



**PUTUSAN**

Nomor 1530 K/Pdt/2021

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

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

**PT BASKO MINANG PLAZA**, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Hamka Nomor 2A, Kota Padang, yang diwakili oleh Zico Mardian Utama, Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jon Mathias, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tebet Barat Dalam I-i Nomor 40, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2020;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**PT KERETA API INDONESIA PERSERO**, berkedudukan di Jalan Stasiun Nomor 1 Padang, yang diwakili oleh Ono Sutikno, Executive Vice President Legal PT Kereta Api Indonesia (Persero), dalam hal ini memberi kuasa kepada Syarikat Gurusinga, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Sahid Office Boutique Unit B Lantai 1, Komplek Hotel Sahid Jaya, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 86, Jakarta 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2020;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1530 K/Pdt/2020*



2. Menyatakan Tergugat telah melakukan “perbuatan melawan hukum” yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan “tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat” Perjanjian Antara Perusahaan Umum Kereta Api dengan PT Basko Minang Plaza Nomor 1762/D.19/IKD.14/1994, tertanggal 1 Juli 1994 Tentang Persewaan Tanah Bangunan Milik Perusahaan Umum Kereta Api yang sudah tidak berlaku sebagaimana telah dirubah dan diganti dengan Perjanjian Antara Perusahaan Umum Kereta Api Dengan “H. Basrizal Koto” Nomor 1762/D.19/IKD.14/1994, tertanggal 2 Juni 1997 Tentang Persewaan Tanah/Bangunan Milik Perusahaan Umum Kereta Api dan dipertegas dengan Addendum Perpanjangan Sewa Tanah dan Bangunan Milik Kerta Api (Persero) Eksploitasi Sumatera Barat Nomor Addendum 1762.A/D.19/IKD.14/2001, tertanggal 15 Agustus 2001 antara PT. Kereta Api (Persero) dengan PT Basko Minang Plaza (H. Basrizal Koto) atas Kontrak Nomor 1762/D.19/IKD.14/1994 yang dijadikan sebagai dasar oleh Tergugat untuk mengajukan gugatan *wanprestasi* di Pengadilan Negeri Padang beserta turunannya;
4. Menyatakan Hak Guna Bangunan Nomor 200 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Padang, tertanggal 27 Juli 2010 seluas 1.986 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 00275/2010, tertanggal 09 Juli 2010, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 201 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Padang, tertanggal 30 Juli 2010 seluas 951 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 00277, tertanggal 21 Juli 2010 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Padang, tertanggal 27 Juli 2010 seluas 1.013 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 00281/2010, tertanggal 18 Agustus 2010 kesemuanya An. “Basrizal Koto “adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan “tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat” Sita Eksekusi Nomor 20/Eks. Pdt/2016/PN-PDG terhadap Putusan Nomor 12/Pdt. G/2012/PN-PDG *juncto* Putusan Nomor 44/Pdt/2013/PT-PDG

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1530 K/Pdt/2020



*juncto* Putusan Nomor 604 K/Pdt/2014 terhadap tanah di Jalan Prof. Dr Hamka, Kota Padang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah timur berbatasan dengan Rel Kereta Api;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Sungai;
  - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Raya Air Tawar Timur Kota Padang;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Hotel Basko Minang Plaza;
6. Menghukum Tergugat membayar kerugian materil sejumlah Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) dan membayar kerugian immateril sejumlah Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dengan total keseluruhan sebesar Rp125.000.000.000,00 (seratus dua puluh lima miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini *inkracht van gewijsde*;
7. Menghukum dan memerintahkan apabila Tergugat tidak melaksanakan perintah tersebut di atas sebagaimana mestinya agar dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari dihitung sejak putusan ini diucapkan;
8. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Padang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* berpendapat lain "Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)";

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

1. Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);
3. Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Padang telah memberikan putusan Nomor 71/Pdt.G/2019/PN Pdg., tanggal 9 Januari 2020 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat mempunyai persamaan subjek dan persamaan objek dengan perkara Nomor 12/Pdt.G/2012/PN Pdg *juncto* Nomor 44/Pdt./2013/PT PDG *juncto* Nomor 604 K/PDT/2014 *juncto* Nomor 427 PK/Pdt/2016 yang sudah diputus mengenai pokok perkaranya dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*ne bis in idem*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.336.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan Putusan Nomor 65/PDT/2020/PT PDG., tanggal 8 Mei 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 2 Juli 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Juli 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 71/Pdt.G/2019/PN Pdg., *juncto* Nomor 28/2020/PT Pdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juli 2020;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 September 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

*Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1530 K/Pdt/2020*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 29 Juli 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 65/PDT/2020/PT PDG., tertanggal 8 Mei 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 71/Pdt.G/2019/PN PDG., tanggal 9 Januari 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat;

Atau:

Apabila yang terhormat Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1530 K/Pdt/2020



pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 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;

Bahwa lagipula setelah memeriksa dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi tanggal 29 Juli 2020 dan jawaban Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi tanggal 8 September 2020, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sepanjang mengenai subjek dan objek perkara, gugatan dalam perkara ini adalah sama dengan perkara yang diputus dan telah berkekuatan hukum tetap yaitu perkara Nomor 12/Pdt.G/2012/PN Pdg., tanggal 1 November 2012 *juncto* Nomor 44/Pdt/2013/PT PDG., tanggal 26 Juli 2013 *juncto* Nomor 604 K/Pdt/2014 tanggal 12 November 2014 *juncto* Nomor 427 PK/Pdt/2016 tanggal 20 September 2016;
- Bahwa dengan demikian telah tepat bahwa gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara ini adalah gugatan bersifat *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Padang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT BASKO MINANG PLAZA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-

*Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1530 K/Pdt/2020*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT BASKO MINANG PLAZA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 22 Juli 2021 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

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

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1530 K/Pdt/2020

### 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)



Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., MH.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1530 K/Pdt/2020