



PUTUSAN

Nomor 771 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

R. SABAN, bertempat tinggal di Jalan Delima Raya, No mor 1, RT 002, R W 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syarif Fadillah, SH., M.H. , berkantor di Jalan Jatiwaringin, No mor 12 Pondok Gede, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq
KANTOR PUSAT DIREKTORAT JENDERAL PAJAK,
berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto , Nomor 40-42 , Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Drs. P.M. John L. Hutagaol, M. Ec (Acc), M. Ec (Hons), Ak, dan kawan-kawan Para Pegawai pada Direktorat Jenderal Pajak, berkantor di Direktorat Jenderal Pajak, Jalan Gatot Subroto , Kav eling 40-42, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 November 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Pensiunan Pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, Ditjen Moneter Departemen Keuangan Republik Indonesia, yang bekerja sejak tahun 1943 sampai dengan tahun 1976, sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 85/Pens, Tahun 1976, tanggal 30 November 1976;

Hal. 1 dari 15 hal. Put. Nomor 771 K/Pdt/2017



2. Bahwa Penggugat sejak tahun 1970 sampai sekarang (lebih kurang 43 tahun), tinggal dan menetap dirumahnya di atas tanah seluas lebih kurang 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Delima Raya, Nomor 1, RT 002, RW 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barau, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Jalan Raya Tanjung Duren;
- Sebelah Selatan dengan Gan Lian B;
- Sebelah Timur dengan jalan Delima Raya;
- Sebelah Barat dengan Moh.Husin;

3. Bahwa tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang ditempati Penggugat tersebut dalam butir 2 di atas, diperoleh dari Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, dengan melalui proses kepemilikannya, sebagai berikut:

- 3.1. Bahwa pada tahun 1968, Pimpinan Tata Usaha (PTU) Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yaitu Bapak Imam Soeroto diberi tugas oleh Kepala Inspeksi IPEDA DKI Jakarta untuk mencari tanah guna membangun perumahan dinas sebanyak 12 (dua belas) kaveling;
- 3.2. Bahwa bersamaan dengan hal tersebut dalam butir 3.1 di atas, kebetulan Kantor Agraria DKI Jakarta sedang ada program membagikan tanah Negara untuk digunakan pemukiman berupa tanah kaveling, diantaranya di daerah Tanjung Duren;
- 3.3. Bahwa atas program Kantor Agraria DKI Jakarta tersebut dalam butir 3.2. di atas, kemudian Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta mengajukan permohonan pemilikan tanah kepada Kantor Agraria DKI Jakarta dan alhamdulillah permohonan Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta dimaksud, dikabulkan oleh Bapak R. H. Soemadji Moefti (Alm) selaku Kepala Inspeksi Agraria DKI Jakarta, dengan ketentuan harus membayar sebesar Rp661.695 ,00 (enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah);
- 3.4. Bahwa oleh karena ketentuan untuk memiliki tanah kaveling tersebut, harus membayar sebesar Rp661.695.00,00 (enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah) sedangkan dari Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta tidak ada uang dan atau tidak ada dana untuk itu, maka Kepala Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. asmadi (Alm.) melakukan pembayaran tanah 12 (dua belas) kaveling yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Tanjung Duren dengan menggunakan uang/dana taktis yang berasal dari upah pungutan Kantor Inspeksi IPEDA Jakarta, yang merupakan milik/hak para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta sebesar Rp661.695.00,00 (enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah) tersebut, maka tanah 12 (dua belas) kaveling dimaksud menjadi milik para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang salah satunya adalah Penggugat;

3.5. Bahwa setelah dilakukan pembayaran atas tanah 12 (dua belas) kaveling di Tanjung Duren, kemudian pada tahun 1968 dibangunlah rumah-rumah di atas tanah 12 (dua belas) kaveling dimaksud, secara bertahap sampai dengan tahun 1970. Dan, kemudian rumah-rumah di atas tanahnya 12 (dua belas) kaveling di Tanjung Duren tersebut, diserahkan dan ditempati oleh pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang salah satunya juga adalah Penggugat, sebagaimana tersebut dalam butir 2 di atas;

