

P U T U S A N
Reg. No. 3176 K/Pdt/1988

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA**

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil *putusan* sebagai berikut dalam perkara :

P.T. Astra International Inc., beralamat di Jalan Juanda No. 22 Jakarta dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : H. Baharuddin Lubis, S.H. dan Wowo Wibowo, S.H. Advokat, berkantor di Wisma Benhil Lantai VI No. A9, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 36 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa tanggal 12 Januari 1988.
Pemohon kasasi, dahulu Penggugat - Terbanding;

m e l a w a n

1. *P.T. Green Garden*, beralamat di Jalan Tanjung Duren Barat Blok C - 3/1 Tomang Barat Jakarta.
2. *H. Usman*, beralamat di Jalan Tipar Raya No. 11 Kampung Baru Cakung Rt. 003/05, Kelurahan Cakung Jakarta.
3. *H. Mahbub*, beralamat Kampung Kandang Sapi RT. 06/14, Sukapura Jakarta Utara.
4. *H. Mardjuki*, beralamat di Jalan Tipar Raya No. 7 RT. 002/05 Kampung Baru Cakung, Kelurahan Cakung Jakarta Timur.
5. *H. Chotib*, beralamat Kampung Kandang Sapi, RT. 06/14 Sukapura Jakarta Utara.
6. *Dali bin Gaming*, beralamat di Kampung Kandang Sapi RT. 06/14 Sukapura Jakarta Utara.
7. *Ir. Purwanto Rachmat*, beralamat di P.T. Portanigra Jalan Let. Jen. S. Parman Kav. 67 Belakang, Jakarta Barat.

Termohon-termohon kasasi, dahulu Tergugat I - Pemanding, Tergugat-tergugat II s/d VII turut Terbanding;
Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang Termohon-termohon kasasi sebagai Tergugat-tergugat asli di muka per-

sidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Tergugat asli VI adalah pemilik dari sebidang tanah Hak Milik seluas 19.850 M2, dalam Sertifikat Hak Milik No. 626/Desa Pusaka Rakyat, gambar situasi Nomor 1948/1975 tertanggal 19 Desember 1975, terletak di Desa Pusaka Rakyat, demikian berikut dengan bangunan yang sekarang telah ada dan atas kemudian hari akan didirikan di atasnya;

bahwa pada tanggal 13 Agustus 1979 Tergugat asli VI, telah memberi kuasa dengan Hak Substitusi kepada Tergugat asli VIII untuk dan atas nama Pemberi kuasa (Tergugat asli VI), menjual, melepaskan hak dan kepentingan menjaminkan dan atau menyewakan dengan cara apapun juga dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa;

bahwa dengan diberikannya Kuasa tersebut di atas kepada Tergugat asli VIII, maka Pemberi kuasa (Tergugat asli VI) tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan dan/atau menyewakan dan atau menjaminkan tanah dan bangunan itu kepada orang atau pihak lain dan atau melakukan tindakan-tindakan apapun juga yang baik dengan tanah dan bangunan sengketa;

bahwa harga penjualan/pengoperan tanah dan bangunan sengketa ditetapkan oleh kedua belah pihak seharga Rp. 20.000.000,— uang mana telah diterima seluruhnya oleh Tergugat asli VI dari Tergugat asli VIII;

bahwa pada tanggal 21 Januari 1980, Kuasa tersebut di atas telah dipindahkan oleh Tergugat asli VIII kepada Penggugat asli, Akta Pemindehan Kuasa (Substitusi) No. 92 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta, Kartini Mulyadi, S.H.;

bahwa berdasarkan Akta Pemindehan Kuasa Substitusi No. 92 dan Akta Perjanjian Penunjukan No. 92 yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta tertanggal 21 Januari 1980, Penggugat asli telah memperoleh hak :

