



PUTUSAN

Nomor 3162 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- I. PRESIDEN RI**, diwakili oleh Dr. H. Susilo Bambang Yudhoyono, selaku Presiden RI, dalam kedudukan sebagai Kepala Pemerintahan, berkedudukan di Jalan Veteran Nomor 17-18, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Basrief Arief, S.H.,M.H, Jaksa Agung RI, berkantor di Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2012, yang kemudian memberikan Surat Kuasa Substitusi kepada Made Suratmaja, S.H, dan kawan-kawan, Para Jaksa Pengacara Negara, berkedudukan di Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 31 Juli 2012;
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;
- II. 1. MENTERI PU-RI**, diwakili oleh Djoko Kirmanto, selaku Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia, dalam kedudukan sebagai Ketua Dewan Pengarah Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS), berkedudukan di Jalan Patimura Nomor 20, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tjindra Parma W, S.H.,M.H, dan kawan-kawan, Tenaga Ahli Hukum Dewan Pengarah BPLS, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2014;
- 2. KEPALA BADAN PELAKSANA BPLS**, diwakili oleh Sunarso, selaku Kepala Badan Pelaksana Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo, berkedudukan di Jalan Gayung Kebon Sari Nomor 50, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ir. Aunur Rofiq Junaidi, CES, dan kawan-kawan, Kepala Kelompok Kerja Perencanaan dan Hukum Bapel BPLS, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2014;
Para Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II, III/Para Pemanding;
melawan:

Hal. 1 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



**HJ. MUTMA'INAH., MUDIARTO., ENDANG SULISTYAWATI.,
dr. EDI KRISDIANTO dan Enng R.P. PURWANTI**, yang dalam ini
memilih domisili di alamat kuasanya, dalam hal ini memberi kuasa
kepada Amiruddin Aburaera, S.H, Advokat, berkantor di Kampus C
Trisakti, Gedung C, Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kav. 85, Jakarta
Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2012;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat
sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Tergugat I/Turut Terbanding dan
Tergugat II, III/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta
Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Penggugat adalah ahli waris dari alm. Mustakin sesuai surat kematian dan surat keterangan waris (surat Bukti P.1 dan surat Bukti P.2);
2. Asal tanah Penggugat dari Imam Rachman, Siti Fatima dan Siti Mariyam sesuai surat pernyataan pemilik tanah dan surat keterangan waris menurut surat Bukti P.3 dan P.4. Selanjutnya Penggugat beli dari mereka, sesuai Akta Jual Beli Nomor 04/III/Jbn/1989, tanggal 14 Maret 1989, surat Bukti P.5;
3. Kepemilikan tanah oleh Penggugat dapat dibuktikan dengan surat Bukti P.3, P.4, P.5 dan diperkuat dengan Sertifikat Hak Milik sesuai surat Bukti P.6;
4. Letak dan batas tanah milik Penggugat di luar areal terdampak tanggal 22 Maret 2007, Desa Besuki, Kecamatan Jabon, Sidoarjo dengan batas-batas:
Utara dengan jalan desa;
Timur dengan jalan desa;
Selatan dengan kali kanal;
Barat dengan tanah P. Sirat;
Sesuai surat Bukti P.3 dan P.5;
5. Luas tanah yang dimiliki Penggugat adalah 8100 m² sesuai surat Bukti P.6;
6. Status tanah milik Penggugat adalah tanah darat sesuai surat bukti:
 - a. P.2 tertulis kode letter C. 117 Persil 47 dan 36 D.I (kode D adalah menunjukkan tanah darat);
 - b. P.5 tertulis Kohir Nomor 117, Blok D.V/D.I dan yang ada di atas tanah tersebut yaitu berupa rumah;
 - c. Turunan dari buku letter C, surat Bukti P.7 dengan jelas pada kolom 3 (tiga) tertulis sebagai tanah yasan/darat/pekarangan;



- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh BPN Sidoarjo Nomor 230/209B/1989, tanggal 11 Maret 1989 pada surat Bukti P.8 butir Nomor 1 huruf b dengan jelas tertulis Persil 47.D.IV dan 36.D.I, kode huruf D menunjukkan tanah darat;
 - e. Surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa Besuki dan diketahui oleh Camat Jabon, surat Bukti P.9 pada baris 2 dan 3 dari atas tertulis Persil Nomor 47 dan 36 kelas D/I menunjukkan tanah darat;
 - f. Pengumuman Nomor 594/179/KPSDA, tanggal 11 Maret 1989, surat Bukti P.10 dengan jelas dalam kolom 5 tertulis 47.D.IV dan 36.D.I serta kolom 7 tertulis yasan yang berarti darat atau pekarangan;
 - g. Penggugat tetap melaksanakan pembayaran PBB (tahun 2011 dan 2012), sesuai surat Bukti P.11 dan P.12 dari surat bukti ini menunjukkan bahwa tanah milik Penggugat berada dalam wilayah RT dan RW Desa Besuki, Kecamatan Jabon Sidoarjo yang berarti tanah darat/pekarangan;
 - h. Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 128/Pdt.P/PN.Sda tanggal 12 Agustus 2010 sesuai surat Bukti P.13 dengan jelas dalam Amar Nomor 2 bahwa luas tanah Penggugat adalah 8.100 m² dengan status sebagai tanah darat;
 - i. Kesepakatan bersama antara Badan Pelaksana BPLS dengan warga pemilik 7 (tujuh) bidang tanah, tanggal 22 Februari 2011 surat Bukti P.14 yang difasilitasi Kantor Perwakilan BPKP Provinsi Jawa Timur; Dari rapat dihasilkan kesimpulan antara lain kedua belah pihak sepakat bahwa secara formal 7 (tujuh) bidang tanah milik pihak kedua (Penggugat) adalah pekarangan/darat (Butir Nomor 1 halaman 2) ini merupakan pengakuan murni dari Tergugat III (*ic.* Pasal 1923 KUHPerdara);
 - j. Rekomendasi dari Komnasham Nomor 024/R/Mediasi/V/2011, tanggal 5 Mei 2011, surat Bukti P.15 dalam alinea 3 antara lain dikatakan bahwa Komnasham sudah melakukan penelitian dokumen, peninjauan lapangan di Desa Besuki, Kecamatan Jabon dan mengumpulkan keterangan dari lapangan bahwa bidang tanah Penggugat adalah tanah pekarangan (tanah darat) sehingga berhak untuk memperoleh harga pembayaran jual-beli tanah pekarangan;
7. Pemerintah dalam upaya penanggulangan lumpur Sidoarjo, maka Tergugat I dalam kedudukan sebagai Kepala Pemerintahan menerbitkan Peraturan Presiden RI antara lain Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (*f.c.* terlampir-P.16) dan Nomor 48 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (*f.c.* terlampir-P.17); Atas dasar P.16 dan P.17, maka Tergugat III menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pelaksana BPLS Nomor 41/PRT/P/2008, tanggal 22 Agustus 2008 (*f.c.* terlampir-P.18);

8. Berdasar surat Bukti P.16, P.17, dan P.18 terlampir antara lain mengatur:
 - a. Menurut surat Bukti P.16, antara lain adalah:
 - 1) Pasal 1 ayat (1) tentang Pembentukan BPLS, ayat (2) tentang Tugas BPLS dan ayat (3) bahwa BPLS melapor kepada Tergugat I;
 - 2) Pasal 2 mengatur bahwa BPLS terdiri dari:
 - 3) Dewan Pengarah, yaitu Tergugat II;
 - 4) Badan Pelaksana, yaitu Tergugat III;
 - 5) Pasal 3 ayat (1) mengatur tentang Tugas Tergugat II, ayat (2) menetapkan bahwa yang menjadi Ketua Dewan Pengarah adalah Menteri Pekerjaan Umum/Tergugat II;
 - 6) Pasal 5 menetapkan bahwa Badan Pelaksana dipimpin oleh Kepala Badan Pelaksana BPLS, yaitu Tergugat III;
 - 7) Pasal 6 menetapkan bahwa Tergugat III bertanggung jawab kepada Tergugat II;
 - b. Menurut surat Bukti P.17 antara lain adalah:
 - 1) Pasal 15A menetapkan bahwa biaya penanganan masalah sosial kemasyarakatan di luar peta areal terdampak tanggal 22 Maret 2007 dibebankan pada APBN, dimana termasuk tanah milik Penggugat;
 - 2) Pasal 15B ayat (1) menetapkan bahwa lokasi bidang tanah Penggugat masuk wilayah penanganan luapan lumpur oleh Tergugat III;
 - 3) Pasal 15B ayat (3 dan 4) menetapkan hubungan hukum antara Tergugat III dengan Penggugat adalah hubungan hukum perdata yaitu dalam bentuk jual-beli tanah. Karena itu tunduk pada ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdata yang menetapkan bahwa:
Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;
Jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian, menurut Pasal 1338 KUHPerdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya sebagai undang-undang, artinya mengikat dan harus dilaksanakan/dipatuhi;
 - c. Menurut surat Bukti-P.18 antara lain adalah:

Hal. 4 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



- 1) Pasal 1 angka 3 dan 4 bahwa tanah Penggugat masuk dalam penanganan BPLS dan yang dimaksud masalah sosial kemasyarakatan adalah antara lain pembelian tanah;
 - 2) Pasal 1 angka 5 dan 6 bahwa tim verifikasi adalah alat kelengkapan BPLS yang melaksanakan pembelian tanah dan bangunan;
 - 3) Pasal 1 angka 10 mengatur tentang apa-apa yang masuk surat bukti kepemilikan tanah, yaitu ada 3 (tiga) klasifikasi;
 - 4) Pasal 1 angka 17 mengatur bahwa pembelian tanah didasarkan pada ketentuan jual-beli dan dilakukan secara khusus dan tidak tunduk pada ketentuan perhitungan PP Nomor 36 Tahun 2005, *jo.* PP Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - 5) Pasal 4 ayat (2) bahwa besaran biaya penanganan masalah sosial kemasyarakatan harus dimusyawarahkan dengan rasa keadilan;
 - 6) Pasal 6 ayat (2) kontrak rumah diberikan 2 (dua) tahun dan ayat (3) menetapkan bahwa pembayaran harga tanah diselesaikan paling lama 1 (satu) bulan setelah masa kontrak rumah habis;
 - 7) Pasal 8 ayat (1) bahwa setiap warga di wilayah penanganan wajib meninggalkan dan mengosongkan selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak diterimanya uang kontrak; Uang kontrak rumah dibayarkan kepada masyarakat pada bulan September 2008 dan Oktober 2008; Ayat (2) menetapkan bahwa bagi warga yang tidak mematuhi ketentuan pada ayat (1) di atas akan diberi sanksi;
 - 8) Pasal 17 ayat (1) bahwa pembelian tanah dilakukan dengan akta jual-beli, ayat (3) menetapkan bahwa pembayaran secara bertahap dimulai tahun 2008 dan sisanya paling lambat 1 (satu) bulan sebelum masa kontrak rumah habis (habis pada bulan Oktober 2010);
 - 9) Pasal 23 ayat (1) menetapkan bahwa permohonan jual-beli diajukan oleh warga kepada BPLS melalui tim verifikasi oleh Penggugat sudah diajukan pada tahun 2008 bulan Oktober 2008;
9. Soal penentuan harga jual-beli tanah dalam wilayah di luar Peta Area Terdampak tanggal 22 Maret 2007 (*i.c.* Pasal 15B ayat (1-4) surat Bukti P. 17 dan Pasal 4 ayat (2) surat Bukti P.18) Tim Badan Pelaksana BPLS bersama-sama masyarakat yang ada dalam wilayah di luar area terdampak melakukan musyawarah pada tanggal 29 Agustus 2008 sebagaimana pada surat Bukti P.19 untuk menentukan harga;