4. Bahwa dana upah pungutan Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta yang digunakan untuk pembayaran tanah 12 (dua belas) kaveling tersebut dalam butir 3.4 di atas, menurut Undang-Undang Pajak Hasil Bumi (IPEDA) tahun 1959, Pasal 14 dan Instruksi bersama Menteri Luran Negara dan Menteri Dalam Negeri tanggal 20 Agustus 1965 Nomor 006/M.I.N/65, Des.45/11/45 diberikan kepada Taem Pemungut OHB/IPEDA, berunsur Pamong Desa, Pamong praja dan PHB/IPEDA yang bertugas memungut pajak tanah pedesaan secara "door to door" dengan imbalan upah pungut sebesar 10% dari jumlah setoran pajak;
5. Bahwa oleh karena pembelian tanah 12 (dua belas) kaveling dimaksud, memakai dana/uang upah pungutan Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, dan sebagaimana diuraikan mengenai upah pungutan tersebut dalam butir 4 di atas adalah hak pegawai sebanyak 10% maka, rumah di atas tanah 12 (dua belas) kaveling tersebut, yang salah satunya dimiliki dan atau ditempati Penggugat adalah menjadi milik Penggugat, bukan tanah Negara;
6. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Delima Raya No mor 1, RT 002, RW05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang ditempati dan/ atau didiami oleh Penggugat adalah milik Penggugat. Maka Penggugat setiap tahunnya rutin melaksanakan kewajibannya membayar iuran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan juga pernah mengajukan sertifikasi atas tanah dan bangunan rumah di atasnya, yang ditempati dan/atau didiami

Hal. 3 dari 15 hal. Put. Nomor 771 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, akan tetapi permohonan Penggugat tersebut belum ada tanggapan sampai sekarang;

7. Bahwa kemudian Penggugat melalui Ratna Ramli, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT di Bogor melakukan pengecekan status tanah di Jalan Delima Raya, Nomor 1, RT 002, RW 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, dengan Suratnya Nomor 44/NNI/2012, tanggal 25 Juni 2012 yang ditujukan kepada Tegugat dan Penggugat merasa terkejut atas jawaban Tergugat melalui Suratnya Nomor S-1639/SJ/2012 tanggal 6 September 2012, yang memberikan jawaban "Bahwa sebidang tanah di Jalan Delima Raya Nomor 1, Kelurahan Tanjung Duren Selatan Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat merupakan barang milik Negara (BMN) Kementerian Keuangan dan tercatat dalam daftar barang inventaris pada satuan kerja Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak";
8. Bahwa jawaban Tergugat yang mengaku tanah di Jalan Delima Raya, Nomor 1, RT 002, RW 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat tersebut, adalah tanah milik Negara (BMN) adalah jawaban yang tanpa dasar dan mengada-ada, serta merupakan tindakan atau perbuatan yang melawan hukum yang berakibat pada diri Penggugat menjadi terganggu, resah dan gelisah karena tanah dan rumah tinggal di atasnya yang selama lebih kurang 43 (empat puluh tiga) tahun dimiliki, ditempati dan/atau didiami Penggugat, tiba-tiba diakui dan menjadi milik Negara;
9. Bahwa jauh dari pada itu disamping Penggugat menjadi terganggu, resah dan gelisah tersebut dalam butir 8 di atas, juga menimbulkan kerugian baik materiil dan immateriil terhadap Penggugat, yang kalau ditaksir dan/atau dinilai kerugian Penggugat adalah sebagai berikut:
 - 9.1. Kerugian materiil:
 - o Harga tanah dan bangunan rumah di atasnya luas 430 m^2 (empat ratus tiga puluh meter persegi) kalau permeter persegi dihargai sebesar $\text{Rp}15.000.000,00 \times 430 \text{ m}^2 = \text{Rp}6.450.000.000,00$ (enam miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
 - o Pembayaran Pajak Bumi Bangunan setiap tahunnya, $\text{Rp}6.167,960,00 \times$ kira-kira ambil 5 tahun terakhir adalah sebesar $\text{Rp}30.839.800,00$ (tiga puluh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah);

Hal. 4 dari 15 hal. Put. Nomor 771 K/Pdt/2017



9.2. Kerugian immateriil:

Penggugat menjadi terganggu, resah dan gelisah serta setiap saat tidak tenang takut digusur oleh Negara (Tergugat), maka kalau dinilai kerugian immateriil ini menjadi sebesar Rp1.000.000.000, 00 (satu miliar rupiah);

