



PUTUSAN

Nomor 1928 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SULAIMAN SAMUEL DUL SALEH, STh, bertempat tinggal di Jalan Solo Km. 11 Nomor 37, Grogol Rt.1 Rw.14, Kalitirto, Berbah, Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada **JEREMIAS LEMEK, SH.**, Advokat berkantor di Jalan Nologaten Dp.225 A Sleman, Yogyakarta 55281 , Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

M e l a w a n :

1. **BAMBANG SRI WAHYONO**, bertempat tinggal di Kadirejo I, Rt.04/01, Purwomartani, Kalasan, Sleman ;
2. **ANDREAS SMG**, bertempat tinggal di Sukoharjo Cupuwatu I, Rt/Rw. 07/03, Purwomantani, Kalasan, Sleman ;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/Para Terbanding ;

D a n :

1. **GIMAN**, bertempat tinggal di Perum Muka Kuning Indah II, Blok O Nomor 04 Batu Aji Batam 29432 ;
2. **Ny. MARYANI**, bertempat tinggal di Perum Muka Kuning Indah II, Blok O Nomor 04 Batu Aji Batam 29432 ;
3. **BARINO PRAMUJITO**, bertempat tinggal di Jalan Kamboja III/106, RT.10/17, Condongcatur, Depok, Sleman ;
4. **DALISO RUDIANTO, SH**, bertempat tinggal di Jalan P. Senopati Nomor 37, Yogyakarta ;
5. **TRI DIYANI KELASWORO DJATI, SH**, bertempat tinggal di Jalan Bantul KM.10 Melikan Lor, Bantul ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II sampai dengan VI/Para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

A. Obyek Gugatan :

Bahwa Penggugat dalam perkara ini hendak mengajukan gugatan atas sebidang tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan identitas sebagai berikut :

Sertifikat Hak Milik Nomor 2842/Banguntapan, Gambar Situasi tanggal 6-12-1989 Nomor 10172/1989 luas 481 M2 tercatat atas nama Sulaiman Samuel Dul Saleh yang terletak di jalan Surya Nomor 420, Tegalrejo, Banguntapan, Bantul, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Timur : Asmaini, S.H. ;
- Selatan : Jalan ;
- Barat : Jalan ;
- Utara : Padimin ;

yang sekarang berada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat IV, untuk selanjutnya akan disebut sebagai Obyek Sengketa ;

B. Kronologi Peristiwa :

Bahwa pada tanggal 22 September 1989 Pengurus Gereja Perhimpunan Injil Baptis Indonesia (GPIBI) Jemaat "IMMANUEL" Banguntapan, Bantul telah membeli sebidang tanah pekarangan kosong, ialah tanah sengketa dalam perkara ini, dari Ny. Nursiyah Azhar, terdaftar dalam letter C Nomor 1617 Persil nomor 43/P.IV luas kurang lebih 500 m2, yang terletak di jalan Surya Nomor 420, Tegalrejo, Banguntapan, Bantul, dengan batas-batas sebagai berikut :

- T i m u r : Asmaini, S.H.;
- Selatan : Jalan ;
- B a r a t : Jalan ;
- U t a r a : Padimin ;

Bahwa jual beli tersebut dilaksanakan di depan Suhartono BA, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Banguntapan selaku PPAT sementara, tertuang di dalam akta jual beli Nomor 432/190/Btp/Btp/1989 tanggal 22 September 1989,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan untuk memudahkan proses jual beli tersebut maka berdasarkan kesepakatan pengurus dan umat Gereja PIBI ditunjuk saudara Gimán (Tergugat II) untuk mewakili Pengurus Gereja PIBI dalam melakukan transaksi jual beli, sehingga dalam akta jual beli tersebut tercantum atas nama Gimán selaku pembeli, dan penjualnya adalah Boedi Hartoyo Sigit yang bertindak untuk dirinya sendiri dan atas kuasa dari Ny. Nursiyah Azhar berdasarkan surat kuasa tanggal 26-8-1989 ;

Bahwa maksud dan tujuan penggunaan nama Tergugat II tersebut, selain Tergugat II adalah Jemaat atau umat dari GPIBI Wilayah Bantul, juga semata-mata untuk mempermudah proses jual beli dan balik nama serta untuk menghindari terjadinya perubahan status tanah obyek sengketa tersebut menjadi Hak Pakai, dan oleh karena mengingat obyek sengketa tersebut dibeli oleh Pengurus GPIBI dari uang yang berasal dari umat GPIBI maka dengan sendirinya tanah obyek sengketa menjadi milik yang sah dari Pengurus GPIBI ;

Bahwa setelah terjadi Jual beli atas tanah obyek sengketa, kemudian dilakukan konversi dan pada tanggal 10 Maret 1990 terbit sertifikat hak milik nomor 2842/Banguntapan tercatat atas nama Nyonya Nursiyah Azhar, dan kemudian pada tanggal 3-4-1991 di balik nama menjadi atas nama Gimán (Tergugat II) ;

Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Na 2842/Banguntapan tersebut terbit atas nama Tergugat II maka Tergugat II sebagai umat yang taat serta patuh juga untuk menghindari prasangka buruk, kemudian Tergugat II secara sukarela menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I yang dalam penyerahan sertifikat tanah obyek sengketa tersebut sama sekali tidak menggunakan surat penyerahan atau tanda terima, mengingat yang menerima sertifikat tersebut adalah seorang Pendeta yang nota bene adalah gembala umat dan menjadikan tauladan bagi umatnya, serta suatu kepercayaan penuh dari Tergugat II bahwa Tergugat I tidak akan menyalahgunakan kewenangannya sebagai Pendeta ;