10. Oleh Kepala Badan Pelaksanaan yaitu Tergugat III lalu menuangkan hasil musyawarah (surat Bukti P.19) dalam bentuk SK Nomor 43/KPTS/BPLS/2008, tanggal 12 September 2008 sebagaimana pada surat Bukti P.20;
11. Kesimpulan dari *Posita* Nomor 1 sampai dengan 6 membuktikan bahwa:
 - a. Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Mustakin;
 - b. Penggugat memiliki tanah dengan luas 8.100 m²;
 - c. Status tanah milik Penggugat adalah tanah darat/pekarangan sesuai surat Bukti: P.2, P.5, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, dan P.15 serta dapat diperkuat lagi dengan keterangan saksi dalam persidangan;
12. Kesimpulan dari *Posita* Nomor 7 sampai dengan Nomor 10 membuktikan bahwa:
 - a. Persyaratan jual-beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458, *jo.* Pasal 1338 KUHPerdata sudah terpenuhi dengan sempurna/sah;
 - b. Pemerintah (dalam hal ini Tergugat) harus membeli tanah milik Penggugat atas dasar akta jual-beli dan sudah harus melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar 20% pada akhir tahun 2008 dan 80% sisanya pada bulan Oktober 2010, tapi kenyataannya tidak dilakukan;
 - c. Penggugat sudah menyerahkan tanah miliknya pada bulan September 2008 kepada Tergugat dan Tergugat sudah menerimanya, sekarang sudah menjadi kolam lumpur, tetapi pembayaran harga tanah Penggugat yang sudah harus dilunasi oleh Tergugat dalam tahun 2010, kenyataannya sampai sekarang belum dilakukan pembayaran sepersenpun;
 - d. Berdasar huruf a, b, dan c, di atas membuktikan Tergugat ingkar janji (*wanprestasi*);
13. Penggugat sudah berulang kali menagih baik secara langsung ataupun tertulis baik kepada Tergugat III maupun kepada Tergugat II dan I antara lain buktinya:
 - a. Surat Nomor 86/P/KH-AA/XI/2010, tanggal 19 November 2010, surat Bukti P.21;
 - b. Surat Nomor 87/P/KH-AA/XI/2010, tanggal 23 November 2010, surat Bukti P.22;
 - c. Surat Nomor 157/P/KH-AA/XI/2011, tanggal 24 November 2011, surat Bukti P.23;
 - d. Surat Nomor 097/P/KH-AA/I/2011, tanggal 31 Januari 2011, surat Bukti P.24;
 - e. Surat Nomor 015/P/KH-AA/I/2012, tanggal 5 Januari 2012, surat Bukti P.25;



14. Yang menjadi perselisihan adalah soal status tanah bahwa apakah tanah darat atau sawah:

a. Penggugat berdasar bukti-bukti yang dimiliki berpendapat bahwa tanah yang dimiliki luasnya 8100 m² dan adalah tanah darat/pekarangan, karena itu harus dibayar sesuai surat Bukti P.19, P.20 dan sesuai petunjuk Komnas HAM surat Bukti P.15, yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per m²;

b. Tergugat berpendapat bahwa tanah Penggugat adalah tanah sawah, sebenarnya pendapat Tergugat dilatarbelakangi oleh adanya permintaan *fee* dari oknum Tim Verifikasi Badan Pelaksana BPLS. Mohon dibaca surat Bukti P.21 butir Nomor 1 huruf a-d dan surat bukti P.23 pada huruf C halaman 4;

Pada waktu penyerahan berkas (September 2008) yaitu setelah melalui proses penelitian, Penggugat menerima Tanda Terima Berkas (*f.c.* surat Bukti-P.26) jelas tertulis pekarangan/darat seluas 8100 m²;

Anehnya setelah Penggugat mau melakukan perjanjian/akta jual-beli, tiba-tiba dikatakan bahwa tanah Penggugat adalah tanah sawah, tetapi bisa dibayar sebagai tanah darat asal bersedia dipotong 30%, Penggugat tolak karena ini adalah kejahatan/korupsi;

Penggugat yakin bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak merestui apalagi terlibat, tetapi sayangnya membiarkan tidak terlaksananya pembayaran tanah Penggugat sebagai tanah darat sampai sekarang dan ini merupakan kerugian besar berupa kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat;

15. Dari apa yang Penggugat kemukakan dalam *posita* gugatan terutama *posita* Nomor 12, Nomor 13 dan Nomor 14 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yaitu melakukan sesuatu perbuatan tercela atau tidak melakukan sesuatu perbuatan yang seharusnya dilakukan;

Dalam *arrest* H. R tahun 1919 antara lain dikatakan bahwa yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah:

- Melanggar hak orang lain atau;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat atau;
- Bertentangan dengan kesusilaan atau;
- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku umum dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara dikatakan bahwa:



Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

16. Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil ditaksir sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- Tidak diperolehnya pembayaran harga tanah darat seluas 8100 m² sebesar 20% dari 8100 m² x Rp1.000.000,00 = Rp1.620.000.000 (satu miliar enam ratus dua puluh juta rupiah) pada Oktober 2008. Menyebabkan kerugian sebesar 2% x 4 tahun x Rp1.620.000.000,00 = Rp1.555.200.000,00;
- Tidak diterimanya pelunasan harga tanah darat milik Penggugat pada Oktober tahun 2010, sebesar 80% x 8100 m² x Rp1.000.000,00 = Rp6.480.000.000,00 (enam miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah) menyebabkan kerugian sebesar 2% x 17 bulan x Rp6.480.000.000,00 = Rp220.329.000,00;
- Kerugian materiil lainnya ditaksir tidak kurang dari Rp500.000.000,00;
- Total kerugian materiil adalah sebesar Rp2.275.520.000,00 (dua miliar dua ratus tujuh puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);

Kerugian immateriil:

Sebagai akibat dari perasaan kesal, kecewa, marah, lelah dan hilangnya kesempatan akibat tertundanya pembayaran yang ditaksir tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

17. Akibat langsung dari perbuatan melawan hukum Tergugat, di samping menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana pada *posita* gugatan Nomor 16 di atas juga berakibat langsung kepada penerapan ketentuan pembayaran bertahap sebagaimana diatur dalam surat Bukti P.16, P.17 dan P.18 tidak dapat diterapkan lagi karena Tergugat telah melanggar dan ingkar janji. Karena itu pembayaran harga tanah milik Penggugat harus dilakukan secara tunai oleh Tergugat;
18. Mengingat surat gugatan Penggugat didasarkan kepada undang-undang, peraturan presiden dan peraturan pelaksanaannya serta surat bukti autentik, maka ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR sudah terpenuhi. Apa lagi kasus ini hanya menyangkut jual-beli, dimana Penggugat sudah menyerahkan tanahnya kepada Tergugat dan Tergugat sudah menerimanya dan sekarang sudah menjadi kolam lumpur Porong. Sementara Tergugat ingkar janji (menurut perundang-undangan) tidak membayar harga tanah



yang sudah disepakati sesuai surat Bukti P.19 dan P.20. Ditambah lagi bahwa Penggugat terkena bencana dan Tergugat sebagai pemerintah seharusnya memberi perlindungan bukan membiarkan, Penggugat ibarat sudah jatuh tertimpa tangga lagi, karenanya mohon putusan dapat dijalankan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Mustakin dan memiliki tanah seperti disebutkan dalam *posita* Gugatan Nomor 4 seluas 8100 m² dan status tanah adalah tanah darat/pekarangan yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp1.000.000,00/m²;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II memerintahkan kepada Tergugat III segera melakukan pembayaran harga tanah milik Penggugat secara langsung dan tunai sebesar 8100 m² x Rp1.000.000,00 = Rp8.100.000.000,00 (delapan miliar seratus juta rupiah). Serta membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp3.275.520.000,00 (tiga miliar dua ratus tujuh puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat III membayar kepada Penggugat uang denda (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 setiap harinya dihitung 1 (satu) hari sejak putusan ini diucapkan;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walau ada upaya hukum dari Tergugat;
7. Apabila Majelis Hakim kurang sependapat dengan Penggugat, maka mohon diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I;

Eksepsi kompetensi relatif (*relatif competency*);

Bahwa dalam perkara ini yang menjadi permasalahan adalah belum dilakukannya pembayaran jual beli tanah oleh Badan Pelaksana Lumpur Lapindo Sidoarjo (BPLS) kepada Penggugat atas nama Hj. Mutma'inah yang disebabkan adanya perbedaan pendapat terhadap status peruntukan menurut fungsi tanah dengan bukti kepemilikan formil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah milik Penggugat an. Hj. Mutma'inah berdasarkan bukti kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor Hak. 15 lampiran Gambar Situasi Nomor 4946/1990 berada di Desa Besuki, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo dengan luas 8.100 m² yang berada diluar area peta terdampak lumpur Sidoarjo dengan batas-batas:

- Utara dengan jalan desa;
- Timur dengan jalan desa;
- Selatan dengan kali kanal (saluran irigasi);
- Barat dengan tanah P. Sirat;

Bahwa dasar untuk menentukan suatu kompetensi relative salah satunya adalah menurut azas forum sitae (tempat barang sengketa) yaitu yang mengatur kewenangan pengadilan negeri terhadap objek sengketa yang merupakan benda tak bergerak, hal mana secara tegas juga di atur dalam Pasal 118 (3) HIR yang menyatakan "Jika orang yang digugat tidak bertempat diam yang dikenal, lagi pula tempat ia sebetulnya tinggal tidak diketahui atau jika orang yang digugat tidak terkenal maka tuntutan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan ditempat tinggal orang yang menggugat atau salah seorang dari pada orang yang menggugat atau tuntutan itu tentang barang tetap maka tuntutan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam pegangannya terletak barang itu";