10. Bahwa atas perbuatan yang melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat, yang menimbulkan kerugian pada diri Peggugat tersebut dalam butir 9.1 dan 9.2 di atas, maka Peggugat mengajukan gugatan ini dan tentunya Peggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mengabulkan gugatan Peggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Peggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya, seluas 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Delima Raya Nomor 1 RT 002. RW 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas- batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan Jalan Raya Tanjung Duren;
 - Sebelah Selatan dengan Gan Lian B;
 - Sebelah Timur dengan Jalan Delima Raya;
 - Sebelah Barat dengan Moh.Husin;Adalah milik Peggugat yang diperoleh melalui pembelian menggunakan uang upah pungutan Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah berikut bangunan rumah di atasnya, seluas 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi) , yang terletak di Jalan Delima Raya, Nomor 1, RT 002, RW 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang ditempati dan/atau didiami Peggugat tersebut dalam butir 3 di atas, kepada Peggugat tanpa syarat dan beban apapun;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Peggugat, baik kerugian materiil maupun inmateriil sebagai berikut:
 - 5.1. Kerugian materiil sebesar Rp6.450.000.000, 00 (enam miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);



5.2. Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000, 00 (satu miliar rupiah);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

A. Kompetensi relative:

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mempermasalahkan perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat karena dianggap mengaku tanah di Jalan Delima Raya Nomor 1, RT 002, RW 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat sebagai tanah milik Negara sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat halaman 3 angka 8 yaitu:

"...Bahwa jawaban Tergugat yang mengaku tanah di Jalan Delima Raya Nomor 1, RT 002, RW 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat tersebut, adalah tanah milik Negara (BMN) adalah jawaban yang tanpa dasar dan mengada-ada, serta merupakan tindakan atau perbuatan yang melawan hukum...";

Bahwa kemudian dalam *petitum* gugatan Penggugat pada halaman 4 memohonkan sebagai berikut:

"3. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya, seluas 430 m² yang terletak di Jalan Delima Raya Nomor 1, RT 002, RW 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat... ;

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah berikut bangunan rumah di atasnya, seluas 430 M², yang terletak di jalan Delima raya Nomor 1, RT.002, RW.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat ... "

2. Bahwa berdasarkan *posita* dan *petitum* gugatan tersebut di atas, jelas bahwa yang menjadi tuntutan atau dasar pengajuan gugatan ini oleh



Penggugat adalah mengenai suatu benda tidak bergerak atau benda tetap berupa tanah serta bangunan yang terletak di Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat yang wilayahnya bukan termasuk pada kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

3. Bahwa ketentuan Pasal 118 HIR ayat (3) menyatakan bahwa:

"Jika tidak diketahui tempat diam si Tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut."

4. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, halaman 198 menyatakan bahwa:

"5. Forum Rei Sitae

"Makna *forum rei sitae*, gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa. Penggarisan forum ini diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR kalimat terakhir yang berbunyi: atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut" ;

Dan halaman 199 yang menyatakan:

"Oleh karena itu, meskipun tempat tinggal Tergugat diketahui, jika objek gugatan benda tetap, gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan asas *forum rei sitae* . Pendapat yang kedua ini, dianggap Subekti lebih rasional. Kalau tidak keliru, Soepomo juga berpendapat demikian. Hal itu disimpulkan dari kalimat: atau jika gugatannya mengenai barang tak bergerak (misalnya tanah), maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukumnya barang itu terletak."

5. Bahwa berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan di atas, Penggugat telah keliru mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena yang menjadi objek gugatan/objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah barang tak bergerak yaitu sebidang tanah yang terletak di wilayah Jakarta Barat dan meskipun tempat tinggal tergugat telah diketahui dengan jelas, namun apabila objek sengketa menyangkut barang tak bergerak yaitu sebidang tanah



yang terletak di wilayah Jakarta Barat, maka yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa, tetap berdasarkan berdasarkan tempat terletak barang yaitu *forum rei sitae* yang digariskan Pasal 118 ayat (3) HIR, bukan berdasarkan *actor sequitur forum rei* yang diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR.

6. Bahwa karena Penggugat mengetahui dan mencantumkan alamat objek sengketa dalam perkara *a quo* yang termasuk dalam kriteria benda tetap, maka sesuai dengan ketentuan di atas sangat jelas bahwa gugatan *a quo* seharusnya diajukan ke Pengadilan di tempat objek sengketa itu terletak yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan di atas, telah keliru apabila Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai sebidang tanah beserta bangunan (benda tak bergerak) yang secara jelas terletak di wilayah Jakarta Barat dan oleh karena telah terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang keliru dan bukan merupakan kewenangan relatif dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan *a quo* dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