Bahwa bersamaan dengan itu, setelah proses jual beli atas tanah terlaksana maka dimulailah pembangunan gedung Gereja PIBI pada sekitar bulan Maret 1990 dan selesai kurang lebih pada akhir tahun 1992 ;

Bahwa disamping itu untuk menghilangkan kekhawatiran akan timbulnya kesulitan atau permasalahan dikemudian hari atas tanah sengketa serta untuk

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperkuat dan memperjelas mengapa dalam Sertifikat dan Akta jual beli ditulis atau menggunakan nama Tergugat II, maka kemudian berdasarkan kesepakatan dari jemaat atau umat GPIBI Penggugat sebagai pengurus GPIBI Wilayah Bantul berinisiatif minta kepada Tergugat II untuk membuat Surat Pernyataan Penempatan Nama ;

Bahwa kemudian pada hari Kamis tanggal 16 Mei 1991 Tergugat II bersama dengan Tergugat III datang kepada Tergugat V selaku Notaris untuk minta bantuan dibuatkan akta Pernyataan Penempatan Nama, dan kemudian Tergugat V membantu membuat akta dimaksud yaitu "Akta Pernyataan Penempatan Nama" Nomor 48 tertanggal 16 Mei 1991 ;

Bahwa disamping itu ternyata setelah Tergugat I menerima penyerahan sertifikat tanah obyek sengketa dari Tergugat II, kemudian Tergugat I membujuk Tergugat II untuk membuat surat kuasa menjual atas tanah obyek sengketa, maka kemudian pada hari dan tanggal yang sama yaitu Kamis tanggal 16 Mei tahun 1991 Tergugat I juga turut hadir maka dibuatlah Surat Kuasa Menjual Nomor 49 tanggal 16-5-1991 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 49 tanggal 16 Mei 1991 dari Tergugat II dan Tergugat m kepada Tergugat I, di Kantor Notaris yang sama yaitu di Kantor Tergugat V ;

Bahwa kurang lebih lima tahun kemudian, tepatnya pada tanggal 21-10-1996, Tergugat II dan Tergugat m pindah tempat tinggal ke Kota Batam Propinsi Riau, menurut bukti surat keterangan pindah Nomor 457/282/1996 tanggal 21-10-1996 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kecamatan Banguntapan, Bantul ;

Bahwa sebelah Tergugat I mendapatkan Surat Kuasa Menjual Nomor 49 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 49 tersebut kemudian pada tanggal 17-03-1997 tanpa sepengetahuan dan seijin dari para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa, Tergugat I telah menjual tanah obyek sengketa kepada dirinya sendiri melalui kantor PPAT Tri Diyani Kelasworo Djati, Sarjana Hukum (Tergugat VI), PPAT di Bantul dan selanjutnya melakukan balik nama terhadap sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul atas bantuan dari Tergugat VI ;

Bahwa setelah Proses balik nama atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut selesai menjadi atas nama Tergugat I, kemudian Tergugat I dengan semena-mena mengabaikan hak-hak Penggugat telah menyewakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa kepada Tergugat IV. Bahwa kemudian Tergugat IV telah menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sampai saat ini atas dasar sewa menyewa dengan Tergugat I tersebut ;

Bahwa setelah terjadi permasalahan atas tanah dan bangunan obyek sengketa dan kemudian diusut oleh para Penggugat, kemudian pada tanggal 9 Mei 2006 Tergugat V menerbitkan Surat Keterangan Nomor 53 IV/NOT/2006 yang isinya menerangkan antara lain bahwa "Surat Kuasa Menjual Nomor 49 tanggal 16 Mei 1991 yang telah digunakan oleh Tergugat I untuk melakukan proses balik nama kepada dirinya sendiri adalah akta kuasa palsu yang tidak sesuai dengan minuta aslinya" ;

C. Alasan Dan Dasar Hukum Gugatan :

Bahwa telah terbukti menurut akta "pernyataan penempatan nama" Nomor 48 tanggal 16-5-1991 yang telah dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III di kantor Tergugat V, tanah sengketa adalah bukan milik Tergugat II dan Tergugat III akan tetapi milik sah dari Pengurus Gereja Injil Baptis Indonesia (GPIBI) Banguntapan, oleh karena itu tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang telah memberikan "kuasa khusus" maupun "kuasa menjual" kepada Tergugat I sebagaimana tertuang di dalam 2 (dua) buah akta Nomor 49 tanggal 16-5-1991 yang dibuat oleh Tergugat V tanpa sepengetahuan dan seijin dari Pengurus Gereja sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan yang melawan hukum, karena Tergugat II dan Tergugat III sebagai bukan pemilik atas tanah sengketa tidak berhak untuk melakukan tindakan hukum apapun atas tanah sengketa termasuk memberikan "kuasa khusus" maupun "kuasa menjual" kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seijin para Penggugat sebagai pemilik yang sah ;

Bahwa oleh Karena alasan tersebut di atas maka para Penggugat menuntut agar akta "surat kuasa khusus" dan akta "surat kuasa menjual" tersebut dinyatakan batal demi hukum ;

Bahwa tindakan Tergugat V yang telah membantu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam membuat "surat kuasa khusus" dan "surat kuasa menjual" atas tanah obyek sengketa dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I adalah tindakan yang tidak dapat dibenarkan dan merupakan tindakan yang melawan hukum, karena Tergugat V telah mengetahui sebelumnya bahwa Tergugat II dan Tergugat III bukanlah pemilik yang sah atas