Adapun pentingnya menerapkan azas forum sitae (tempat barang sengketa) dalam perkara ini adalah untuk penyelesaian secara menyeluruh terhadap pembayaran tanah yang masih bermasalah sehingga penetapan status tanah harus berpedoman pada kenyataan penggunaan di lapangan yang berpatokan pada:

- Penentuan objek sengketa terlebih dahulu ditetapkan bersama-sama oleh para pihak, (untuk menghindari *error in objecto*);
- Objek sengketa harus sesuai dengan dengan peta yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Sidoarjo dan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor Hak 15 lampiran Gambar Situasi Nomor 4946/1990;
- Pembuktian tentang status tanah harus dilihat dari peruntukan dan fungsi tanah;
- Fakta dilapangan harus didukung hasil citra satelit yang dibuat oleh Bakorsurtanal;
- Karakteristik tata guna hamparan tanah berdasarkan ciri-ciri visual;

Dengan demikian sangat tidak efektif dan tidak efisien serta tidak memenuhi azas-azas umum beracara apabila dalam perkara ini persidangan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan pertimbangan:

Hal. 10 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014

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

1. Saksi-saksi yang akan dihadirkan adalah warga masyarakat setempat yang sangat mengetahui secara persis tentang sejarah, awal mula tanah, peruntukan dan fungsi tanah;
2. Ahli-ahli yang akan dihadirkan dalam persidangan merupakan ahli yang domisili wilayah kerjanya meliputi Kabupaten Sidoarjo atau setidaknya dari instansi di pemerintahan Jawa Timur. Yang akan dikomparasikan dengan foto-foto citra satelit;
3. Pada saat persidangan berlangsung dimungkinkan ada beberapa kali pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa;
4. Para Penggugat adalah warga Kabupaten Sidoarjo pemilik tanah *a quo* yang masih harus di verifikasi dokumen-dokumen pendukungnya;
5. Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS)/Tergugat III yang berwenang menyelesaikan permasalahan dampak sosial dan pembayaran tanah berdasarkan Perpres Nomor 48 Tahun 2007 tentang Perubahan Perpres RI Nomor 14 Tahun 2007 Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo berada di Provinsi Jawa Timur;

Maka sudah seharusnya azas forum rei sitae menjadi sangat mutlak diterapkan untuk menentukan yuridiksi relatif sengketa atas benda tetap (tidak bergerak) yang berpatokan pada letak benda yang bersangkutan sehingga Pengadilan Negeri yang berwenang mengadilinya adalah Pengadilan Negeri yang meliputi daerah hukum terletak benda tetap tersebut;

Penerapan azas forum sitae sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1382/K/Sip/1971 yang memuat pertimbangan, karena sawah dan kebun menjadi objek gugatan terletak di luar wilayah hukum Takalar, maka Pengadilan Negeri tersebut tidak berwenang mengadilinya, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memiliki kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena yang berwenang adalah Pengadilan Negeri dimana letak benda tak bergerak yang menjadi objek sengketa yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Sidoarjo;

Oleh karena itu Tergugat I mengajukan eksepsi kewenangan relatif dalam perkara ini dan mohon kiranya Majelis Hakim terlebih dahulu memutus eksepsi kewenangan relatif sebelum memeriksa pokok perkara *a quo*;

A. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan gugatan kepada:

Hal. 11 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014

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

1. Presiden RI dalam kedudukannya sebagai Kepala Pemerintahan beralamat kantor di Jalan Veteran Nomor 17-18 Jakarta Pusat 10110 selanjutnya disebut Tergugat I;
2. Menteri Pekerjaan Umum RI dalam kedudukan sebagai Dewan Pengarah Badan Penanggulangan Lumpur Lapindo (BPLS) beralamat kantor di Jalan Patimura Nomor 20 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. Kepala Badan Pelaksana BPLS, beralamat kantor Jalan Gayung Kebon Sari N. 50 Surabaya-60235 selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Terhadap tujuan gugatan tersebut kami kuasa hukum Tergugat I menyatakan bahwa gugatan adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 3 (1) Peraturan Presiden RI Nomor 14 Tahun 2007 yang diubah dengan. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2008 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo Dewan, menyebutkan: “Dewan Pengarah bertugas memberikan arahan, pembinaan dan pengawasan pelaksanaan atas upaya penanggulangan semburan lumpur, penanganan masalah sosial dan infrastruktur akibat luapan lumpur di Sidoarjo yang dilaksanakan Badan Pelaksana”;
 - Adapun Dewan Pengarah terdiri dari:
 - a. Ketua (merangkap anggota) : Menteri Pekerjaan Umum;
 - b. Wakil Ketua (merangkap anggota) : Menteri Sosial;
 - c. Anggota:
 1. Menteri Keuangan;
 2. Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral;
 3. Menteri Dalam Negeri;
 4. Menteri Kelautan dan Perikanan;
 5. Menteri Negara Perhubungan;
 6. Menteri Negara dan Perencanaan Pembangunan Nasional;
 7. Menteri Negara Lingkungan Hidup;
 8. Kepala Badan Pertanahan Nasional;
 9. Gubernur Provinsi Jawa Timur;
 10. Panglima Daerah Militer V/Brawijaya;
 11. Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur;
 12. Bupati Kabupaten Sidoarjo;
- (*vide* Pasal 3 (2) Peraturan Presiden RI Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo);

Hal. 12 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila kita memperhatikan keanggotaan Dewan Pengarah meliputi instansi lintas sektoral maka keputusan atau ketetapan yang dikeluarkan bersifat kolektif dengan kata lain dalam mengeluarkan suatu keputusan dalam rangka penyelesaian masalah lumpur di Sidoarjo atau menetapkan suatu kebijakan untuk memberikan arahan, pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Badan Pelaksana harus bersama-sama dengan anggota dewan pengarah lain atau terdiri dari beberapa instansi yang sesuai fungsi dan kewenangan masing-masing;
- Dalam melaksanakan suatu keputusan maka setiap instansi yang menjadi anggota dewan pengarah mempunyai kewenangan dan tanggungjawab yang sama dalam rangka mengefektikan penuntasan penyelesaian penanganan masalah sosial kemasyarakatan sehingga sudah seharusnya dalam gugatan ini wakil ketua dan para anggota Dewan Pengarah Lumpur Lapindo (BPLS) antara lain Menteri Keuangan, Menteri Energi Dan Sumber Daya Mineral, Menteri Dalam Negeri, Menteri Kelautan dan Perikanan, Menteri Negara Perhubungan, Menteri Negara Dan Perencanaan Pembangunan Nasional, Menteri Negara Lingkungan Hidup, Kepala Badan Pertanahan Nasional, Gubernur Provinsi Jawa Timur, Panglima Daerah Militer V/Brawijaya, Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur dan Bupati Kabupaten Sidoarjo juga harus ditarik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat;
- Berdasarkan Yuriprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2873K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 pada pokoknya mengandung kaidah bahwa pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai satu pihak dalam gugatan, bilamana hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "*plurium litis consortium*", sehingga oleh Hakim gugatan semacam ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat *obscur libel* karena mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan *wanprestasi*;

- Bahwa pada *posita* angka 12 (dua belas) Penggugat menyatakan secara tegas bahwa Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak melakukan pembayaran sebesar 20% pada akhir tahun 2008 dan sisanya 80% pada bulan Oktober 2010;
- Sedangkan pada *posita* angka 15 (lima belas) pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan

Hal. 13 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



hukum yaitu melakukan suatu perbuatan tercela atau tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan;

- Bahwa dengan demikian sangat jelas terjadi kekhilafan yang nyata karena Penggugat telah menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan *wanprestasi* dalam satu gugatan terhadap satu objek perkara hal tersebut tidak dibenarkan menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang menjelaskan penggabungan perbuatan melawan hukum dengan *wanprestasi* dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri;
- Agar suatu gugatan memenuhi syarat, tidak boleh terabaikan salah satupun dari syarat formil. Pengabaian terhadapnya mengakibatkan gugatan mengandung cacat. Artinya gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan undang-undang. Jika dalam gugatan mengabaikan salah satu syarat formil gugatan, mengakibatkan gugatan tidak sah. Gugatan yang seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) atau tidak berwenang mengadili (M. Yahya Harahap-Varia Peradilan-Majalah Hukum Tahun IX Nomor 99-Desember 1993-halaman 134);

Eksepsi Tergugat II, III;

Kompetensi relatif;

Bahwa pokok gugatan ini adalah tentang tidak dapat dibayarnya tanah Penggugat oleh Tergugat III, dan permasalahan ini tidak ada sangkut-pautnya dengan Tergugat I karena pembelian tanah di Desa Besuki tersebut merupakan tugas dari Tergugat III sebagai Badan Pelaksana Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo dalam rangka melakukan penanganan masalah sosial kemasyarakatan akibat semburan-semburan lumpur Sidoarjo sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 B ayat (6) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo. Dalam melaksanakan tugasnya Tergugat III menjalankan arahan dari Tergugat II terkait dengan penentuan jenis tanah Penggugat yang akan dibeli sesuai dengan kewenangannya dalam Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 dan perubahannya, sementara Tergugat I (Presiden RI) tidak ada sangkut pautnya sama sekali dengan pokok sengketa dalam gugatan *a quo* karena peranan Presiden RI hanyalah menerbitkan Peraturan Perundangan Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo dan

Hal. 14 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahannya yang sama sekali tidak dibantah materi maupun formilnya oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*;

Pasal 118 (1) HIR menyatakan mengenai kompetensi relatif bahwa: "Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat". Atas dasar hal tersebut seharusnya yang menjadi Tergugat dalam perkara ini adalah hanya Tergugat II dan III selaku Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo dan gugatan *a quo* seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat II di Jalan Pattimura Nomor 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan dan Tergugat III di Jalan Gayung Kebonsari Nomor 50 Surabaya yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Pengadilan Negeri Surabaya;

Obscuur Libel;

Tidak jelas apakah gugatan ini berdasarkan perbuatan melawan hukum atau *wanprestasi*;

1. Dalam gugatannya Penggugat menggabungkan dasar gugatannya antara perbuatan melawan hukum dengan *wanprestasi*. Hal ini terlihat pada angka 12 *posita* yang menyatakan "bahwa *posita* Nomor 7 sampai dengan Nomor 10 membuktikan bahwa Tergugat ingkar janji (*wanprestasi*)" sedangkan pada angka 15 gugatannya menyatakan bahwa "*postita* Nomor 7 sampai dengan Nomor 15 merupakan perbuatan melawan hukum". Hal ini berarti *posita* Nomor 7 sampai dengan Nomor 10 termasuk perbuatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum. Uraian ini sangat membingungkan Tergugat II dan Tergugat III karena tidak jelas apakah Tergugat II dan Tergugat III harus membela diri untuk perbuatan *wanprestasi* atau perbuatan melawan hukum? Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 pada intinya menyatakan: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula". Selain itu, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk *Hukum Acara Perdata* disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan;
2. Bahwa gugatan berkaitan dengan perbuatan melawan hukum akan tetapi unsur ganti rugi yang diminta oleh Penggugat adalah ganti rugi karena *wanprestasi* yaitu, "konsten, *scaden en interessen*" (biaya, kerugian dan bunga). Prof. Rosa Agustina dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*"