B. Eksepsi *error in persona* dan eksepsi gugatan kurang pihak ;

Bahwa Penggugat keliru menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* atau setidaknya kurang menarik pihak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam gugatan Penggugat sendiri pada halaman 3 angka 7, gugatan *a quo* diajukan sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat melalui jawaban Surat Nomor S-1639/SJ/2012 tanggal 6 September 2012 yang mengakui tanah di Jalan Delima Raya, Nomor 1, Tanjung Duren Selatan sebagai tanah milik Negara;
2. Perlu Tergugat tegaskan bahwa apabila yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah Surat Nomor S-1639/SJ/2012 tanggal 6 September 2012, maka surat tersebut bukanlah merupakan surat yang diterbitkan oleh Tergugat *in casu* Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak, sehingga sangatlah tidak



berdasar logika hukum apabila Tergugat *in casu* Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dianggap menerbitkan suatu surat yang pada faktanya bukan diterbitkan oleh Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak;

3. Bahwa apabila Penggugat memang berkeberatan terhadap diterbitkannya surat tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya mengajukan gugatan kepada pihak yang menerbitkan surat tersebut dan oleh karenanya pengajuan gugatan yang ditujukan kepada Tergugat *in casu* Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak merupakan gugatan yang salah pihak (*error in persona*) atau setidaknya merupakan gugatan yang kurang pihak karena tidak menarik pihak yang menerbitkan surat tersebut ;
4. Lebih lanjut mengenai gugatan kurang pihak ini juga dapat dilihat dalam posita gugatan Penggugat halaman 2 angka 3.4 yang menyatakan:

“3.4. Bahwa oleh karena ketentuan untuk memiliki tanah kaveling tersebut harus membayar sebesar Rp661.695,00 (enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah), sedangkan uang dari Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. Asmadi (alm) melakukan pembayaran tanah 12 (dua belas) kaveling tersebut yang terletak di Tanjung Duren dengan menggunakan dana taktis yang berasal dari upah pungutan Kantor Inspeksi Ipeda DKI Jakarta sebesar Rp661.695,00 (enam ratus enam puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh lima rupiah) tersebut, maka tanah 12 kaveling tersebut milik para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta, yang salah satunya adalah Penggugat”;
5. Bahwa seandainya (*quad non*) Penggugat tetap meyakini dalil dalam *posita* gugatan di atas merupakan dalil yang benar dan dijadikan dasar dalam mengajukan gugatan, Penggugat sesungguhnya telah mengakui sendiri bahwa Penggugat tidaklah berhak atas tanah dimaksud atau setidaknya bukan hanya Penggugat yang berkepentingan atas tanah dimaksud yang terbukti pada adanya *frasa* “tanah 12 (dua belas) kaveling tersebut milik para pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta” ;
6. Bahwa berdasarkan pengakuan dari Penggugat sendiri dalam positanya, seandainya pun benar (*quad non*) dalil Penggugat tersebut,



seharusnya secara formil yang berhak mengajukan gugatan atas tanah dimaksud adalah seluruh pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta yang berhak atas pembayaran upah pungut dimaksud atau apabila pegawai lain tidak mau untuk mengajukan gugatan, maka haruslah ditarik sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;

7. Bahwa pada halaman 3 angka 6 gugatan Penggugat dinyatakan sebagai berikut:

“Bahwa oleh karena tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Delima Raya Nomor 1, RT 002, RW 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang ditempati dan/atau didiami oleh Penggugat adalah milik Penggugat. Maka, Penggugat setiap tahunnya rutin melaksanakan kewajibannya membayar luran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan juga pernah mengajukan sertifikasi atas tanah dan bangunan rumah di atasnya, yang ditempati dan/atau didiami Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, akan tetapi permohonan Penggugat tersebut belum ada tanggapan sampai sekarang ”;

8. Apabila mencermati dalil tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat telah salah menarik Tergugat sebagai pihak atau setidaknya tidaknya Penggugat terbukti telah kurang menarik pihak yaitu Kantor Pertanahan Kota Administrasi yang secara nyata dinyatakan dalam dalil Penggugat terkait langsung dengan proses sertifikasi atas tanah dimaksud;

9. Bahwa kekeliruan Penggugat dalam menentukan pihak yang ditarik sebagai Tergugat tersebut di atas telah mengakibatkan surat gugatan cacat formil dan membuktikan gugatan Penggugat *error in persona* atau setidaknya tidaknya kurang pihak dan oleh karenanya, sangat tepat dan beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 627/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. , tanggal 3 November 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili secara relatif dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menerima eksepsi Tergugat khususnya mengenai gugatan kurang pihak karena tidak diadakannya pihak dalam perkara ini Para Pegawai Inspeksi IPEDA DKI Jakarta;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.916.000, 00 (satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 212/PDT/2016/PT .DKI, tanggal 13 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraannya kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 November 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 627/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 1 Desember 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Desember 2016;