Hal. 5 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010



tanah obyek sengketa, terbukti dengan adanya akta "pernyataan penempatan nama" Nomor 48 tanggal 16-5-1991 yang telah dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V sehingga menurut hukum Tergugat V dianggap telah mengetahui isi akta Nomor 48 tersebut, dan diketahui pula bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah mendapat ijin dari para Penggugat untuk memberikan "kuasa khusus" maupun "kuasa menjual" kepada Tergugat I. Dengan demikian terbukti bahwa Tergugat V telah dengan sengaja membantu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu sangat beralasan apabila Tergugat V dihukum untuk bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya ;

Bahwa demikian pula dengan Tergugat I yang telah secara tanpa hak menyuruh Tergugat II dan Tergugat III membuat "surat kuasa khusus" dan "surat kuasa menjual" atas tanah obyek sengketa tanpa persetujuan dan ijin dari para Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan patut di duga bahwa tindakan tersebut dilakukan oleh Tergugat I dengan iktikad yang tidak baik untuk kepentingan dan keuntungan pribadinya sendiri, oleh karena itu wajar dan layak apabila Tergugat I dihukum untuk bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya ;

Bahwa tindakan Tergugat I yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada dirinya sendiri dengan dasar "surat kuasa menjual" sebagaimana tersebut dalam akta Nomor 49 tanggal 16-5-1991 yang dibuat oleh Tergugat V, dan kemudian membalik nama sertifikat hak milik Nomor 2842/Banguntapan menjadi atas namanya sendiri melalui dan atas bantuan Tergugat VI selaku PPAT di Bantul, adalah perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum karena akta menjual yang digunakan sebagai dasar jual beli adalah akta yang cacat hukum, oleh karena itu maka para Penggugat menuntut agar proses jual beli atas obyek sengketa dan balik nama sertifikat hak milik Nomor 2842/Banguntapan menjadi atas nama Tergugat I dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dan kepada Tergugat I agar dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan baik dan terbebas dari segala macam pembebanan hak ;

Bahwa tindakan Tergugat I selanjutnya yang telah menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat IV adalah Juga tidak sah dan melawan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Tergugat I bukanlah pemilik yang sah atas obyek sengketa sehingga Tergugat I tidak berhak untuk menyewakan kepada Tergugat IV tanpa seijin para Penggugat sebagai pemilik yang sah. Bahwa adanya sertifikat hak milik Nomor 2842/Banguntapan yang tercatat atas nama Tergugat I tidak dapat menjadi dasar atau alas hak bagi Tergugat I untuk menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat IV karena sertifikat tersebut diperoleh dengan cara yang tidak sah dan melawan hukum ;

Bahwa oleh karena itu maka sewa menyewa atas obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat IV harus dinyatakan tidak sah dan batal hukum ;

Bahwa tindakan Tergugat IV yang telah menguasai dan menempati obyek sengketa atas dasar sewa menyewa dengan Tergugat I adalah tidak sah dan melawan hukum, karena Tergugat IV telah menyewa dari bukan pemilik yang sah, oleh karena itu Tergugat IV harus dihukum untuk mengembalikan dan menyerahkan obyek sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dari segala macam barang milik Tergugat IV maupun milik orang lain yang atas ijinnya berada di obyek sengketa, serta tertebas dari segala macam pembebanan hak, selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) minggu setelah putusan dalam perkara ini mendapat kekuatan hukum tetap, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara ;

Bahwa tindakan Tergugat V yang telah mengeluarkan surat keterangan Nomor 531/V/NOT/2006 tanggal 9 Mei 2006 adalah tindakan yang tidak bertanggungjawab dan telah merugikan para Penggugat, karena Tergugat V telah berusaha untuk cuci tangan melepaskan diri dari tanggungjawab hukum atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya, dengan alasan sebagai berikut : Pertama, Tergugat V telah menerangkan "...sesudah itu saya, Notaris belum pernah mengeluarkan salinan kedua atas akta-akta tersebut diatas". Bahwa pernyataan tersebut adalah pernyataan palsu dan tidak benar sebab pada tanggal 06-05-2006 sebelum surat keterangan tersebut dikeluarkan ternyata Tergugat V telah mengeluarkan salinan kedua atas akta-akta dimaksud atas permintaan Tergugat II. Kedua, bahwa apabila benar surat kuasa menjual Nomor 49 tanggal 16-5-1991 adalah palsu dan tidak sesuai dengan minuta aslinya mestinya Tergugat V membuktikan adanya pemalsuan tersebut dan tidak sekedar membuat surat keterangan saja ;

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan tidak dilaporkannya adanya pemalsuan tersebut oleh Tergugat V kepada Kepolisian, maka para Penggugat menganggap bahwa Tergugat V tidak keberatan dan menyetujui adanya pemalsuan tersebut dan justru Tergugat V telah terlibat dalam pembuatan "surat kuasa menjual" karena terbukti Tergugat V menandatangani salinan akta "surat kuasa menjual" yang dinyatakan palsu tersebut ;

Dengan demikian sudah nampak jelas di sini bahwa Tergugat V dengan sengaja telah membantu Tergugat I untuk mendapatkan dan memiliki obyek sengketa dengan cara melawan hukum ;

Bahwa Tergugat VI telah mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam membantu Tergugat I dalam proses jual beli atas tanah sengketa dan proses balik nama atas sertifikat hak milik Nomor 2842/Banguntapan gambar situasi Nomor 10172/1989 tanggal 6-12-1989 menjadi atas nama Tergugat I karena Tergugat VI tidak melakukan crosscek terlebih dahulu atas surat kuasa menjual Nomor 49 tanggal 16-5-1991 kepada Tergugat V, berhubung surat kuasa tersebut dibuat pada tahun 1991 dan baru digunakan oleh Tergugat I pada tahun 1997, sudah berselang waktu sekitar 5 (lima) tahun, sehingga Tergugat VI wajib untuk memeriksa dan mengecek terlebih dahulu tentang kebenaran dan keabsahan surat kuasa menjual tersebut Bahwa oleh karena tidak hati-hatinya Tergugat VI tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi para penggugat oleh karena itu layak dan beralasan apabila Tergugat VI turut dihukum untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat ;