- a. Untuk dan atas nama Pemberi kuasa, menjual, mengoperkan, menyerahkan dan atau memindahkan hak dan kepentingan, menjaminakan dan atau menyewakan dengan cara apapun juga serta ketentuan-ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh Penggugat asli atas tanah dan bangunan sengketa;
- b. Bilamana Penggugat asli dapat menjual/mengoperkan tanah dan bangunan sengketa lebih dari pada harga yang telah ditetapkan di

atas, maka seluruh kelebihanannya itu menjadi keuntungan dan miliknya Penggugat asli;

c. Bilamana Penggugat asli menjual/mengoperkan tanah sengketa kurang dari pada harga yang telah ditetapkan di atas, maka seluruh kekurangannya itu menjadi kerugian dan dipikul oleh Penggugat asli;

d. Dengan diberikannya kuasa tersebut di atas maka pemberi kuasa telah melepaskan semua haknya baik langsung maupun tidak langsung untuk menjual/mengoperkan dan atau mengasingkan tanah dan bangunan sengketa kepada pihak lainnya;

bahwa setelah mendengar berita adanya penyerobotan tanah sengketa, Penggugat asli mengadakan peninjauan ke lokasi tanah sengketa dan ternyata di atas tanah tersebut telah dibangun jalan aspal dan sebagian dari tanahnya telah dibuat patok-patok untuk kapling perumahan Tergugat asli I, dan sebagian dari tanah dan bangunan sengketa telah dijual oleh Tergugat asli II, III, IV, V dan VII kepada Tergugat asli I;

bahwa guna mencegah jangan sampai kerugian-kerugian Penggugat asli berlanjut dan bertambah, sehingga diperlukan adanya suatu pencegahan kegiatan-kegiatan untuk membangun di atas tanah sengketa oleh Tergugat asli I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya, maka mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memerintahkan Tergugat asli I serta siapa saja yang memperoleh hak daripadanya, selama perkara ini berjalan dilarang untuk membangun atau mendirikan bangunan apapun di atas tanah tersebut, dengan ancaman uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- untuk setiap harinya atas pelanggaran yang dilakukannya;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberi putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa bukti hak, Sertifikat Hak Milik No. 626 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 - 12 - 1975 No. 1948/1975 (Bukti P-1) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Hak-hak yang diperoleh Penggugat dari Akte Pemindahan Kuasa No. 92 (bukti P-4) dan Akta Perjanjian Penunjukan No. 93 (bukti P-5), yang masing-masing dibuat oleh dan di

- hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, Kartini Mulyadi, S.H. tanggal 21 Januari 1980 adalah syah menurut hukum;
4. Menyatakan jual beli tanah sengketa berikut bangunan di atasnya antara Tergugat asli II, III, IV, V dan VII dengan Tergugat asli I adalah tidak sah menurut hukum atau setidaknya menyatakan bahwa bukti kepemilikan Tergugat asli I atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya adalah tidak sah menurut hukum;
 5. Menghukum Tergugat asli I dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan di atasnya sebagaimana seperti semula kepada Penggugat asli, paling lambat 14 hari setelah putusan berkekuatan pasti;
 6. Menghukum Tergugat asli I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000,— (lima ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini;
 7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada banding dan kasasi;
 8. Menetapkan biaya-biaya perkara ini menurut hukum;

Subsidiar :

9. Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;
bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat asli I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi :

bahwa penggugat asli dalam petitum Primair titik 4 menuntut agar jual beli tanah sengketa berikut bangunan di atasnya antara Tergugat asli II, III, IV, V dan VII dengan Tergugat asli I dinyatakan tidak sah menurut hukum atau setidaknya menyatakan bahwa bukti kepemilikan Tergugat asli I atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya adalah tidak sah sedangkan Tergugat asli I tidak kenal dan tidak pernah ada hubungan jual beli tanah bangunan dengan Tergugat asli II, III, IV dan V sebagaimana didalilkan oleh Penggugat asli, kecuali dengan Tergugat asli VII itupun atas tanah adat Girik No. C. 4105 dan C. 4106 dan buku tanah hak milik No. 626 ex. Girik No. C. 193. Dengan demikian gugatan Penggugat asli keliru alamat, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

bahwa Tergugat asli I membangun jalan raya adalah untuk jalan

masuk/akses menuju Kompleks Perumahan Rakyat dari BTN., untuk itu Tergugat asli I telah memperoleh Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota sebagaimana SK. No. 0310/BKD Wk. III/83 tanggal 9 Juni 1983 (T.I-1);

Atas dasar SK. Gubernur tersebut Tergugat asli I telah mengadakan pembebasan tanah terhadap pemegang hak atas sipemegang tanah tersebut, yaitu tanah Girik No. C 811 : persil 5 S.I luas kurang lebih 7.410 m², persil 6 S.II luas kurang lebih 2.455 m²; persil 7 S.I luas kurang lebih 1.540 m²;

tanah girik No. C. 4106 (ex. 3385) :

persil S.II luas kurang lebih 4.950 m².