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

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

Hal. 11 dari 15 hal. Put. Nomor 771 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tingkat Banding tidak cukup dalam pertimbangannya dalam perkara *a quo* (*onvoldoende gemotiveerd*)

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya perkara *a quo*, tidak membuat pertimbangan yang jelas dan cukup, hanya mengambil pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama. Hal ini melanggar ketentuan Pasal 23 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 35 Tahun 1999 sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004, 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. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, Hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupi segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara;
2. Bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat banding tidak membuat pertimbangan yang jelas dan cukup, maka secara hukum sebagaimana dikemukakan dalam butir 1 di atas, putusan yang demikian secara hukum patut dibatalkan;

Majelis Hakim Banding dalam perkara *a quo*, salah dan/atau keliru dalam Penerapan hukumnya;

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan/atau keliru dalam penerapan hukum pada putusannya perkara *a quo*, hal ini dapat dilihat pada pertimbangannya halaman 19, 20 dan 21 yang hanya menjelaskan mengenai proses banding yaitu adanya memori banding dan adanya kontra memori banding, dengan tidak menggali lebih dalam fakta-fakta hukum yang ada dalam bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan tingkat pertama oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
4. Bahwa agar memperjelas kembali fakta hukumnya, dan juga untuk memperoleh keadilan bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maka perlu juga Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengemukakan kembali hal-hal yang dikemukakan dalam memori bandingnya, sebagai berikut:
 - 4.1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, telah menempati tanah berikut rumah di atasnya yang menjadi objek perkara *a quo*, lebih kurang selama 45 tahun, sejak tahun 1970 sehingga adalah wajar secara hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat

Hal. 12 dari 15 hal. Put. Nomor 771 K/Pdt/2017



- memperoleh hak kepemilikan atas tanah berikut bangunan rumah tingak di atasnya, yang menjadi objek perkara *a quo*;
- 4.2. Bahwa perolehan tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, adalah melalui dibeli dari upah pemungutan iuran IPEDA (*vide* bukti-bukti yang diajukan Pemohon/Pembanding/Penggugat). Upah dari iuran IPEDA adalah menjadi hak perorangan dari pegawai IPEDA, bukan uang Negara sehingga pembelian tanah yang menjadi objek perkara *a quo* dengan uang upah iuran ipeda adalah menjadi hak perorangan dari pegawai IPEDA (dalam hal ini untuk Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang menempati tanah berikut bangunan rumah di atasnya, sejak tahun 1970, menjadi hak milik dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat);
- 4.3. Bahkan karena beberapa pegawai IPEDA yang menempati 12 (dua belas) kaveling tersebut, pemikirannya sama bahwa tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang 12 (dua belas) kaveling tersebut adalah milik masing-masing, karena dibeli dari uang upah iuran IPEDA, maka ada yang telah mengalihkan kepada lain orang, tanpa masalah apapun. Namun anenya ketika Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengajukan proses kepemilikan tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, yang ditempati sejak tahun 1970 sampai sekarang, ditolak dan dikatakan bahwa tanah dimaksud adalah tanah Negara; Mohon majelis Hakim Agung RI berkenan dapat mempertimbangkan dan memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi, *Judex Facti* salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat tidak perlu mengikut sertakan Para Pegawai Ipeda DKI yang berhak atas 12 (dua belas) kaveling oleh karena menjadi hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang akan digugat olehnya *in casu* Penggugat sebagaimana didalilkan adalah bertindak untuk kepentingannya sendiri yang berhak atas tanah seluas $\pm 430 \text{ m}^2$ (empat ratus tiga puluh meter persegi), yang ternyata telah tercatat dalam daftar Barang Milik Negara (BMN);

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehingga merugikan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi R. SABAN tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 212/Pdt/2016/PT.DKI., tanggal 13 Juni 2016 yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 627/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tanggal 3 November 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/ Tergugat/ Terbanding berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ;

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi R. SABAN. tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 212/Pdt/2016/PT.DKI., tanggal 13 Juni 2016 yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 627/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tanggal 3 November 2015 ;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat/Ter banding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 16 Mei 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim

Hal. 14 dari 15 hal. Put. Nomor 771 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.
Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,
Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya-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. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00+
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Hal. 15 dari 15 hal. Put. Nomor 771 K/Pdt/2017

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)