Bahwa sebagai akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat V dan Tergugat VI sebagai pembalik nama atas tanah obyek sengketa, begitu pula dengan perbuatan Tergugat IV, maka Penggugat menderita kerugian Materiil maupun Imateriil yang secara keseluruhannya sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI harus membayar kerugian materiil kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dengan ratio bahwa Penggugat selama sepuluh tahun tidak dapat memanfaatkan, mendayagunakan tanah obyek sengketa yang secara ekonomis sangat marketable, selain itu mereka harus membayar kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Imateriil dengan apa yang diderita oleh Penggugat, dengan perbuatan Tergugat mengakibatkan tekanan psikologis, perasaan dan terbebannya fikiran selama belasan tahun, sehingga secara imateriil Tergugat I, Tergugat V, dan Tergugat VI harus membayar ganti rugi sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) sehingga dengan demikian Tergugat I, Tergugat V, dan Tergugat VI harus membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta Rupiah) yang harus dibayarkan kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap ;

- b. Karena perbuatan Tergugat IV yang telah menguasai obyek sengketa harus membayar ganti rugi kepada Penggugat baik materiil maupun Immateriil sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) yang harus dibayarkan selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap ;

Bahwa untuk menghindari kerugian yang semakin besar yang dialami oleh Penggugat, karena di khawatirkan Tergugat I akan memindah tangankan obyek sengketa dalam perkara ini, atau membebani atas hutang sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa maka mohon dilakukan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa dalam perkara ini yang saat ini dalam penguasaan Tergugat I dan IV. Demikian juga dalam rangka menjamin terpenuhinya pembayaran ganti rugi yang harus dilalaikan Tergugat I, IV, V, dan VI maka layak dan beralasan apabila Penggugat mohon untuk dilakukan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I, IV, V, dan VI, baik harta tetap maupun harta bergerak yang identitasnya akan kami susutkan kemudian ;

Bahwa mengingat gugatan yang kami ajukan adalah mengenai hak milik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, dan untuk mendapatkan kepastian hukum serta terpenuhinya rasa keadilan bagi Penggugat sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa tersebut, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara Ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum Banding, Verset dan Kasasi ;

Bahwa apabila mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini maka mohon agar Tergugat I dan IV dihukum

Hal. 9 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memberikan putusan adalah sebagai berikut :

Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan obyek sengketa yang dimohonkan oleh para Penggugat ;
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah milik sah dari para Penggugat ;
4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tindakannya membuat surat kuasa khusus dan surat kuasa menjual untuk menjual tanah obyek sengketa tanpa seijin dari para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa ;
5. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa akta surat kuasa khusus Nomor 49 tanggal 16-5-1991 dan akta surat kuasa menjual Nomor 49 tanggal 16-5-1991 cacat hukum, oleh karena itu tidak sah dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada dirinya sendiri dan selanjutnya membalik nama sertifikat hak milik atas tanah sengketa Nomor 2842/Banguntapan gambar situasi tanggal 6-12-1989 Nomor 10172/1989 atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
7. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli dan balik nama sertifikat hak milik Nomor 2842/Banguntapan gambar situasi tanggal 6-12-1989 Nomor 10172/1989 menjadi atas nama Tergugat I adalah cacat hukum, sehingga tidak sah dan batal demi hukum ;
8. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat IV secara tanpa

10

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)



hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya maka sewa menyewa tersebut tidak sah dan batal demi hukum ;

9. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa penguasaan atas obyek sengketa oleh Tergugat IV atas dasar sewa menyewa dengan Tergugat I adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dari penghunian oleh siapapun dan kosong dari segala macam barang milik Tergugat I dan Tergugat IV maupun milik orang lain yang atas ijinnya berada di tanah dan bangunan obyek sengketa, serta terbebas dari segala macam pembebanan hak, selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan dalam perkara ini mendapat kekuatan hukum tetap, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat V, dan Tergugat VI untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik materiil maupun imateriil sebesar Rp.800.000.000 (delapan ratus juta Rupiah) dan menghukum Tergugat IV untuk membayar ganti rugi materiil maupun imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 2000.000.000 (dua ratus juta Rupiah) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap ;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat apabila terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan ;
13. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum yang dilakukan oleh para Tergugat ;
14. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidiar

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

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

Dalam Eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Para penggugat tidak mempunyai kualitas dan Alas Hukum untuk menggugat ;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan dalam perkara in casu, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Pengurus Gereja Perhimpunan Injil Baptis Indonesia (PIBI) Jemaat IMMANUEL. Sedangkan Gereja itu apa dan siapa tidak jelas. Begitu pula Pengurus Gereja, apa dan siapa tidak jelas. Menurut hukum, Gereja bukanlah sebagai Rechts Persoon, Legal Entity dan karenanya, tidak bisa melakukan perbuatan hukum. Secara teologis Kristen, Pengertian Gereja ada 2 (dua). Pertama, Gedung Gereja itu sendiri, dan kedua, adalah Kumpulan Umat ALLAH yang beriman. Sehingga dengan demikian, jelaslah menurut hukum bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai kualitas dan alas hukum untuk bertindak untuk dan atas nama Pengurus Gereja PIBI. Karena Para Penggugat tidak mempunyai Kualitas dan tidak mempunyai alas hukum untuk mengajukan gugatan, maka gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan *niet ontvankelijk verklaard*. Dan karenanya, mohon kitanya Majelis Hakim memutuskan terlebih dahulu atas Eksepsi dari Tergugat I dalam perkara ini ;