Hal. 15 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



menerangkan bahwa kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai “*scade*” (rugi) saja. Dalam gugatannya Penggugat meminta pelunasan (pembayaran prestasi), kerugian yang disertai bunga sebesar 2% perbulan. Dari *petitum* tersebut terlihat bahwa walaupun Penggugat menyebutnya dengan kerugian tetapi substansinya adalah pembayaran prestasi yang disertai kerugian dengan bunga, sehingga jelas terlihat bahwa *petitum* yang diminta adalah berkaitan dengan gugatan *wanprestasi*. Atas dasar hal tersebut maka gugatan *a quo* menjadi kabur karena pokok gugatan adalah perbuatan melawan hukum sedangkan *petitumnya* adalah *wanprestasi*;

Uraian mengenai perbuatan melawan hukum tidak jelas;

Bahwa pokok gugatan *a quo* adalah mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi uraian-uraian dalam *posita* malah menguraikan tentang adanya perbuatan *wanprestasi* yang diawali dari jual-beli tanah sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007. Pada angka 15 *posita* Penggugat menguraikan bahwa perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan sesuatu perbuatan yang seharusnya dilakukan, dimana pada *posita* angka 12 karena tidak melakukan sesuatu perbuatan yang seharusnya dilakukan inilah Tergugat dituduh telah melakukan *wanprestasi*. Hal ini menyebabkan uraian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat menjadi tidak jelas;

Uraian kerugian materiil tidak jelas;

Bahwa Darwan Prints, S.H., dalam bukunya yang berjudul “*Strategi Menangani Gugatan Perdata*”, Penerbit PT Citra Aditya Bakti. Bandung, 1992, Cetakan ke-1 halaman 30 antara lain mengatakan:

“Uraian kerugian adalah suatu penjabaran antara rincian mengenai kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat”;

Berdasarkan doktrin tersebut terlihat bahwa uraian kerugian yang didalilkan oleh Penggugat bukan hanya sekedar terinci tetapi juga harus dijelaskan apabila kerugian yang didalilkan tersebut adalah sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat II dan III. Dalam gugatan *a quo*, Penggugat hanya menjelaskan bahwa kerugian tersebut disebabkan karena tidak diperolehnya pembayaran harga tanah, sementara tidak dibayarnya harga tanah darat oleh Tergugat III adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan murni karena belum tercapainya kesepakatan yang menjadi *essensialia* dari jual-beli sesuai dengan KUHPerdata;

Hal. 16 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menghitung ulang uraian kerugian materiil dan immateriil yang diajukan dalam *posita* dan ternyata Penggugat sendiri salah dalam menghitung kerugian yang didalilkannya. Hal ini Tergugat II dan Tergugat III ajukan sebagai dalil bukan berarti kami mengakui bahwa ada kerugian materiil sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, namun semata-mata untuk menunjukkan bahwa Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatannya sehingga salah dalam menghitung kerugian yang didalilkannya sendiri dan menyebabkan gugatan ini menjadi kabur;

Bahwa kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) karena perasaan kesal, kecewa, marah, lelah tidak jelas dasar perhitungannya darimana serta tidak masuk akal jumlahnya;

Eksepsi Doli Presentis;

Bahwa dengan mengajukan gugatan ini Penggugat terlihat memiliki niat untuk menguntungkan dirinya sendiri dan menginginkan adanya perlakuan yang lebih dari pemerintah dengan mendapatkan ganti rugi tanah pekarangan padahal berdasarkan verifikasi yang dilakukan oleh tim verifikasi tahun 2008 sangat jelas terlihat bahwa tanah tersebut secara fisik adalah sawah. Perbuatan licik Penggugat terlihat dengan baru diajukannya gugatan *a quo* pada tahun 2012 sementara verifikasi tanah tersebut dilakukan pada tahun 2008 dengan harapan agar perbedaan fungsi tanah sawah dan pekarangan menjadi semakin sumir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 April 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah darat seluas 8.100 m² yang terletak di Desa Besuki, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo;
3. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk segera melakukan pembayaran terhadap tanah darat Penggugat tersebut dengan besaran harga tanah pekarangan yaitu 8.100 m² x Rp1.000.000/m² = Rp8.100.000.000,00 (delapan miliar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp716.000,00 (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

6. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, III putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 601/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 10 Februari 2014 yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III;

2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 249/PDT.G/2012/PN.JKT.PST., tanggal 17 April 2013 dengan amar putusan selengkapnyanya, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Terbanding semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan Terbanding semula Penggugat adalah pemilik tanah darat seluas 8.100 m² yang terletak di Desa Besuki, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo;

3. Menyatakan Turut Terbanding semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat I dan Pembanding I semula Tergugat II untuk memerintahkan kepada Pembanding II semula Tergugat III segera melakukan pembayaran harga tanah milik Penggugat tersebut sebesar 8.100 m² x Rp1.000.000,00 = Rp8.100.000.000,00 (delapan miliar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

5. Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selebihnya;

Hal. 18 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, III/Turut Terbanding dan Para Pembanding masing-masing pada tanggal 4 Juni 2014 dan tanggal 6 Juni 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan Tergugat II, III/Turut Terbanding dan Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 27 Juli 2012 dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 31 Juli 2012 serta tanggal 16 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat masing-masing pada tanggal 16 Juni 2014 dan tanggal 19 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 71/Srt.Pdt.Kas/2014/PN.JKT.PST., jo. Nomor 249/PDT.G/2012/PN.JKT.PST dan Nomor 75/Srt.Pdt.Kas/2014/PN.JKT.PST., jo. Nomor 249/PDT.G/2012/PN.JKT.PST., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 26 Juni 2014 dan tanggal 3 Juli 2014;

Bahwa, memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2014;
- Tergugat II, III pada tanggal 26 Agustus 2014;

Bahwa, memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi II/Tergugat II, III tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2014;
- Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2014;

Bahwa, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat dan Pemohon Kasasi I/Tergugat I masing-masing mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 25 Agustus 2014 dan tanggal 8 September 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi I, II *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 I, II tersebut secara formal dapat diterima;

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

- A. *Judex Facti* tingkat banding lalai memeriksa yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan

Hal. 19 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Presiden RI Nomor 14 Tahun 2007 *jo.* Nomor 48 Tahun 2008 *jo.* Nomor 40 Tahun 2009 *jo.* Nomor 68 Tahun 2011 *jo.* Nomor 37 Tahun 2012 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo;

1. Bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi Tergugat I telah melakukan upaya penanggulangan lumpur Sidoarjo dan telah cukup tanggap dengan mengeluarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia (Perpres) secara berturut-turut mulai dari Perpres Nomor 14 Tahun 2007, Perpres Nomor 48 Tahun 2008, Perpres Nomor 40 Tahun 2009, Perpres Nomor 68 Tahun 2011, Perpres Nomor 37 Tahun 2012;
2. Bahwa di dalam Perpres tersebut Tergugat I telah menetapkan tugas dan wewenang Ketua Dewan Pengarah yang bertugas memberikan arahan, pembinaan dan pengawasan pelaksanaan penanggulangan lumpur Sidoarjo yang pelaksanaannya dilakukan oleh Badan Pelaksana;
3. Bahwa di dalam Perpres Nomor 14 Tahun 2007 Pasal 1 ayat (3) menyebutkan: "Badan penanggulangan melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada Presiden";
4. Bahwa di dalam Perpres Nomor 14 Tahun 2007 menyebutkan:
Pasal 7 ayat (1):
"Kepala Badan Pelaksana mempunyai tugas memimpin Badan Pelaksana dalam penanganan penanggulangan semburan lumpur, luapan lumpur, serta masalah sosial dan infrastruktur akibat luapan lumpur di Sidoarjo";
Pasal 14 ayat (1):
"Biaya administrasi Badan Penanggulangan didanai dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)";
5. Bahwa di dalam Perpres Nomor 48 Tahun 2008 menyebutkan:
Pasal 15A:
"Biaya penanganan masalah sosial masyarakat di luar Peta Area Terdampak tanggal 22 Maret 2007 dibebankan pada APBN";
Pasal 15B ayat (3):
"Dalam rangka penanganan masalah sosial masyarakat di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan pembelian tanah dan bangunan di wilayah tersebut dengan akta jual beli bukti kepemilikan tanah yang mencantumkan luasan tanah dan lokasi yang disahkan oleh pemerintah";
Pasal 15B ayat (6):
"Dana penanganan masalah sosial masyarakat yang berupa bantuan sosial dan pembelian tanah dan bangunan diterimakan kepada masyarakat di 3 (tiga) desa sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), besarnya



dimusyawarahkan dengan mempertimbangkan rasa keadilan oleh Badan Pelaksana BPLS dengan mengacu pada besaran yang dibayarkan oleh PT Lapindo Brantas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15”;

Pasal 15B ayat (7):

“Tata laksana pembayaran penanganan masalah sosial kemasyarakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan Pelaksana BPLS”;

6. Bahwa di dalam Perpres Nomor 68 Tahun 2011 menyebutkan:

Pasal 15B ayat (5):

“Pembayaran penanganan masalah sosial kemasyarakatan di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara bertahap dengan skema:

- a. Sebesar 20% (dua puluh perseratus) pada Tahun Anggaran 2008;
- b. Sebesar 30% (tiga puluh perseratus) pada Tahun Anggaran 2009;
- c. Sebesar 20% (dua puluh perseratus) pada Tahun Anggaran 2010;
- d. Sisanya dibayarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan”;

Pasal 15B ayat (5a):

“Pembayaran penanganan masalah sosial kemasyarakatan di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1a) dilakukan secara bertahap dengan skema:

- a. Sebesar 20% (dua puluh perseratus) pada Tahun Anggaran 2011;
- b. Sisanya dibayarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan”;

7. Bahwa di dalam Perpres Nomor 37 Tahun 2012 menyebutkan:

Pasal 15B ayat (5):

“Pembayaran penanganan masalah sosial kemasyarakatan di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara bertahap dengan skema:

- a. Sebesar 20% (dua puluh persen) pada Tahun Anggaran 2008;
- b. sebesar 30% (tiga puluh persen) pada Tahun Anggaran 2009;
- c. sebesar 20% (dua puluh persen) pada Tahun Anggaran 2010;
- d. pada Tahun Anggaran 2011 dibayarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dan;
- e. Sisanya dibayarkan lunas pada Tahun Anggaran 2012”;

Pasal 15B ayat (5a):