tanah Girik No. C. 4105 (ex. 1216) :

persil 7 S. II seluas kurang lebih 3.280 m²;

tanah Girik No. C.232 luas kurang lebih 1.665 m²;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 23 Mei 1985 No. 439/Pdt.G/1984)PN.Jkt.Pusat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan gugat Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bukti hak sertifikat hak milik nomor 626 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-12-1975 nomor 1948/1975 adalah syah menurut hukum (bukti P-1);
- Menyatakan bahwa hak-hak yang diperoleh Penggugat dari akte Pemindahan Kuasa nomor 92 (bukti P-4) dan akte Perjanjian Penunjukan nomor 93 (bukti P-5) yang masing-masing dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT di Jakarta, Kartini Mulyadi, S.H. tertanggal 21 Januari 1980 adalah syah menurut hukum;
- Menyatakan Tergugat I dengan tanpa hak membangun bangunan jalan beraspal di atas tanah hak milik nomor 626 atas nama Tergugat VI yang dikuasai oleh Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan di atasnya sebagaimana seperti semula kepada Penggugat paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan pasti;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara, yang hingga kini kami taksir sebesar Rp. 40.000,-
- Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, menghormati dan mentaati keputusan ini;
- Menolak gugat Penggugat untuk selebihnya;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 22 Oktober 1987 No. 527/Pdt/1987/PT.DKI yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;

Dalam Eksepsi :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Mei 1985 No. 439/PDT.G/1984/PN.JKT. Pusat yang dimohon banding;

Dalam Provisi dan Pokok Perkara :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Mei 1985 No. 439/PDT.G/1984/PN.JKT. Pusat yang dimohon banding;

Mengadili Sendiri :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari Terbanding semula Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding saja dianggar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah);
- Memerintahkan agar salinan resmi dari putusan ini beserta berkas perkaranya dikirimkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat - Terbanding pada tanggal 10 Pebruari 1988 kemudian terhadapnya oleh Penggugat - Terbanding (dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Januari 1988) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Pebruari 1988 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 040/Srt.Pdt.G/1988/PN.Jkt. Pusat yang dibuat oleh Panitera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana dengan disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut;

bahwa setelah itu oleh Tergugat - Pembanding yang pada tanggal 18 Pebruari 1988 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat - Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima

dikepaniteraannya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 29 Februari 1988;

Menimbang, bahwa perkara kasasi ini diperiksa dan diputus pada waktu Undang-undang No. 14 tahun 1985 sudah berlaku, maka pemberitahuan isi putusan dan permohonan kasasi diberlakukan tenggang waktu kasasi menurut Undang-undang No. 14 tahun 1985;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat asal sangat berkeberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Penggugat asal tidak dapat membuktikan haknya atas tanah sengketa, pertimbangan mana adalah keliru, karena :

— P-1, adalah bukti Sertifikat Hak Milik No. 626 atas nama pemegang hak : Dali bin Gaming (Tergugat asal VI);

— P-2, adalah bukti Surat Kuasa Mutlak dari Dali bin Gaming kepada Insinyur Purwanto Rachmat (Tergugat asal VIII);

Surat kuasa mutlak tersebut tidak terkena larangan instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 karena Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut berlakunya terbatas pada surat kuasa mutlak yang sesudah dikeluarkannya instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 yaitu mulai berlaku sejak tanggal 6 Maret 1982. Tegasnya Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut tidak berlaku surut.

— bahwa berdasarkan pasal 9 dari bukti P-3, kuasa tersebut di atas dapat dialihkan kepada siapa pun juga, dan kuasa tersebut telah dialihkan kepada Penggugat asal berdasarkan Pemindahan Kuasa (substitusi), bukti P-4;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta tidak menilai keseluruhan bukti-bukti yang diajukan Penggugat asal, tetapi hanya menilai sebagian dari bukti-bukti tersebut sehingga memberikan pertimbangan yang keliru. Bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi tersebut ialah :

— bukti P-1 bukti sertifikat tanah.