2. Subyek gugatan kurang lengkap ;

- a. Bahwa tanah tersengketa dibeli oleh Tergugat I dan Istrinya yang bernama Ny. Teily Panjaitan S.Th., semasa hidup dalam perkawinan, dan dalam sertifikatnya sudah tertulis atas nama Tergugat I. Menurut hukum, tanah tersebut merupakan harta bersama, dan karenanya wajib pula menurut hukum istrinya ikut digugat. Karena gugatan Para Pengugat jelas-jelas kurang lengkap subyek hukumnya, maka gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan *niet ontvankelijk verklaard* ;
- b. Bahwa Para Penggugat meminta pembatalan sertifikat atas tanah tersengketa Padahal, yang menerbitkan sertifikat tersebut adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Menurut hukum, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul juga ikut digugat sebagai pihak dalam, perkara ini. Karena Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tidak ikut digugat, maka terbukti bahwa gugatan Para Penggugat tersebut kurang lengkap subyeknya dan karenanya gugatan tersebut haruslah dinyatakan *niet ontvankelijk verklaard* ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bantul telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 11/Pdt.G/2007/PN.Btl., tanggal 27 Desember 2007 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah milik sah dari Para Penggugat ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tindakannya membuat surat kuasa khusus dan surat kuasa menjual obyek sengketa tanpa seijin dari Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa ;
4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Surat Kuasa Khusus Nomor 49 tanggal 16-5-1991 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 49 tanggal 16-5-1991 cacat hukum, oleh karena itu tidak sah dan batal demi hukum ;
5. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menjual obyek sengketa kepada dirinya sendiri dan selanjutnya membalik nama sertifikat Hak Milik Nomor 2842/Banguntapan gambar situasi tanggal 6-12-1989 Nomor 10172/1989 atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli dan balik nama sertifikat hak milik Nomor 2842/Banguntapan gambar situasi tanggal 6-12-1989 Nomor 10172/1989 menjadi atas nama Tergugat I adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat IV secara tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya maka sewa-menyewa tersebut tidak sah dan batal demi hukum ;

Hal. 13 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010



8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Para Penggugat, dalam keadaan kosong dari segala macam barang milik Tergugat I dan Tergugat IV maupun milik orang lain yang atas ijinnya berada di tanah bangunan obyek sengketa, serta terbebas dari segala macam pembebanan hak, selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan dalam perkara ini mendapat kekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan alat negara ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi material sebesar Rp. 97.000.000,00 (sembilan puluh juta Rupiah) selambat-lambatnya setelah 14 (empat belas) hari putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat V untuk secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.521.000,00 (satu juta lima ratus dua puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Bantul tersebut telah dikuatkan dan diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan Nomor 45/PDT/2008/PTY., tanggal 22 September 2008, sehingga putusannya menjadi :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 27 Desember 2007 Nomor 11/Pdt.G/2007/PN.Btl. yang dimohonkan banding, sekedar mengenai amar putusan Nomor 8 dan 9 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah milik sah dari Para penggugat ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tindakannya membuat surat kuasa khusus dan surat kuasa menjual obyek sengketa tanpa seijin dari Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa ;
4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa surat kuasa khusus Nomor 49 tanggal 16 Mei 1991 dan surat kuasa menjual Nomor 49 tanggal 16 Mei 1991 cacat hukum, oleh karena itu tidak sah dan batal demi hukum ;
 5. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menjual obyek sengketa kepada dirinya sendiri dan selanjutnya membalik nama sertifikat hak milik Nomor 2842/Banguntapan gambar situasi tanggal 6 Desember 1989 Nomor 10172/1989 atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
 6. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli dan balik nama sertifikat hak milik Nomor 2842/Banguntapan gambar situasi tanggal 6 Desember 1989 Nomor 10172/1989 menjadi atas nama Tergugat I adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum ;
 7. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum tindakan Tergugat I yang telah menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat IV secara tanpa Hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya maka sewa-menyewa tersebut tidak sah dan batal demi hukum ;
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Para Penggugat, dalam keadaan kosong dari segala macam barang milik Tergugat I dan Tergugat IV maupun milik orang lain yang atas ijinnya berada di tanah bangunan obyek sengketa, serta terbebas dari segala macam pembebasan hak, bila perlu dengan bantuan alat negara ;
 9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi material sebesar Rp.97.000.000,00 (sembilan puluh tujuh juta Rupiah) ;
 10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;

Hal. 15 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010



11. Menghukum Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 9.000,00 (sembilan ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 12 Desember 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Desember 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Desember 2008 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 11/Pdt.G/2007/PN.Btl yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2008 ;

Bahwa, setelah itu oleh para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 22 Januari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 4 Maret 2009 ;

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

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

A. Keterangan saksi-saksi dari Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi yang telah dimanipulasi oleh Majelis Hakim, dalam putusannya ;