“Pembayaran penanganan masalah sosial kemasyarakatan di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1a) dilakukan secara bertahap dengan skema:



- a. Sebesar 20% (dua puluh persen) pada Tahun Anggaran 2011, dan;
- b. Sisanya dibayarkan lunas pada Tahun Anggaran 2012”;

Pasal 15B ayat (5b):

“Pembayaran penanganan masalah sosial kemasyarakatan di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1c), dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pembayaran bantuan sosial dibayarkan pada Tahun Anggaran 2012;
- b. Pembayaran jual beli tanah dan bangunan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan”;

Berdasarkan Perpres tersebut dan beberapa perubahannya di atas dapat disimpulkan bahwa Tergugat I telah cukup tanggap untuk segera menyelesaikan permasalahan lumpur Sidoarjo dengan mendelegasikan tugas dan wewenangnya kepada Tergugat II dan Tergugat III;

8. Dengan demikian telah jelas bahwa Pemohon Kasasi I (semula Turut Terbanding/Tergugat I) tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- B. Pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding tidak sempurna;
 1. *Judex Facti* tingkat banding telah salah menerapkan hukum mengenai penyerahan kekuasaan dalam pemerintahan, dimana penyerahan kekuasaan dalam pemerintahan ada 3, yaitu:
 - a. Atribusi kewenangan, melalui undang-undang memberikan kewenangan penuh kepada satu lembaga untuk melakukan tindakan-tindakan yang disebutkan dalam peraturan itu, termasuk membuat peraturan pelaksanaan, tanggung jawab beralih kepada orang atau lembaga yang dilimpahkan kewenangan itu;
 - b. Delegasi, kewenangnya hanya melakukan tindakan seperti yang disebutkan dalam peraturan yang bersangkutan, tanggung jawab beralih kepada orang atau lembaga yang dilimpahkan kewenangan itu;
 - c. Mandat, tidak ada penyerahan kewenangan dan tugas, hanya mewakili sehingga tanggung jawab tetap pada si pemberi mandat;
 2. Bahwa dimata hukum atau perundang-undangan sesungguhnya bukan Presiden yang memberikan kewenangan kepada Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (selanjutnya disebut “BPLS”) tetapi hukum yang memberikan melalui Perpres tersebut;
 3. Bahwa apabila kewenangan sudah didelegasikan maka itu sudah bukan lagi menjadi tanggung jawab Presiden, tanggung jawab Presiden hanya menegur saja dalam kapasitasnya sebagai Presiden;

Hal. 22 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat I telah melakukan upaya penanggulangan lumpur Sidoarjo dengan telah mengeluarkan Perpres Nomor 14 Tahun 2007, Perpres Nomor 48 Tahun 2008, Perpres Nomor 40 Tahun 2009, Perpres Nomor 68 Tahun 2011, Perpres Nomor 37 Tahun 2012, sehingga sangat jelas terlihat bahwa tidak ada tindakan pembiaran oleh Tergugat I, malah Tergugat I dengan mengeluarkan Perpres tersebut mendorong agar permasalahan lumpur Sidoarjo tersebut dapat segera terselesaikan;
5. Beberapa di dalam Perpres tersebut Tergugat I telah menetapkan tugas dan wewenang Ketua Dewan Pengarah yang bertugas memberikan arahan, pembinaan dan pengawasan pelaksanaan penanggulangan lumpur Sidoarjo yang dilakukan oleh Badan Pelaksana dan telah menetapkan areal-areal terdampak semburan lumpur;
6. Bahwa kriteria perbuatan melanggar hukum menurut Yurisprudensi ada 4 yaitu:
 - a. Berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
 - b. Melanggar hak subjektif orang lain;
 - c. Melanggar kaidah kesusilaan;
 - d. Melanggar kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan hidup bermasyarakat terhadap orang maupun barang;
7. Bahwa dengan diterbitkan Perpres Nomor 14 Tahun 2007, Perpres Nomor 48 Tahun 2008, Perpres Nomor 40 Tahun 2009, Perpres Nomor 68 Tahun 2011, Perpres Nomor 37 Tahun 2012 adalah merupakan langkah-langkah yang telah diambil oleh Tergugat I untuk segera menyelesaikan permasalahan lumpur Sidoarjo sehingga kriteria perbuatan melanggar hukum menurut yurisprudensi tidak terpenuhi;
8. Bahwa di dalam Perpres tersebut Tergugat I telah menetapkan tugas dan wewenang Ketua Dewan Pengarah yang bertugas memberikan arahan, pembinaan dan pengawasan pelaksanaan penanggulangan lumpur Sidoarjo yang pelaksanaannya dilakukan oleh Badan Pelaksana;
9. Bahwa karena Tergugat I telah mendelegasikan tugas dan wewenangnya kepada Tergugat II dan Tergugat III, maka hak dan kewajiban telah beralih kepada Tergugat II dan Tergugat III;
10. Bahwa permasalahan yang timbul bersifat teknis di lapangan maka tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Tergugat I yang telah mendelegasikan tugas dan wewenangnya kepada Tergugat II dan Tergugat III;

Hal. 23 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014

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)



11. Bahwa kewenangan yang bersifat teknis tersebut telah ditugaskan kepada Tergugat II dan Tergugat III;

Sehingga dapat dikatakan bahwa *Judex Facti* tingkat banding telah salah menerapkan hukum mengenai penyerahan kekuasaan dalam pemerintahan;

C. *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian dalam hukum acara perdata;

1. *Judex Facti* telah membenarkan bukti-bukti yang berupa *foto copy* sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian;

a. *Judex Facti* dalam pemeriksaan tingkat pertama maupun tingkat banding telah menerima bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat (Termohon Kasasi), sekalipun bukti-bukti yang diajukan tersebut hanya berupa *foto copy*, tanpa dapat menunjukkan bukti aslinya. Bukti-bukti tersebut antara lain:

- Bukti P-1 yaitu Surat Kematian Nomor 8/M/12/2010;
- Bukti P-2 yaitu Surat Keterangan Waris Tanggal 1 Februari 1998;
- Bukti P-3 yaitu surat pernyataan pemilik;
- Bukti P-4 yaitu surat keterangan waris;
- Bukti P-5 yaitu Akta Jual Beli Nomor 04/III/Jbn/1980;
- Bukti P-6 yaitu sertifikat hak milik;
- Bukti P-7 yaitu Buku Letter C;
- Bukti P-8 yaitu Surat Keterangan tahun 1989;
- Bukti P-9 yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 230/209B/1989;
- Bukti P-10 yaitu Pengumuman Nomor 549/179/KPSM tanggal 11-3-1989;
- Bukti P-13 yaitu Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 128/Pdt.P/2010/PN.Sdo tanggal 12 Agustus 2010;
- Bukti P-14 yaitu Kesepakatan Bersama tanggal 22 Februari 2011;
- Bukti P-15 yaitu Rekomendasi Komnas HAM Nomor 024/R/Mediasi/V/2011 tanggal 5 Mei 2011;
- Bukti P-16 yaitu Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007;
- Bukti P-17 yaitu Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2008;
- Bukti P-18 yaitu Kep. BPLS tentang tata cara pembayaran penanganan masalah sosial kemasyarakatan;
- Bukti P-19 yaitu musyawarah penentuan besaran biaya sosial kemasyarakatan;
- Bukti P-20 yaitu SK Kep BPLS Nomor 43/KPTS/BPLS/2008;
- Bukti P-21 yaitu Surat Nomor 86/P/KH-AA/XI/2010;
- Bukti P-22 yaitu Surat Nomor 87/P/KH-AA/XI/2010;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-23 yaitu Surat Nomor 157/P/KH-AA/XI/2011;
 - Bukti P-24 yaitu Surat Nomor 097/P/KH-AA/I/2011;
 - Bukti P-25 yaitu Surat Nomor 015/P/KH-AA/I/2012;
 - Bukti P-26 yaitu tanda terima berkas tertulis;
 - Bukti P-27 yaitu Surat Komnas HAM Nomor 199/K/Mediasi/VIII/2011 tanggal 9 Agustus 2011;
 - Bukti P-28 yaitu Surat Komnas HAM Nomor 237/K/Mediasi/X/2011 tanggal 7 Oktober 2011;
- b. Kekuatan pembuktian suatu bukti tertulis terletak pada akta aslinya, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara yang menyebutkan:
- “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;
- c. Di samping itu mengenai diajukannya bukti tertulis berupa foto copy hal ini tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974 tertanggal 14 April 1976 yang menyebutkan:
- “Karena *Judex Facti* mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari foto copy-foto copy yang diajukan oleh kedua belah pihak tanpa keterangan atau dengan jalan apapun secara sah, dari mana ternyata bahwa foto copy-foto copy tersebut sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh Penggugat dan Tergugat yang karena itu *Judex Facti* telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”;
- d. Selanjutnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2191 K/Pdt/2000 tertanggal 14 Maret 2001 menyebutkan:
- “Tergugat dalam proses persidangan Pengadilan Negeri telah mengajukan bukti surat berupa foto copy sertifikat hak pakai yang tidak dapat ditunjukkan kepada persidangan sertifikat aslinya atau tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, maka secara Juridis foto copy sertifikat hak pakai tanah tersebut, tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam gugatan yang sedang diadili di Pengadilan Negeri tersebut. *Vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974, sehingga masalah ini sudah merupakan “Yurisprudensi Tetap” dari Mahkamah Agung”;
- e. Selain itu Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tertanggal 17 September 1998 menyebutkan:

Hal. 25 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



“Foto copy sesuatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakannya sebagai “alat bukti surat”. Ternyata foto copy surat tersebut:

- Tanpa disertai surat “aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut “atau”;
- Tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya;

Dalam keadaan yang demikian maka *foto copy* surat tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan”;

- f. Berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPperdata dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974 tertanggal 14 April 1976, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2191 K/Pdt/2000 tertanggal 14 Maret 2001 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tertanggal 17 September 1998, jelas bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian dalam hukum acara perdata karena putusan *Judex Facti* didasarkan pada bukti *foto copy* yang tidak dapat ditunjukkan akta aslinya serta tidak didukung oleh bukti lainnya yang mendukung bukti *foto copy* tersebut;
2. *Judex Facti* telah menerima saksi *de auditu* sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian;
 - a. *Judex Facti* dalam pemeriksaan tingkat pertama maupun tingkat banding telah menerima keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat (Termohon Kasasi), sekalipun keterangan saksi tersebut hanya berupa “*testimonium de auditu*”, yaitu saksi Achmad Zulkarnain, karena keterangan saksi tersebut hanya didasarkan pada keterangan dari pihak lain, bukan keterangan yang dialami, dilihat, atau didengar sendiri oleh para saksi;
 - b. Keterangan saksi yang memenuhi syarat materiil berdasarkan ketentuan hukum acara perdata adalah keterangan yang didasarkan atas pengetahuan sendiri mengenai peristiwa atau hal-hal yang bersangkutan dengan perkara tersebut. Oleh karena itu menurut hukum keterangan saksi yang bersumber dari *testimonium de auditu* tidak sah sebagai alat bukti;
 - c. Berdasarkan ketentuan Pasal 1907 KUHPperdata menyebutkan:

“Tiap-tiap kesaksian, harus disertai dengan, alasan-alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang diterangkan. Pendapat-pendapat maupun perkiraan-perkiraan khusus yang diperoleh dengan jalan pikiran bukanlah kesaksian;

Disamping itu ketentuan Pasal 171 HIR menyebutkan:

Hal. 26 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



“(1) Setiap kesaksian harus disertai dengan alasan mengapa saksi mengetahui apa yang diterangkannya itu;

(2) Pendapat-pendapat atau perkiraan-perkiraan tertentu yang dibuat dalam uraian kata-kata bukan merupakan kesaksian”;

Selain itu Putusan Mahkamah Agung Nomor 803 K/Sip/1970 tertanggal 5 Mei 1971 menyebutkan:

“Kesaksian para saksi yang didengarnya dari orang lain *de auditu* tidak perlu dipertimbangkan oleh Hakim, sehingga semua keterangan yang telah diberikan oleh para saksi *de auditu* tersebut, di dalam persidangan tersebut bukan merupakan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata”;

Selanjutnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1971 tertanggal 15 Maret 1972 menyebutkan:

“Keterangan “saksi *de auditu*” di dalam persidangan perkara perdata di pengadilan, bukan merupakan alat bukti sah, menurut hukum acara perdata”;

Disamping itu Putusan Mahkamah Agung Nomor 858 K/Sip/1971 tertanggal 27 Oktober 1971 menyebutkan:

“Keterangan para saksi yang hanya mengetahui tentang barang yang disengketakan dan tidak sesuai dengan pengetahuan tentang asal usul dari barang sengketa, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna”;

d. Berdasarkan ketentuan Pasal 1907 KUHPerdata, Pasal 171 HIR dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 803 K/Sip/1970 tertanggal 5 Mei 1971, Putusan Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1971 tertanggal 15 Maret 1972, Putusan Mahkamah Agung Nomor 858 K/Sip/1971 tertanggal 27 Oktober 1971, jelas bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian dalam hukum acara perdata karena putusan *Judex Facti* didasarkan pada keterangan saksi *de auditu* yang bukan merupakan alat bukti sah menurut hukum acara perdata;

D. *Judex Facti* salah menerapkan hukum karena pertimbangan putusan tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgment*);

1. *Judex Facti* baik pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I (semula Turut Terbanding/Tergugat I), khususnya bukti berupa:

a. Perpres Nomor 14 Tahun 2007, Perpres Nomor 48 Tahun 2008, Perpres Nomor 40 Tahun 2009, Perpres Nomor 68 Tahun 2011, Perpres Nomor 37 Tahun 2012 yang membuktikan keseriusan Tergugat I dalam rangka melanjutkan langkah-langkah penyelamatan penduduk, penanganan masalah sosial dan infrastruktur di sekitar bencana akibat



- luapan lumpur di Sidoarjo sehubungan berakhirnya dengan masa tugas Tim Nasional Penanggulangan Lumpur Sidoarjo, maka dipandang perlu membentuk Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS);
- b. Pasal 1 angka 6 Peraturan Ketua Dewan Pengarah Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo Nomor 01/KPTS/DP-BPLS/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Verifikasi Bukti Kepemilikan atas tanah sawah, pekarangan dan bangunan milik warga akibat semburan lumpur di Sidoarjo yang membuktikan bahwa kategori tanah yang dibeli adalah tanah sawah serta pembelian tanah dilakukan sesuai dengan melihat fungsi tanah serta alat bukti kepemilikan;
 - c. Pasal 21 Peraturan Daerah Kabupaten Nomor 6 Tahun 2009 yang membuktikan bahwa kawasan tanah sawah tidak boleh dialihfungsikan;
 - d. Foto citra satelit yang membuktikan bahwa tanah Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tanah sawah;
 - e. Kwitansi atau bukti asli bermaterai yang ditandatangani oleh Penggugat yaitu daftar nominatif pembayaran tahap V tahun 2012 sebesar 25% (lunas) jual beli tanah dan bangunan Desa Besuki, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2011 dan Perpres Nomor 68 Tahun 2012 Nomor 55/PS/III/2012 tanggal 6 Maret 2012 yang membuktikan bahwa Penggugat telah menyetujui dan menerima dilakukannya pembayaran dengan harga tanah sawah;
 - f. Perjanjian jual beli dan kuasa dengan Akta Notaris H. Edwin Subarkah, S.H., Nomor 342 tanggal 6 Maret 2012 yang membuktikan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan BPLS dengan kesepakatan harga tanah sawah;
 - g. Notisi hasil audit investigasi hambatan kelancaran pembangunan atas rencana pembayaran 7 (tujuh) bidang tanah di Desa Besuki, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo yang membuktikan bahwa tanah milik Penggugat adalah tanah sawah;
2. Selanjutnya berdasarkan azas-azas hukum acara perdata, Majelis Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara harus mendengarkan kedua belah pihak ("*audi et alteram partem*"). Namun *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak memperhatikan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi. Bahwa dengan tidak cermatnya *Judex Facti* dalam memperhatikan, meneliti dan mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti yang telah di otentikasi oleh Pemohon Kasasi tersebut, maka *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya sehingga *Judex Facti* telah melanggar asas "*audi*

Hal. 28 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

et alteram partem" dalam hukum acara perdata, sehingga putusan *Judex Facti* mengandung cacat *onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement)*;

Memori Kasasi Para Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Pembanding I dan Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Pembanding II;
2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 601/PDT/2013/PT.DKI., yang masing-masing isi amar putusannya, sebagai berikut:

- a. Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst:

"Mengadili:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah darat seluas 8.100 m² yang terletak di Desa Besuki, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo;
 3. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 4. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk segera melakukan pembayaran terhadap tanah darat Penggugat tersebut dengan besaran harga tanah pekarangan yaitu 8.100 m² x Rp1.000.000,00 = Rp8.100.000.000,00 (delapan miliar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
 5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp716.000,00 (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);
 6. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya";
- b. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 601/PDT/2013/PT.DKI., menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 April 2013 dengan amar putusannya selengkap-lengkapnnya sebagai berikut:

"Mengadili:

Hal. 29 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



1. Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 April 2013 dengan amar putusan selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Turut Terbanding semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Terbanding semula Penggugat adalah pemilik tanah darat seluas 8.100 m² yang terletak di Desa Besuki, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo;
 3. Menyatakan Turut Terbanding semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II, dan Pembanding II semula Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 4. Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat I, dan Pembanding I semula Tergugat II memerintahkan kepada Pembanding II semula Tergugat III untuk segera melakukan pembayaran terhadap tanah Penggugat tersebut sebesar 8.100 m² x Rp1.000.000,00/m² = Rp8.100.000.000,00 (delapan miliar seratus juta rupiah) secara langsung dan tunai;
 5. Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat I, dan Pembanding I semula Tergugat II memerintahkan kepada Pembanding II semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
 6. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selebihnya;
3. Bahwa permohonan kasasi ini diajukan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan: "Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya;

Hal. 30 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;
4. Bahwa Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juni 2014 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan hal tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 47 Undang-Undang 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia;
 5. Bahwa Pemohon Kasasi hanya akan menilai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dikarenakan di dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta hanya mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sebagai pertimbangan utamanya;
 6. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang-Undang Mahkamah Agung RI dalam angka 3 di atas;
 7. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang karena salahnya, menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Sedangkan *wanprestasi* menurut Prof. Subekti adalah:
 - Tidak melakukan apa yang ia sanggupi akan dilakukan;
 - Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 - Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat;
 - Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
 8. Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 55 yang menyatakan:
 - Bahwa benar beberapa putusan pengadilan memang tidak dapat menerima gugatan yang mencampuradukkan antara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan *wanprestasi* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
 - Bahwa namun demikian di dalam perkembangannya antara perbuatan *wanprestasi* dengan PMH tidak jarang terjadi titik singgung atau bercampur secara linear (*konvergensi*), misalnya seorang pengembang suatu perumahan yang sudah berjanji menjual unit rumah tertentu kepada seorang pembeli ternyata menjualnya kepada orang lain, hal mana menyebabkan seorang Penggugat sulit menghindari uraian



mengenai terjadinya *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum sekaligus di dalam *posita* gugatannya;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sungguh sangat gegabah dan salah dalam menerapkan hukum karena dalam jual beli unit rumah yang menjadi contoh dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut mestinya diuraikan dengan jelas yang disebut janji penjual kepada pembeli itu janji yang bagaimana. Apabila antara developer dengan pembeli hanya sepakat secara lisan maka apabila unit rumah tersebut dijual kepada orang lain hal tersebut belum bisa dikatakan *wanprestasi* dan/atau perbuatan melawan hukum karena belum ada ikatan tanda jadi antara pembeli dan penjual;

Bahwa apabila pembeli rumah telah memberikan tanda jadi kepada penjual dan telah menandatangani ikatan jual beli, maka jika unit rumah tersebut dijual kepada orang lain maka barulah hal tersebut bisa dikatakan telah terjadi *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam hal ini yang disebut sebagai perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum pidana yaitu tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud Pasal 378 KUHP, bukan perbuatan melawan hukum perdata, dengan demikian jelas benar perbedaan antara *wanprestasi* dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga tidak dapat dicampuradukkan;

9. Bahwa lebih lanjut, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492/K/Sip/1970 *jo*. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875/K/Pdt/1984 *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 *jo*. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2452 K/Pdt/2009 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan “bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan *wanprestasi*, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);
10. Bahwa dalam *posita* gugatannya halaman 4-5, Termohon Kasasi mendalilkan seolah-olah telah terjadi kesepakatan antara Pemohon dan Termohon tentang jual beli tanah *a quo*, sehingga Para Pemohon Kasasi dianggap *wanprestasi* oleh Termohon Kasasi;
11. Bahwa sampai dengan saat ini antara Pemohon Kasasi II dan Termohon Kasasi belum ada perjanjian tertulis yang dapat dibaca sebagai kesepakatan jual beli, karena sampai saat ini pula belum ada kesepakatan mengenai fungsi tanah *a quo*, sehingga belum ada juga kesepakatan mengenai harga jual beli tanah *a quo*, apakah dihargai tanah darat atau tanah sawah (objek gugatan perkara ini bukan mengenai status kepemilikan tanah), hal ini menyebabkan syarat-syarat jual beli tanah seperti yang

Hal. 32 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



dimaksud dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) tidak terpenuhi. Seperti yang kita ketahui bahwa sejak berlakunya UUPA, ketentuan jual beli tanah di Indonesia tidak lagi menggunakan BW (KUHPerdara), akan tetapi menggunakan hukum adat yaitu langsung dan terang, dalam arti ada uang ada barang. Dengan demikian, dalam hubungan hukum antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dalam perkara ini tidak dapat dikatakan *wanprestasi*, sehingga *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukumnya;

12. Bahwa lebih lanjut dalam *posita* gugatan Termohon Kasasi halaman 5 disebutkan bahwa seolah-olah Termohon Kasasi sudah menyerahkan tanah *a quo* kepada Pemohon, akan tetapi dalam persidangan tidak ditemukan sama sekali bukti-bukti penyerahan tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi;

13. Bahwa bagaimana mungkin proses penyerahan tanah oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi II telah dilakukan tanpa adanya perjanjian, bukti penyerahan dan dalam persidanganpun tidak ditemukan sama sekali bukti-bukti penyerahan tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi?

