat ini sebesar Rp. 5000,00 per meter persegi sebesar:  $1.875 \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 5000,00 = \text{Rp. } 9.375.000,00$ ;
- o Ganti bahan bangunan dan ongkos membangun rumah ex. rumah makan Ibu Gambreng dengan atap seng, lantai semen dan dinding papan, nilai pasar bangunan rumah tersebut saat ini: 50% sedangkan nilai bangunan dengan kualitas yang sama seharga dari Rp. 400.000,00 per meter persegi maka harga bangunan rumah *a quo*, sebesar  $50\% \times 180 \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 400.000,00 = \text{Rp. } 36.000.000,00$ ;

Total ganti kerugian aktual yang diderita oleh Penggugat = Rp. 170.375.000,00;

6. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk membayar ganti kerugian aktual yang benar-benar diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 170.375.000,00 (terbilang: seratus tujuh puluh juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah), yang terdiri dari:

- Biaya pengurukan tanah *a quo* sebesar: 1.875 meter persegi (luas tanah *a quo*)  $\times \text{Rp. } 200.000,00$  (harga tanah timbunan per mobil untuk menimbun 3 meter persegi)  $= 1.875 \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 200.000,00 \times \frac{1}{3} = \text{Rp. } 125.000.000,00$ ;
- Ongkos timbun/meratakan tanah *a quo* seluas 1.875 meter persegi dikali upah buruh bangunan sebesar Rp. 5000,00 per meter persegi sebesar: Rp. 9.375.000,00;
- Ganti bahan bangunan dan ongkos membangun rumah ex. rumah makan Ibu Gambreng dengan atap seng, lantai semen dan dinding papan, sebesar:  $50\% \times 180 \text{ meter persegi} \times \text{Rp. } 400.000,00 = \text{Rp. } 36.000.000,00$ ;

Total Rp. 170.375.000,00;

7. Memerintahkan kepada Tergugat III supaya mengosongkan bangunan rumah di Jalan Yos Sudarso LK.I RT/RW.004/002, Kelurahan Way Lunik, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung ex. rumah makan Ibu Gambreng;
8. Menghukum Tergugat I, II dan III membayar uang paksa sebesar Rp. 300.000,00 (terbilang: tiga ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010

#### 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)



hingga dilaksanakan;

9. Membebankan biaya perkara kepada para Tergugat;

Subsidiar:

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libels*) dengan alasan:

Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas mengenai letak dan luas tanah yang diklaim oleh Penggugat. Penggugat hanya mengira-ngira letak dan luas tanah yang diklaimnya yaitu tanah seluas 1.125 m<sup>2</sup> dengan batas-batas ukurannya kira-kira 75 m memanjang sejajar dengan Jl. Yos Sudarso, dan kira-kira 15 m ke dalam arah laut;

Bahwa oleh karena ketidakjelasan mengenai objek sengketa mempunyai konsekuensi gugatan Penggugat kabur, maka sudah sepatutnya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang pada pokoknya menyatakan: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Bahwa dikarenakan ketidakjelasan objek gugatan Penggugat yang menyebabkan gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur (*obscuur libels*) sehingga gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 56/Pdt.G/2008/PN.TK. tanggal 02 April 2009 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;  
- Membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat untuk seluruhnya Rp. 1.011.000,00 (satu juta sebelas ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjungkarang dengan putusan No. 41/Pdt./2009/PT.TK. tanggal 18 November 2009;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 Desember 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Desember 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Desember 2009 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 56/Pdt.G/2008/PN.TK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Januari 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 20 Januari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 2 Februari 2010;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut sebagai berikut:

Bahwa menurut Pemohon Kasasi ada beberapa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang yang keliru, tidak benar, tidak berdasarkan fakta dan tidak adil yang tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, oleh karena itu Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat menolak pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti tersebut:

Bahwa adalah sangat keliru pendapat Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat dalam memori bandingnya, sehingga Pemohon Kasasi menolak putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 41/Pdt./2009/PT.TK. tanggal 18 November 2009 jo No. 56/Pdt.G/2008/PN.TK. tanggal 02 April 2009; Bahwa adapun mengenai keberatan-keberatannya adalah sebagai berikut:  
Dalam Eksepsi:

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah benar dan tepat dalam menolak eksepsi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Tergugat- Tergugat, karena eksepsi yang diajukan tersebut keseluruhannya telah masuk

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada materi pokok perkara dan menurut Wirjono Projodikoro (1962, halaman 58-59) eksepsi dalam Pasal 136 HIR, 162 RBG tidak mengenai pokok perkara, melainkan hanya acara belaka, dengan demikian jawaban yang berupa tangkisan atau eksepsi tidak menyinggung soal pokok perkara, untuk itu sudah selayaknya eksepsi para Termohon Kasasi/para Terbanding/Tergugat-Tergugat tersebut ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil jawaban, duplik dan kesimpulan dari para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Tergugat-Tergugat, juga menolak seluruh dalil-dalil pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Tanjungkarang jo putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang, kecuali mengenai beberapa hal yang diakui kebenarannya oleh Pemohon Kasasi;
2. Bahwa Pemohon Kasasi menerima relas pemberitahuan putusan banding, pada hari Selasa, tanggal 15 Desember 2009, dan pada tanggal 28 Desember 2009 Pemohon Kasasi telah menyatakan kasasi serta telah mendaftarkan Akta Pernyataan Pemohonan Kasasi atas putusan tersebut di Pengadilan Negeri Kelas I-A Tanjungkarang, bahwa dengan demikian kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan masih dalam tenggang waktu yang benar menurut Hukum Acara Perdata sehingga secara yuridis masih dalam batas waktu yang diatur oleh undang-undang;
3. Bahwa pada dasarnya Pemohon Kasasi tetap bertahan pada dalil-dalil gugatan/tuntutan dan menyangkal atau menolak seluruh pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Tanjungkarang jo pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang, yang menurut Pemohon Kasasi telah mengandung kesalahan-kesalahan di dalam pertimbangan hukumnya, tidak berdasarkan fakta-fakta persidangan, dengan sengaja mengutip keterangan saksi dengan tidak lengkap, dengan sengaja mengutip keterangan saksi salah/tidak sesuai dengan keterangan saksi di persidangan dan tidak dilandasi rasa keadilan, sehingga sampai menyebabkan putusan yang keliru dan tidak benar yang sangat merugikan Pemohon Kasasi;
4. Bahwa lazimnya suatu pertimbangan hukum di dalam suatu putusan selain memuat dalil-dalil dari Tergugat, juga memuat dalil-dalil dari Penggugat. Akan tetapi pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010

#### 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

Tanjungkarang dalam putusan perkara ini, hanya mempertimbangkan dalil-dalil dari Termohon Kasasi saja, sedangkan dalil-dalil dari Pemohon Kasasi sama sekali tidak dipertimbangkan, sehingga Pengadilan tidak seimbang dan telah mengabaikan asas *audi et alteram partem* (asas keseimbangan);

Hal tersebut tidak lazim tidak dapat dibenarkan dan tidak adil karena Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam perkara ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang tidak seimbang dan keliru;

Selanjutnya Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 25 November 1974 No. M.A/Pemb/1154/74 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Juli 1970 No. 638.K/Sip/1969 juga menyatakan sebagai berikut:

"Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya suatu Putusan";

"Oleh karena itu Mahkamah Agung RI menganggap perlu untuk meninjau suatu putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)."