Dalam keterangannya, di bawah sumpah, Saksi Pendeta Rudi R. Sorongan, S.Th. antara lain menerangkan, bahwa saksi mengakui/membenarkan tiga akta yang dibuat Tergugat V, karena saksi ikut hadir di Notaris Daliso Rudianto, SH. Di depan Notaris Daliso Rudianto, SH, Gimam/Tergugat II dan istrinya Maryani/Tergugat III tidak keberatan atau setuju pada saat pembuatan akta Penempatan Nama Nomor 48, akta Kuasa Khusus Nomor 49 dan akta Kuasa Menjual Nomor 49 tersebut karena memang Gimam/Tergugat II mengakui bahwa yang membeli tanah tersengketa adalah Pemohon kasasi/Tergugat I. Tidak ada paksaan atau akal licik dari Tergugat



I kepada Tergugat II dan III. Cetak tebal oleh Pembanding/Tergugat I/Pemohon kasasi, dan bagian yang dicetak tebal ini, sudah tidak dimuat dalam putusan. Bahkan dalam halaman 45, alinea 4 putusan, Majelis Hakim membuat karangan sendiri dengan mengatakan: bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat I/Pembanding/, namun para saksi tersebut hanya tahu karena diberitahu oleh Tergugat I/Pembanding sewaktu obyek sengketa terdengar mau digugat. Padahal, dalam halaman 34 putusan, jelas tertulis bahwa saksi Pendeta Rudi R. Sorongan, S.Th tahu bahwa tanah tersebut milik pribadi Tergugat I/Pembanding karena ikut hadir dan tahu pada saat pembayaran uang harga tanah itu diserahkan kepada Gimam/Tergugat II oleh Tergugat I/Pembanding, selanjutnya oleh Gimam/Tergugat II, uang tersebut dibayarkan kepada Budi Hartoyo Sigit sebagai kuasa pemilik tanah itu. Lalu mengapa dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang dibenarkan juga oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta, membuat karangan sendiri, yang tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan sudah tertulis dalam hal 34 putusan? (mohon periksa hal. 34 putusan Pengadilan Negeri Bantul dan bukti bertanda PB-I, yaitu keterangan dari Pendeta Rudi R. Sorongan,S.Th) ;

B. Salah Penerapan Hukum.

1. Bahwa andai kata benar Gereja Perhimpunan Injili Baptis Indonesia Jemaat "Immanuel" (selanjutnya disebut "GPIBI") berbentuk badan hukum, dan pengurus pusat GPIBI berkedudukan di Jakarta, maka Para Penggugat/Para Terbanding/termohon kassasi dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi seharusnya ada surat kuasa khusus dari Pengurus Pusat GPIBI untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 123 ayat (1) HIR dan Pasal 147 ayat (1) Rbg, bukan dalam bentuk surat tugas, sebagaimana disebutkan dalam bukti P-4, dan juga bukan berupa surat keterangan yang ditandatangani oleh Badan Pengurus Daerah II GPIBI, sebagaimana disebutkan dalam bukti. P-5. Karena surat tugas atau surat pernyataan/keterangan itu bukan merupakan surat kuasa khusus untuk berperkara. Apalagi kalau merujuk pada bukti Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi bertanda T. 1-1, yang secara eksplisit disebutkan oleh Pimpinan Pusat GPIBI, bahwa Para



Penggugat/Para Terbanding/termohon kasasi dalam perkara in casu, bukanlah Pengurus GPIBI, Banguntapan. Andaikata Para Penggugat/Para Terbanding/termohon kasasi sebagai Pengurus GPIBI, Banguntapan, yang tidak ada hubungannya dengan GPIBI Pusat, maka seharusnya Para Penggugat tunjukkan anggaran dasar GPIBI, Banguntapan, Yogyakarta, sebagai bukti bahwa memang Para Penggugat asal/Para Terbanding/Termohon kasasi benar-benar sebagai pengurus, sehingga sah mewakili badan hukum, GPIBI, Banguntapan, Yogyakarta. Namun, bukti anggaran dasar ini tidak pernah dibuktikan di sidang Pengadilan perkara ini, karena memang Para Penggugat/Para Terbanding/Termohon kasasi bukan sebagai pengurus GPIBI ;

Sehingga dengan demikian, apa yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bantul, sebagaimana disebutkan dalam halaman 43 putusan, alinea 1 s/d 4, yang dibenarkan begitu saja oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta, adalah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata, dan karenanya putusan tersebut mohon dibatalkan ;

2. Bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang menjadi Tergugat dalam suatu perkara, memang hak dari penggugat, namun perlu diketahui bahwa penggunaan hak itu ada aturannya, yaitu Hukum Acara Perdata. Menurut Hukum Acara Perdata bahwa untuk menggugat seseorang itu harus ada kepentingan dan hubungan hukumnya (baca; Hukum Acara Perdata Indonesia, karangan Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo SH. 1998, halaman 39-40). Khusus dalam perkara in casu, bahwa yang ikut membeli tanah tersengketa adalah istri dari Tergugat I/Pemohon kasasi dan uang pembelian tanah tersengketaupun berasal dari uang pribadinya Tergugat I/ Pemanding/ Pemohon kasasi dan istrinya, sebagaimana telah dibuktikan dalam bukti Tergugat I/Pemanding/Pemohon kasasi bertanda T.1-4 dan T.1-5. Karena tanah tersengketa adalah tanah hasil gono gini dari Tergugat I/Pemohon kasasi dan istrinya, maka istrinya haruslah juga digugat (baca; Yuriprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 443 K/PDT/1984) ;

Kemudian, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bantul juga seharusnya ikut digugat, karena BPN-lah yang menerbitkan sertifikat atas tanah tersengketa. Apalagi dalam gugatan Para Penggugat asal/Para



Terbanding/termohon kasasi jelas-jelas meminta pembatalan atas sertifikat yang telah dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bantul. Jadi, BPN ada kepentingan dan hubungan hukumnya dalam perkara ini ;