Berdasarkan tahap-tahap yang diatur dalam *Standard Operating Procedure* (SOP) atau prosedur pelaksanaan yang diatur dalam Keputusan Ketua Dewan Pengarah BPLS Nomor 01/KPTS/DP-BPLS/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Verifikasi Bukti Kepemilikan Atas Tanah Sawah, Pekarangan, dan Bangunan Milik Warga Akibat Semburan Lumpur di Sidoarjo *jo.* Peraturan Kepala Badan Pelaksana BPLS Nomor 41/PRT/P/2008 tentang Tata Laksana Pembayaran Penanganan Masalah Sosial Kemasyarakatan *jo.* Peraturan Kepala Badan Pelaksana BPLS Nomor 53/PRT/P/2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pelaksana BPLS Nomor 41/PRT/P/2008 tentang Tata Laksana Pembayaran Penanganan Masalah Sosial Kemasyarakatan, sebagai berikut:

- Penyuluhan dan penyebaran informasi;
- Inventarisasi dan pengukuran tanah dan bangunan;
- Verifikasi objek dan subjek;
- Penandatanganan akta ikatan jual beli diikuti pembayaran 20%;
- Penandatanganan akta jual beli dan pembayaran 80%;

14. Bahwa berkas permohonan jual beli tanah dan bangunan yang diajukan oleh Termohon Kasasi baru sampai dengan tahap verifikasi;

15. Bahwa setelah menguraikan tentang *wanprestasi* dalam *posita* gugatannya halaman 4-5, tiba-tiba Termohon Kasasi mendalilkan dalam *posita* gugatannya



halaman 7 bahwa Para Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan Termohon Kasasi mengalami kerugian:

"Kerugian materiil:

- Tidak diperolehnya pembayaran harga tanah darat seluas 8.100 m² sebesar 20% dari 8.100 x Rp1.000.000,00 = Rp8.100.000.00,00 (delapan miliar seratus juta rupiah) pada Oktober 2008. Menyebabkan kerugian sebesar 2% x 4 tahun x Rp1.620.000.000,00 = Rp1.555.200.000,00;
- Tidak diterimanya pelunasan harga tanah darat milik Penggugat (Termohon) pada Oktober tahun 2010, sebesar 80% x 3.222 x Rp1.000.000,00 = Rp6.480.000.000,00 (enam miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah) menyebabkan kerugian sebesar Rp2% x 17 bulan x Rp6.480.000.000,00 = Rp220.329.000,00;
- Kerugian materiil lain ditaksir tidak kurang dari Rp500.000.000,00;
- Total kerugian materiil adalah sebesar Rp2.275.520.000,00 (dua miliar dua ratus tujuh puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);

Kerugian immateriil:

Sebagai akibat dari perasaan kesal, kecewa, marah, lelah dan hilangnya kesempatan akibat tertundanya pembayaran yang ditaksir tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Dan dalam *petitumnya* angka 4, Termohon Kasasi meminta kepada Majelis *Judex Facti* agar menghukum Tergugat I (Turut Termohon Kasasi) dan Tergugat II (Pemohon Kasasi I) memerintahkan kepada Tergugat III (Pemohon Kasasi II) segera melakukan pembayaran harga tanah milik Penggugat secara langsung dan tunai sebesar 8.100 x Rp1.000.000,00 = Rp8.100.000.00,00 (delapan miliar seratus juta rupiah). Serta membayar ganti rugi kepada Penggugat (Termohon) sebesar Rp3.275.520.000,00 (tiga miliar dua ratus tujuh puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah). Dengan demikian, Termohon Kasasi telah menggabungkan gugatan *wanprestasi* (*vide* gugatan Termohon Kasasi halaman 4-5) dengan gugatan perbuatan melawan hukum (*vide* gugatan Termohon Kasasi halaman 6-7), kemudian dalam *petitumnya* Termohon Kasasi juga menggabungkan perintah membayar sebagai akibat adanya *wanprestasi* dengan pemberian ganti rugi sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Pemohon Kasasi (*vide petitum* Pemohon angka 4);

16. Bahwa atas gugatan Termohon Kasasi yang dirumuskan oleh Termohon Kasasi dalam *posita* gugatannya yang menggabungkan gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum *a quo*, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutus dengan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi I dan

Hal. 34 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Pemohon Kasasi II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*vide* amar Putusan Perkara Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst angka 3), akan tetapi dalam *diktum* amar putusannya, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat juga menganggap Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II telah melakukan *wanprestasi* yaitu dengan menghukum Pemohon I dan Pemohon II untuk membayar Termohon Kasasi atas tanah darat Termohon Kasasi (semula Penggugat) tersebut dengan besaran harga tanah pekarangan yaitu $8.100 \text{ m}^2 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}8.100.000.000,00$ (delapan miliar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus (*vide* amar Putusan Perkara Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst angka 4);

17. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan diperbaiki sebatas mengenai amar putusan angka 3, 4 dan 5 diubah menjadi:

3. Menyatakan Turut Terbanding semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II untuk memerintahkan kepada Pembanding II semula Tergugat III segera melakukan pembayaran tanah milik Penggugat tersebut dengan besaran harga tanah pekarangan yaitu $8.100 \text{ m}^2 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}8.100.000.000,00$ (delapan miliar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus.

5. Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

18. Bahwa putusan *Judex Facti* telah mengandung hal-hal yang saling bertentangan, di satu sisi *Judex Facti* menyatakan bahwa Tergugat I (Turut Termohon Kasasi), Tergugat II (Pemohon Kasasi I) dan Tergugat III (Pemohon Kasasi II) telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum *a quo*, Tergugat I (Turut Termohon Kasasi), Tergugat II (Pemohon Kasasi I) dihukum memerintahkan Tergugat III (Pemohon Kasasi II) agar memenuhi prestasi, yaitu segera melakukan pembayaran terhadap tanah darat milik Penggugat (Termohon Kasasi) dengan besaran harga tanah pekarangan



yaitu $8.100 \text{ m}^2 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}8.100.000.000,00$ (delapan miliar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

19. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, yaitu satu sisi telah menyatakan Turut Termohon Kasasi (Tergugat I), Pemohon Kasasi I (Tergugat II) dan Pemohon II (Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut seharusnya Turut Termohon Kasasi (Tergugat I), Pemohon Kasasi I (Tergugat II) dan Pemohon Kasasi II (Tergugat III) dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Termohon Kasasi (Penggugat) (*vide* Pasal 1365 KUHPerdata), akan tetapi pada *diktum* putusan selanjutnya *Judex Facti* malah menghukum Turut Termohon Kasasi (Tergugat I), dan Pemohon Kasasi I (Tergugat II) memerintahkan Pemohon Kasasi II (Tergugat III) untuk memenuhi prestasi sebagai akibat adanya *wanprestasi* yaitu segera melakukan pembayaran terhadap tanah darat Penggugat (Termohon) tersebut dengan besaran harga tanah pekarangan yaitu $8.100 \text{ m}^2 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}8.100.000.000,00$ (delapan miliar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus. (*vide* Pasal 1234 KUHPerdata);
20. Bahwa hal ini tentunya, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 601/PDT/2013/PT.DKI haruslah dibatalkan;
21. Bahwa seperti yang telah kami sampaikan dalam memori banding, perkara ini bukanlah perkara tentang sengketa bukti kepemilikan tanah, akan tetapi perkara tentang fungsi penggunaan tanah, dan sebenarnya di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 15 Desa Besuki, Kecamatan Jabon telah dinyatakan dengan tegas bahwa tanah *a quo* adalah "sebidang tanah pekarangan dipergunakan untuk sawah" (*vide* Bukti P-6). Majelis Hakim *Judex Facti* dalam mengambil keputusannya dalam perkara ini hanya berdasarkan keterangan saksi belaka tanpa mempertimbangkan bukti kepemilikan tanah (*vide* Bukti P-6), foto citra satelit (*vide* Bukti T-II dan T-III-15-20), dan foto fisik tanah (*vide* Bukti T-II dan T-III-6);
22. Bahwa di dalam pertimbangan hukumnya halaman 61 dan 62, *Judex Facti* berpendapat bahwa berdasarkan Bukti P-1 sampai dengan P-13 serta keterangan para saksi, tanah Termohon Kasasi adalah tanah pekarangan dan Para Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan bahwa tanah *a quo* pernah difungsikan sebagai sawah;
23. Bahwa Bukti P-1 sampai dengan P-13, yaitu
 - a. P-1 Surat Kematian Mustakim;