- keterangan saksi Djuhana, S.H. dari Agraria Bekasi yang menerangkan bahwa Sertifikat tanah bukti P-1 betul-betul dikeluarkan oleh Kantor Agraria Bekasi, dan jalan yang sekarang ada pada waktu penerbitan belum ada;
 - keterangan saksi Nursyirwan Ramli, S.H. dari Kasub Sie Pengukuran dan Pemetaan Tanah Kantor Agraria Jakarta Utara dengan menunjukkan peta lokasi tanah sengketa (peta lokasi mana kemudian kutipan petikannya yang ditanda tangani Ir. Guritno Kasi Pendaftaran Kantor Agraria Jakarta Utara), ternyata jalan beraspal yang dibangun oleh Tergugat asal I adalah di atas tanah sengketa;
3. Bahwa bukti Surat Girik yang diajukan oleh Tergugat asal I; lokasi tanahnya bukan di atas tanah sertifikat bukti P-1, atau dengan kata lain lokasinya adalah di tempat lain, karena itu jalan berikut patok yang dibuat oleh Tergugat asal I di atas tanah sengketa adalah merupakan pelanggaran terhadap hak-haknya Penggugat asal;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 1, 2 dan 3 :

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-undang No. 14 tahun 1985;

bahwa akan tetapi terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi tersebut di atas, Mahkamah Agung dengan alasan sendiri berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum :

1. karena Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memeriksa perkara ini tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak memeriksa secara menyeluruh;
2. bahwa menurut Pengadilan Tinggi Jakarta, Penggugat asal mendalilkan bahwa ia mempunyai hak milik atas tanah sengketa, padahal Penggugat asal hanya mendalilkan bahwa ia mempunyai hak atas tanah sengketa, yaitu hak kuasa mutlak atas tanah sengketa dan hal tersebut telah terbukti secara sah;
3. letak (lokasi) serta luas tanah menurut sertifikat hak milik No. 026 telah jelas (pasti), sedangkan jalan yang dibangun oleh Tergugat asal

- I justru berada di atas tanah tersebut;
4. sebaliknya Tergugat asal I yang telah membebaskan tanah dari Ny. H. Notjit binti Djahidan, H. Abdul Rachman bin H. Muhammad dan Ny. H. Djanisah binti Gendut dengan Akta Notaris/PPAT Mohamad Said Tadjoedin hanya didasarkan atas ruat girik (letter C) yang tidak jelas letak serta batas-batasnya;
 5. bahwa sebidang tanah yang telah jelas ada Sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan begitu saja dengan berdasarkan surat Girik, melainkan harus didasarkan atas Sertifikat tanah yang bersangkutan yang merupakan bukti Otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedangkan Surat Girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menurut pendapat Mahkamah Agung telah terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi : PT. Astra International Inc. di atas, dan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Oktober 1987 No. 527/Pdt/1987/PT.DKI., sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti yang disebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Termohon-termohon kasasi/Tergugat-tergugat asal sebagai pihak yang dikalahkan harus membayar semua biaya perkara baik yang jatuh pada tingkat pertama, tingkat banding maupun tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan;

MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi : PT. Astra International Inc. tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Oktober 1987 No. 527/Pdt/1987/PT.DKI;

Dan Mengadili Sendiri :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa hak-hak yang diperoleh Penggugat dari Akte Pemindahan Kuasa No. 92 (bukti P-4) dan Akte Perjanjian Penunjukan No. 93 (bukti P-5) yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta, Kartini Mulyadi, S.H. tertanggal 21 Januari 1980 adalah sah menurut hukum;

- Menyatakan Tergugat I dengan tanpa hak membangun bangunan jalan beraspal di atas tanah hak milik No. 626 atas nama Tergugat VI yang dikuasai oleh Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan di atasnya sebagaimana seperti semula kepada Penggugat paling lama 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan pasti;
- Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII menghormati dan mentaati putusan ini;
- Menolak gugatan selebihnya;

Menghukum Termohon-termohon kasasi untuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 3 April 1990 dengan R. Purwoto S. Gandasubrata, S.H. Wakil Ketua sebagai Ketua, Roesli, S.H. dan Gunawan, S.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari : Kamis, tanggal 19 April 1990. Oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Roesli, S.H. dan Gunawan, S.H. Hakim-hakim Anggota, dan M. Muchtar, S.H. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.