Sehingga dengan demikian, apa yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bantul dalam halaman 39 alinea 2 s/d 4 putusan ,yang telah dibenarkan begitu saja oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta, adalah keliru, dan karenanya putusan tersebut mohon dibatalkan ;

3. Bahwa Pembanding/Tergugat I/Pemohon kasasi sangat berkeberatan atas pertimbangan dari Pengadilan Negeri Bantul, yang diperkuat begitu saja oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang mengatakan bahwa tanah tersengketa adalah milik GPIBI. Karena ;

a. Bahwa salah besar kalau Yudex Facti berpendapat bahwa karena uang pembelian tanah tersengketa berasal dari sumbangan Jemaat atau berasal dari sumbangan Missionaris sebagaimana dikatakan oleh saksi-saksi Para Penggugat asal/Para Terbanding/termohon kasasi tanpa menunjukkan bukti tertulis sedikitpun. Dalam persidangan, Para Penggugat asal/Para Terbanding tidak bisa menunjukkan bukti daftar para jemaat yang menyumbang uang, atau nama missionaris yang menyumbang serta bukti banyaknya uang sumbangan, sebelum pembelian tanah tersengketa oleh Tergugat I asal/Pembanding/Pemohon kasasi, pada tanggal 22 September 1989 ;

Dan, sangat tidak masuk akal pula kalau Yudex Facti menghubungkan keterangan saksi-saksi Para Penggugat asal/Para Terbanding/termohon kasasi tersebut dengan bukti Para Penggugat/Termohon kasasi bertanda P-16, yaitu laporan keuangan pembangunan GPIBI Emanuel tanggal 31 Agustus 1991, jauh sesudah berdirinya rumah di atas tanah tersengketa. Jumlah uangnyapun hanya beberapa puluh ribu Rupiah. Padahal, tanah tersengketa dibeli oleh Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi sudah jauh sebelumnya, yaitu pada tanggal 22 September 1989. Logikanya sangat jauh. Dan, dalam persidangan saksi-saksi Para Penggugat asal/Para Terbanding/Termohon kasasi jelas-jelas menerangkan bahwa mereka tidak mengetahui pada saat pembelian tanah tersengketa karena baru ikut kebaktian dengan Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi setelah bangunan gereja

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010



selesai, terutama saksi W.A Darakai, yang ikut GPIBI baru pada tahun 1991. Saksi-saksi Para Penggugat asal/Para Terbanding/termohon kasasi, tahu bahwa itu tanah gereja karena diberitahu oleh Gimam/Tergugat II, dan tahu dari khotbahnya Pak Pendeta (padahal pendeta tidak pernah berkhotbah seperti itu). Menurut hukum, kesaksian yang didengar dari orang lain atau Testimonium de auto ditu, tidak bisa dipakai sebagai alat bukti (idem, Prof. DR. Soedikno Mertokusumo, SH dan baca Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 308K/Sip/1959). Menurut hukum, hakim harus terikat penilaiannya terhadap bukti tertulis, apalagi terhadap akte autentik. Sedangkan terhadap keterangan saksi hakim tidak terikat untuk mengikuti (Idem, Prof. DR Sudikno Mertokusumo, SH, Pasal 165 HIR dan pasal 1870 BW) ;

- b. Janggal dan naif pula kalau Yudex Facti berkesimpulan bahwa uang yang digunakan oleh Tergugat I asal/Pembanding/Pemohon kasasi untuk membeli tanah tersebut adalah berasal dari uang sumbangan jemaat, dan wajar kalau uang sumbangan tersebut dipegang oleh Pendeta, tanpa ada bukti tertulis yang sah. Kalau demikian, lalu di manakah letak perbedaan antara harta pribadinya Tergugat II/pembanding/Pemohon kasasi dengan harta sumbangan jemaat untuk membeli tanah gereja? Kalau logika sesat ini dibenarkan, maka bisa-bisa kalau setiap Pendeta membeli tanah atau membeli mobil, lalu dikatakan sebagai milik gereja. Padahal, sesuai praktek dan kebiasaan di Gereja Kristen, kalau untuk pembelian tanah gereja, dan juga uang berasal dari jemaat yang lainnya, tidak dipegang oleh Pendeta tetapi oleh Bendahara. Pendeta sama sekali tidak ikut mencampuri keuangan untuk pembangunan gereja karena ada panitianya untuk itu ;
- c. Dalam bukti bertanda T1.4 dan T1.5, yaitu kuitansi bukti pembayaran harga tanah oleh Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi dan Istrinya kepada Tergugat II/Gimam dan pembayaran harga tanah oleh Tergugat II/Gimam kepada Budi Hartoyo Sigit selaku kuasa dari penjual tanah, tidak ada satu katapun yang menyebutkan bahwa uang tersebut untuk pembelian tanah gereja, dan juga tidak ada satu katapun yang menyebutkan bahwa Gimam/Tergugat II asal menerima uang tersebut dari pengurus gereja, tetapi hanya menyebutkan Gimam secara pribadi



dan Sulaiman Dul Soleh dan istrinya Ny. Telly Panjaitan sebagai pribadi ;

d. Yudex Facti telah salah dalam menilai alat bukti. Menurut hukum, dalam menilai alat bukti tertulis, hakim haruslah terikat pada bukti tertulis . Hakim tidak boleh menafsir secara lain kecuali tunduk pada apa yang tertulis (baca, Pasal 165 HIR, Pasal 1870 BW dan, idem Soedikno Mertokusumo, hal. 113). Kecuali dalam hal menilai keterangan saksi, hakim tidak terikat (baca, Pasal 172 HIR dan Pasal 1908 BW) ;