- b. P-2 Surat Keterangan Waris;
 - c. P-3 Surat Pernyataan Pemilik Asal;
 - d. P-4 Surat Keterangan Waris;
 - e. P-5 Akta Jual Beli;
 - f. P-6 Sertifikat Hak Milik Nomor 15;
 - g. P-7 Buku Letter C;
 - h. P-8 Keterangan Tanah;
 - i. P-9 Keterangan Pendaftaran Tanah;
 - j. P-10 Pengumuman;
 - k. P-11 PBB 2011;
 - l. P-12 PBB 2012;
 - m. P-13 Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 128/Pdt.G/2010/PN.Sda;
24. Bahwa Bukti P-6, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 15 Desa Besuki, Kecamatan Jabon secara tegas menyatakan bahwa tanah *a quo* adalah "sebidang tanah pekarangan dipergunakan untuk sawah". Oleh karena itu *Judex Facti* telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya;
25. Bahwa Bukti P-5 sampai dengan P-13 adalah bukti yang menunjukkan surat mengenai tanah Termohon Kasasi. Sebagaimana telah kami uraikan dalam memori kasasi ini bahwa perkara ini bukan perkara sengketa mengenai bukti kepemilikan. Menurut Para Pemohon Kasasi, berdasarkan yang tertulis dalam bukti kepemilikannya, tanah tersebut adalah tanah pekarangan yang dipergunakan untuk sawah (*vide* Bukti P-6), bukan sebagaimana yang diyakini Termohon Kasasi bahwa tanah tersebut adalah tanah darat serta fungsi tanah adalah juga tanah darat;
26. Bahwa perkara ini bukanlah sengketa mengenai status kepemilikan melainkan sengketa fungsi penggunaan tanah, dimana berdasarkan fungsi penggunaan tanah tersebut dapat ditentukan nilai pembelian atas tanah, sehingga bukti-bukti sebagaimana angka 24 sepanjang mengenai status kepemilikan dan status tanah, haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dibuktikan dalam perkara ini;
27. Bahwa karena yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah fungsi dari tanah Termohon Kasasi dan oleh karena Termohon Kasasi adalah pihak yang mengajukan gugatan, maka beban pembuktian perkara ini adalah ada pada Termohon Kasasi (*vide* Pasal 163 HIR);
28. Bahwa jika mencermati pertimbangan hukumnya pada halaman 61, maka *Judex Facti* ketika menyatakan tanah Termohon Kasasi sebagai tanah



pekarangan hanya berdasarkan Bukti Surat P-1 sampai dengan P-13 serta keterangan para saksi saja. Menurut Pemohon Kasasi, Bukti P-1 sampai dengan P-5 dan P-7 sampai dengan P-13 tidak bisa dijadikan alat bukti dalam perkara ini karena hanya menunjukkan status tanah bukan fungsi penggunaan tanah tersebut. Berdasarkan Bukti P-6 ditegaskan bahwa tanah Termohon Kasasi adalah tanah pekarangan yang dipergunakan untuk sawah. Kalimat tersebut menegaskan bahwa tanah Termohon Kasasi berfungsi sebagai sawah, sebagaimana telah sesuai dengan bukti Pemohon Kasasi, berupa foto-foto lahan Termohon Kasasi (*vide* Bukti TII dan T-III-6), foto citra satelit (*vide* Bukti T-II dan T-III-15-20), audit investigasi dari BPKP (*vide* Bukti TII dan T-III-1), serta bukti Termohon Kasasi (*vide* Bukti P-6);

29. Bahwa para saksi Termohon Kasasi memang mengatakan bahwa tanah Termohon Kasasi adalah tanah darat, akan tetapi keterangan para saksi Termohon Kasasi tersebut berbeda dengan keterangan para saksi Pemohon Kasasi yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah difungsikan untuk sawah;
30. Bahwa untuk mencari tegaknya kebenaran dan rasa keadilan serta menambah keyakinan Majelis Hakim, seharusnya *Judex Facti* mencari bukti lain, selain bukti surat maupun saksi, yaitu di dalam perkara ini adalah foto-foto lahan Termohon Kasasi (*vide* Bukti TII dan T-III-6), foto citra satelit (*vide* Bukti T-II dan T-III-15-20) dan audit investigasi dari BPKP (*vide* Bukti TII dan T-III-1);
31. Bahwa Termohon Kasasi dalam perkara ini hanya mengajukan bukti-bukti berupa surat dan saksi, sedangkan bukti berupa foto-foto lahan ataupun foto citra satelit tidak pernah diajukan untuk membantah bukti-bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi, padahal sampai dengan saat ini tanah Termohon Kasasi belum tergenang oleh air dan masih terlihat jelas fisiknya;
32. Bahwa foto citra satelit dan foto fisik lahan digunakan oleh Pemohon Kasasi II untuk memetakan dan melihat secara detail mengenai fisik dan posisi objek tanah-tanah warga terdampak lumpur Sidoarjo yang akan dibeli oleh pemerintah melalui mekanisme jual beli tanah. Hal itu dilakukan agar dalam proses jual beli, Pemohon Kasasi II tidak salah dalam menetapkan letak objek tanah untuk penentuan batas wilayah penanganan jual beli dan status fungsi tanah untuk penentuan besaran harga jual beli;
33. Bahwa hukum akan selalu ketinggalan jika dibandingkan dengan kemajuan teknologi, untuk itu seharusnya demi tegaknya hukum dan keadilan, *Judex Facti* dalam mengambil keputusannya harus melakukan penemuan hukum tentang kedudukan foto citra satelit sebagai bukti dalam perkara ini, apalagi didukung dengan dua orang saksi, seharusnya menambah keyakinan *Judex*



Facti, bukannya malah mengabaikannya tanpa memberikan alasan hukum mengapa foto citra satelit tidak menjadi pertimbangan dalam pertimbangan hukumnya;

34. Bahwa seperti yang kita ketahui baru-baru ini, foto citra satelit digunakan oleh seluruh negara di dunia yang terlibat dalam pencarian hilangnya pesawat Malaysia Airlines MH 370. Hal ini berarti foto citra satelit adalah kemajuan teknologi masa kini yang tidak terbantahkan yang tidak dapat diabaikan begitu saja oleh *Judex Facti* tanpa mengemukakan alasan hukum apapun dalam pertimbangannya;
35. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* dalam perkara ini telah menggunakan asumsi-asumsi belaka dalam mengambil kesimpulan bahwa tanah Termohon Kasasi fungsinya adalah tanah darat, yaitu hanya berdasarkan pada bukti surat dan keterangan para saksi Termohon Kasasi dengan mengabaikan bukti foto-foto fisik tanah (*vide* Bukti TII dan T-III-6) dan foto citra satelit (*vide* Bukti T-II dan T-III-15-20), serta tanpa melakukan peninjauan setempat;
36. Bahwa lebih lanjut, *Judex Facti* juga telah mengabaikan bukti audit investigasi yang telah dilakukan BPKP Provinsi Jawa Timur (*vide* Bukti TII dan T-III-1) selain mengabaikan bukti foto-foto fisik tanah (*vide* Bukti TII dan T-III-6) dan foto citra satelit (*vide* Bukti T-II dan T-III-15-20), serta tidak melakukan peninjauan setempat. Padahal untuk pembayaran atas tanah Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi II menggunakan anggaran negara, sehingga dalam penggunaan keuangan negara tersebut agar tidak terjadi kesalahan yang menyebabkan adanya kerugian negara, Pemohon Kasasi II berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 meminta kepada BPKP Provinsi Jawa Timur untuk melakukan audit invetigasi dan hasil audit investigasi BPKP tersebut menyimpulkan bahwa tanah Termohon adalah tanah yang difungsikan sebagai sawah. (*vide* Bukti TII dan T-III-1);
37. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian sebagaimana dimaksud Pasal 163 *jo.* Pasal 1865 KUHPerdara, dalam hal ini, beban pembuktian (*bewijslast, burden of proof*) dibebankan pada Penggugat (Termohon Kasasi). Oleh karena itu Mahkamah Agung Republik Indonesia harus membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 601/PDT/2013/PT.DKI., kemudian mengadili sendiri dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi (semula Penggugat) haruslah ditolak;
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Hal. 39 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Alasan-alasan Para Pemohon Kasasi II:

Bahwa alasan-alasan Para Pemohon Kasasi II/Tergugat II, III tidak dapat dibenarkan, karena pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar. Walaupun dalam gugatan ditemukan istilah *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum tetapi tidak mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi gugatan kabur atas dasar pencampuradukan gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Para Tergugat telah terbukti tidak melaksanakan ketentuan dalam Perpres Nomor 14 Tahun 2007 dan Perpres Nomor 48 Tahun 2008 sehingga telah merugikan hak atau kepentingan Penggugat;

Bahwa berdasarkan ketentuan Perpres Nomor 14 Tahun 2007 dan Perpres Nomor 48 Tahun 2008 tanah-tanah penduduk yang terkena lumpur akan diambil alih oleh Tergugat III melalui cara jual beli. Kedua Perpres membedakan harga beli atas dua kategori atau jenis tanah, yaitu tanah sawah dan tanah darat;

Bahwa dari fakta persidangan telah terbukti bahwa jenis tanah Penggugat adalah tanah darat tetapi oleh Tergugat III dihargai dengan harga jenis tanah sawah. Hal ini berarti Tergugat III telah melanggar Perpres Nomor 14 Tahun 2007 *jo.* Perpres Nomor 48 Tahun 2008 yang merupakan dasar hukum penyelesaian masalah tanah penduduk yang terkena lumpur. Dengan demikian Tergugat III telah melanggar hukum;

Bahwa Tergugat II sebagai Dewan Pengarah telah gagal memenuhi tugas dan tanggungjawab sebagaimana semestinya untuk melakukan pengarah dan pengawasan atas pelaksanaan ketentuan dalam kedua Perpres, sehingga Tergugat III telah tidak melaksanakan kedua Perpres. Tidak dipenuhinya tugas dan tanggungjawab hukum Tergugat II yang mengakibatkan ada pihak lain yang dirugikan adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh sebab itu, permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi II/Tergugat II, III harus ditolak;

- Alasan-alasan Pemohon Kasasi I:

Bahwa, alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I/Tergugat I dapat dibenarkan karena Tergugat I/Presiden pada dasarnya telah mendelegasikan penyelesaian masalah tanah penduduk yang terkena lumpur kepada Tergugat II sehingga sebagai pemberi delegasi Tergugat I tidak dapat dibebani lagi pertanggungjawaban perdata;

Bahwa sengketa ini timbul akibat pelaksanaan teknis dari kebijakan Tergugat I bukan terkait kebijakan Tergugat I itu sendiri. Pelaksanaan teknis di lapangan menjadi tanggungjawab Tergugat II dan Tergugat III. Oleh sebab itu permohonan kasasi, Pemohon Kasasi I/Tergugat I dapat dikabulkan;

Hal. 40 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi II: MENTERI PU-RI, dan kawan, serta mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: PRESIDEN RI, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 601/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 10 Februari 2014 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 249/Pdt.G/ 2012/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 April 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pemohon Kasasi II/Tergugat II, III berada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi II/Tergugat II, III harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi II: **1. MENTERI PU-RI, 2. KEPALA BADAN PELAKSANA BPLS**, tersebut;

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PRESIDEN RI**, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 601/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 10 Februari 2014 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 249/Pdt.G/ 2012/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 April 2013;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah darat seluas 8.100 m² yang terletak di Desa Besuki, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo;
3. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk segera melakukan pembayaran terhadap tanah darat Penggugat tersebut dengan besaran harga tanah

Hal. 41 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekarangan yaitu $8.100 \text{ m}^2 \times \text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 = \text{Rp}8.100.000.000,00$ (delapan miliar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

5. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

Menghukum Para Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II dan III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 18 Juni 2015**, oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H.,M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.**, dan **I Gusti Agung Sumanatha, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Frieske Purnama Pohan, S.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M
ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H

Ketua,

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

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp. 489.000,00+</u>
Jumlah	Rp. 500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd/. Frieske Purnama Pohan, S.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H
Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 42 dari 42 hal. Put. No. 3162 K/Pdt/2014