Hal tersebut juga diatur dalam Pasal 23 UU No. 14 tahun 1970 sebagaimana diubah dengan UU No. 35 tahun 1999 dan sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menegaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal Peraturan Perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas Judex Facti Pengadilan Tinggi Tanjungkang dalam perkara *a quo* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan dengan memberikan putusan yang tidak disertai dengan pertimbangan-pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga mengakibatkan batalnya putusan perkara ini;

5. Bahwa Pemohon Kasasi menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama pada halaman 30 alinea terakhir yang mengatakan: "Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diperiksa di persidangan tidak ada yang menerangkan bahwa tanah tersebut diuruk apalagi luasnya 1.875 m<sup>2</sup>";

Hal ini sangat naif/keliru/tidak benar karena fakta-fakta yang terungkap di

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010



persidangan dari keterangan-keterangan saksi-saksi di bawah sumpah yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang secara jelas dan nyata disebut/dicatat dalam putusan *a quo* menerangkan bahwa tanah terperkara ditimbun dan diuruk oleh Pemohon Kasasi, namun tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, yaitu:

- (1) Bahwa disebut/dicatat pada halaman 21 alinea ke-3 dan ke-11 Putusan *a quo* menyebutkan keterangan saksi Saliman bukan Salman seperti ditulis dalam putusan *a quo*;

"Bahwa waktu itu masih alang-alang dan rawa-rawa, kemudian diuruk dengan pasir, batu-batuan kecil, bahwa tanah tersebut ditimbun ada dari laut yaitu pasir";

- (2) Bahwa disebut/dicatat pada halaman 22 alinea ke-8 Putusan *a quo* menyebutkan dalam keterangan atas nama Jelupin, mengatakan: "Bahwa pada awalnya tumbuh ilalang dulu kena banjir laut, saksi ikut mengerjakan waktu diuruk dan yang memberi upah Pak Iswan; sekarang tanah sudah bagus, karena ditimbun pakai batu karang, batu ex bangunan dan pasir";

- (3) Bahwa disebut/dicatat pada halaman 23, alinea ke-13 dan pada halaman 24 alinea ke-1, menyebutkan dalam keterangan saksi A. Rivai, mengatakan: "Bahwa tanah tersebut banyak alang-alangnya yang tumbuh dan air pasang yang menguruk tanah tersebut adalah Iswan dengan jalan diupahkan, bahwa tanah tersebut diuruk pakai batu karang, batu ex bangunan dan pasir";

6. Bahwa adalah suatu pertimbangan hukum yang keliru/tidak benar maka harus ditolak jika dikatakan tidak ada saksi yang dapat menerangkan luas tanah *a quo* seluas 1.875 m<sup>2</sup> dengan dalil sebagai berikut:

- 1) Bahwa disebut/dicatat pada halaman 21 alinea ke-6 putusan *a quo* menyebutkan dalam keterangan saksi atas nama Saliman mengatakan:

"Bahwa tanah tersebut dari Jalan kira-kira 70 meter dari pantai sekarang jaraknya kira-kira 35 meter dan yang diurus Iswan kira-kira 15 meter";

Bahwa keterangan saksi ini dikutip tidak lengkap oleh Majelis Hakim tingkat pertama karena yang benar adalah:

"Bahwa saksi mengatakan batas-batas tanah *a quo*, yaitu kira-kira 70 meter memanjang Jalan Yos Sudarso, sekitar 35 meter arah laut dan masih ada kira-kira 15 meter arah ke laut yang semula bibir pantai



diuruk oleh Iswan" halaman 3 point (6) dan (7) Kesimpulan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi)

- (2) Bahwa keterangan saksi an. Jelupin dengan sengaja tidak dikutip oleh Majelis Pengadilan tingkat pertama walaupun disebut tetapi dikutip secara salah, keterangan saksi an. Jelupin pada halaman 22 alinea ke-9 putusan *a quo* menyebutkan:

"Bahwa waktu menimbun Herman dan Bongsan ada di situ dan yang ditimbun kira-kira 35 meter dengan tanah kira-kira 5 truk dengan gaji Rp. 25.000,00";

Bahwa kutipan ini keliru, tidak benar, sebagaimana yang saksi katakan di persidangan, yang benar adalah:

"Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah *a quo* kira-kira 35 meter dari jalan Yos Sudarso arah ke laut dan panjangnya dari pinggir sungai ke pinggir sungai (di apit oleh 2 sungai) sebagaimana yang dicatat oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam kesimpulan Penggugat halaman 4 dalam keterangan saksi an. Jelupin point ke 6;

- (3) Bahwa keterangan saksi an. A. Rivai dengan sengaja tidak dikutip oleh Majelis Hakim tingkat pertama, bahwa di persidangan saksi tersebut mengatakan:

"Bahwa saksi menerangkan panjang tanah perkara yang diuruk Iswan kira-kira 70 meter dan lebarnya kira-kira 35 meter arah laut, selain tanah tersebut masih ada kira-kira 15 meter arah ke laut yang dulunya bibir pantai yang diuruk oleh Iswan menjadi tanah daratan".

Sebagaimana yang dicatat oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam Kesimpulan Penggugat halaman 5 poin (9) dan (10);

7. Bahwa Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi pada waktu pemeriksaan setempat karena pada waktu dilakukan pemeriksaan setempat ke lokasi tanah perkara pada tanggal 26 Februari 2009 bahwa saksi-saksi an. Saliman, Jelupin, A. Rivai dan Iswan dapat menunjukkan bidang tanah tersebut juga batas-batasnya serta para saksi dapat membuktikan bahwa bawah tanah terdiri dari batu karang yang diangkut dari laut, hendak digali oleh para saksi untuk membuktikannya tetapi dicegah oleh Ketua Majelis Hakim tingkat pertama dengan mengatakan tidak usah digali sebagaimana yang dicatat oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam kesimpulan Penggugat halaman 8 dan 9 poin (6.1) s/d poin (6.7);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun keterangan saksi-saksi di atas tidak dimuat dalam putusan *a quo*, hanya mengutip keterangan saksi an. Iswan, itupun dikutip secara salah sebagaimana disebut pada halaman 31 alinea 1 putusan *a quo* menyebutkan:

"Menerangkan bahwa untuk meratakan halaman tersebut telah ditimbun dengan pasir dan ada dari bekas bangunan sebanyak kira-kira 5 truk dan yang lainnya diambil dari tanah galian di tanah tersebut dan digunakan untuk meratakan tanah di sekitar rumah makan Bu Gambreng";

Bahwa telah terjadi pemutarbalikan fakta hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama karena keterangan saksi an. Iswan tidaklah demikian, saksi Iswan (Penggugat) di TKP menerangkan sebagaimana dicatat oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam kesimpulan Penggugat halaman 9 poin (6.7), bahwa Penggugat (Iswan) di TKP menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Iswan dapat menunjukkan tanah perkara yaitu panjang  $\pm$  75 meter persegi memanjang sejajar Jalan Yos Sudarso dengan lebar  $\pm$  55 meter ke arah laut;
- Bahwa pengurukan dilakukan setiap hari dibantu oleh upahannya selama bertahun-tahun dengan mengambil pasir dan batu karang dari laut, dan sebahagian ada yang dibeli berupa ex batu bongkaran bangunan dan tanah timbunan;
- Bahwa Penggugat tidak dapat mengingat banyaknya material timbunan, namun menyatakan tinggi timbunan kira-kira sebanyak setengah meter lebih;

8. Bahwa adalah tidak benar dan bertentangan dengan bukti yang terungkap di persidangan jika Majelis Hakim tingkat pertama yang mengatakan bahwa bidang tanah tersebut ditimbun dengan sampah karena menurut keterangan saksi-saksi di bawah sumpah mengatakan tanah tersebut ditimbun oleh Iswan dengan pasir, batu, karang laut dan lain-lain juga tidak ditemukan lubang-lubang galian di tanah perkara, maka Pemohon Kasasi menolak pernyataan tersebut;

9. Bahwa keterangan saksi atas nama Endang Suparman harus batal demi hukum karena saling bertentangan antara keterangan pada waktu pemeriksaan setempat di lokasi tanah perkara dengan keterangan di persidangan yang menyebutkan:

Keterangan saksi tersebut pada waktu pemeriksaan di TKP mengatakan:

"Keadaan tanah tersebut memang sudah rata, dan bukan merupakan rawa, sudah demikian ketinggian permukaan tanah tersebut sejak awal",

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana disebut pada halaman 31 baris 8 - 9 serta baris 11 dan baris ke-12 dalam putusan *a quo*;

Bahwa keterangan ini bertentangan dengan keterangannya di persidangan yang mengatakan:

"Bahwa waktu itu tanah rawa dan ada kalinya";

Sebagaimana disebut pada halaman 26 alinea 4 dalam putusan *a quo*;

Bahwa Pemohon Kasasi menjelaskan kembali dalil dalam kesimpulannya mengenai sidang pemeriksaan setempat bahwa pada waktu pemeriksaan di lokasi bidang tanah terperkara yang memberi keterangan adalah saksi an .

A. Rivai, Saliman, Iswan, Jelupin dan Endang Suparman mengatakan sebagaimana yang disebut oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam kesimpulan Penggugat halaman 10 alinea ke-7 sebagai berikut:

"Bahwa dari keterangan saksi Saliman, Jelupin, A. Rivai dan Penggugat di TKP membenarkan bahwa tanah terpekara semula adalah tanah pasang surut yang kemudian hari demi hari ditimbun/diuruk oleh Penggugat yang tiap harinya dibantu oleh Jelupin sebagai upahan dan setiap hari Minggu dibantu oleh A. Rivai sehingga menjadi tanah matang yang layak untuk lokasi perumahan";

"Bahwa penimbunan dilakukan bertahun-tahun oleh Penggugat dengan cara mencangkul, mengangkut pasir dan batu karang dari laut setiap hari secara terus menerus mulai tahun tujuh puluhan";

10. Bahwa keterangan saksi atas nama Julurin harus ditolak sebagaimana disebut pada halaman 27 alinea ke-3 dalam putusan *a quo* karena saksi yang bernama Julurin tidak dikenal, tidak pernah disumpah di persidangan;

11. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan *a quo* karena hanya memuat dan mempertimbangkan dalil-dalil dari Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat saja sedangkan dalil-dalil dari Pembanding/Penggugat hanya dipertimbangkan sebahagian kecil saja, sehingga proses Pengadilan tidak seimbang dan telah mengabaikan asas *audi et alteram partem* (asas keseimbangan). Hal tersebut tidak dapat dibenarkan dan tidak adil karena putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang dalam perkara ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang tidak seimbang, maka putusan *a quo* bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 25 November 1974 No.MA/Pemb./1154/74 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 22 Juli 1970, No. 638 K/Sip/1969, mengatakan sebagai berikut:

"Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010

#### 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)



alasan- alasan kurang jelas, sukar dapat dimengerti atau pun bertentangan satu sama lain maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaiian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya suatu putusan";

"Oleh karena itu Mahkamah Agung RI menganggap perlu untuk meninjau suatu putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)";

12. Bahwa Pemohon Kasasi menolak putusan tingkat pertama Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang menolak gugatan Penggugat yang menuntut ganti rugi bahan bangunan dan ongkos membangun rumah ex. rumah makan Ibu Gambreng, (halaman 32 alinea 1 putusan *a quo*) karena putusan *a quo* kabur sebab bertentangan dengan pertimbangan hukumnya;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 31 alinea terakhir putusan *a quo*, telah membenarkan/mengakui sudah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-Tergugat untuk mengganti barang/rumah ex. RM Gambreng sebesar Rp. 10 juta namun yang sudah dibayar oleh Tergugat masih Rp. 1 juta namun pertimbangan hukum ini bertentangan dengan amar putusan karena di dalam putusannya Majelis Hakim tingkat pertama menolak gugatan Penggugat, maka putusan Majelis Hakim tingkat pertama batal demi hukum;

13. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dan sangat keberatan atas putusan *a quo* karena Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian dari pihak korban;
- Adanya hubungan kausal antara kerugian;

Perbuatan pengusiran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat yang mengharuskan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat membayar sewa harian sebesar Rp. 500.000,00 yang semula Rp. 300.000,00 per hari terhitung 4 Februari 2008 yang diberi tanda P-2 dan bukti surat tanggal 12 Februari 2008 yang minta "mulai tanggal 13 Februari 2008 RM Gambreng harus ditutup". Yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi tanda P-3 serta keterangan saksi an. A. Rivai, Atmawati dan Nani yang pada intinya di persidangan mengatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pindah karena diusir, tidak tahan dengan uang sewa sebesar Rp. 500.000,00 per hari;

Bahwa fakta hukum tersebut telah membuktikan adanya suatu perbuatan melawan hukum oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat harus pindah/meninggalkan tanah tersebut dan bangunan ex Rm. Bu Gambreng tanpa ganti rugi, bahwa kasus hukum tersebut telah menyakiti dan menyengsarakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat karena harus melepas hak-haknya secara terpaksa yang merupakan tempat mencari nafkah sehari-hari telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah menderita kerugian berupa satu unit bangunan ex. RM. Bu Gambreng, hilangnya sumber nafkah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, kerugian karena menguruk/menimbun tanah tersebut bertahun-tahun dengan biaya dan tenaga sendiri, bahwa walaupun telah diungkapkan sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti serta didukung oleh keterangan saksi, akan tetapi tetap saja bukti dan fakta tersebut tidak menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim tingkat pertama yang mendasari putusannya;

Mengenai hal tersebut di atas sebagaimana dimaksud dalam buku Hukum Acara Perdata Indonesia yang disusun oleh Prof. DR. Sudikno, SH. edisi ke-III cetakan I tahun 1992, halaman (158) yang antara lain menguraikan hal-hal sebagai berikut:

"Bahwa Hakim dalam mengadili suatu perkara terutama yang dipentingkan adalah fakta atau peristiwanya dan bukan hukumnya, peraturan hukum hanyalah alat, sedangkan yang bersifat menentukan adalah peristiwa, ada kemungkinannya terjadi suatu peristiwa yang meskipun sudah ada peraturan hukumnya, justru lain penyelesaiannya;

Untuk dapat menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara atau sengketa setepat-tepatnya Hakim harus terlebih dahulu mengetahui secara objektif tentang duduknya perkara sebenar-benarnya sebagai dasar putusannya dan bukan secara apriori menemukan keputusannya sedangkan pertimbangan hukumnya baru kemudian *kostruir*";

Untuk itu sudah sepatutnya Mahkamah Agung RI/Pengadilan Tinggi Tanjungkang menolak dan membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama *a quo* dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/  
Pemohon Kasasi;

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

mengenai alasan 1 sampai dengan 13:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Bahwa pertimbangan *Judex facti* telah tepat dan benar. Pengadilan Tinggi dapat mengambil pertimbangan Pengadilan Negeri jika dianggap telah tepat, lagi pula alasan-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 No. 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Iswan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: ISWAN tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 31 Agustus 2010 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Rifyal Ka`bah, MA. dan Soltoni Mohdally, SH., MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bongbongan Silaban, SH., LL.M. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Prof.Dr.Rifyal Ka`bah,MA.

ttd./ Soltoni Mohdally, SH., MH.

K e t u a :

ttd./Dr.H.Mohammad Saleh,SH., MH.

Biaya kasasi:

1. M e t e r a i	Rp. 6.000,00
2. R e d a k s i	Rp. 5.000,00
3. <u>Administrasi kasasi</u>	Rp. 489.000,00
Jumlah	Rp. 500.000,00

Panitera Pengganti:

ttd./Bongbongan Silaban, SH.,LL.M.

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH,MH.  
NIP.040.044.809

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 962 K/Pdt/2010