Apalagi dalam perkara in casu, Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi sudah bisa membuktikan secara tertulis, yaitu dengan adanya kuitansi pembayaran (bukti bertanda T1.4 dan T1.5), Akta Kuasa Khusus (T1.8) dan Akta Kuasa Menjual (T1.9) serta sertifikat tanah tersengketa atas nama Tergugat I asal/Pembanding/Pemohon kasasi (T1.11). Apalagi kalau dihubungkan dengan IMB (T1.12), dan lebih-lebih lagi kalau dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Tergugat I/ Terbanding, terutama keterangan saksi Pendeta Rudi R. Sorongan, S.Th, yang benar-benar tahu dan ikut pada saat pembelian tanah tersengketa, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa tanah tersengketa adalah milik Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi, bukan milik GPIBI/Para Penggugat asal/Para Terbanding/termohon kasasi ;

Sehingga dengan demikian, maka apa yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bantul pada halaman 38 s/d halaman 46 putusan, yang diperkuat begitu saja oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta, adalah karangan Yudex Facti belaka, bertentangan dengan hukum dan keadilan, dan karenanya putusan tersebut mohon dibatalkan ;

e. Andaikata benar tanah tersengketa milik GPIBI, quod Non, maka mengapa sejak awal pembeliannya tanah tersengketa tidak langsung saja diatasnamakan kepada GPIBI, karena menurut Para Penggugat/ Para Terbanding/termohon kasasi, GPIBI sudah berbentuk badan hukum sejak tahun 1988, sebagaimana terbukti juga dari bukti Para Penggugat bertanda PI. Mengapa kok harus repot-repot diatasnamakan kepada Tergugat II/Giman. Sedangkan alasan Pemohon kasasi

Hal. 21 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010



- meminjam namanya Gimman/tergugat II dalam akta jual beli, karena Pemohon kasasi masih penduduk Jakarta pada saat itu ;
- f. Andaikata benar tanah sengketa milik GPIBI, quod Non, maka mestinya GPIBI harus membuktikan melalui kuitansi penyerahan uang kepada Gimman/Tergugat II dari pengurus GPIBI. Dan, dalam kuitansi tersebut harus jelas-jelas berbunyi telah terima uang dari Pengurus GPIBI oleh Gimman/Tergugat II untuk pembelian tanah gereja. Namun, ternyata kuitansi bukti pembayaran harga tanah oleh GPIBI juga tidak pernah dibuktikan dan karena memang tidak pernah ada ;
- g. Andaikata benar tanah sengketa milik GPIBI, quod Non, maka semestinya Gimman/Tergugat II, yang mengaku sebagai wakil/kuasa dari Pengurus GPIBI harus menunjukkan surat kuasa dari pengurus GPIBI, namun ternyata surat kuasa dari GPIBI tidak pernah ada ;
- h. Andaikata benar tanah sengketa milik GPIBI, quon Non, maka mengapa Gimman/Tergugat II dan istrinya, Ny. Maryani/Tergugat IH tidak mengajukan protes atau keberatan pada saat pembuatan akta Penempatan Nama, pembuatan akta Kuasa Khusus dan akta Kuasa Menjual di hadapan Notaris Daliso Rudianto, SH. pada tanggal 16 Mei 1991, padahal, akta-akta itu sudah dibacakan dan diterangkan tentang akibat hukumnya oleh Notaris Daliso Rudianto SH., sebagaimana diterangkan oleh saksi Pendeta Rudi R. Sorongan, S.Th dalam persidangan ;
- i. Kalau dikatakan bahwa desain interior maupun bangunannya, di lantai I tidak ada kamar, ada altar dan kolam pembaptisan, lebih layak dikatakan sebagai gereja dari pada rumah tinggal sehingga dapat disimpulkan bahwa pembangunan obyek sengketa tersebut memang diperuntukan untuk gereja Kesimpulan Majelis Hakim tersebut adalah kesimpulan atas dasar logika yang sesat. Karena, apakah rumah milik pribadi, seperti misalnya rumah makan "Adem Ayem" di Jalan Jenderal Sudirman, Yogyakarta, dan rumah makan "Gita Buana" di Jalan Solo, Yogyakarta, yang digunakan untuk beribadat oleh orang Kristen setiap minggu, yang di dalamnya juga ada altar dan ada tempat pembaptisan, interiornya juga menyerupai gereja, lalu dikatakan sebagai milik gereja atau milik jemaat/umat ? Karangan Yudex Facti belaka kalau



mengatakan bahwa di lantai I rumah tersebut tidak ada kamarnya. Padahal kenyataannya, di lantai I ada satu kamar besar/kamar keluarga. Dan, yang lupa dipertimbangkan oleh Yudex Facti adalah bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara aquo adalah masalah kepemilikan tanah, bukan masalah rumah atau bangunan belaka. Juga yang tidak dipertimbangan secara benar oleh Yudex Facti adalah bukti Para Penggugat/Para Terbanding/Termohon kasasi bertanda P.15 dan bukti Tergugat I/Pembanding/Pemohon kasasi bertanda T1.12, yaitu Ijin Mendirikan Bangunan, yang diajukan oleh Pembanding ;

4. Bahwa karena tanah tersengketa adalah milik pribadinya Tergugat I/ Pembanding/Pemohon kasasi dan istrinya, sebagaimana terbukti dari bukti bertanda T1-4, T1-5, T1-8, T1-9, T1-10, T1-11 dan T1-12, serta telah dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi dari Tergugat I asal/Pembanding/ Pemohon kasasi, maka Tergugat I/Pemohon kasasi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan karenanya Akta Kuasa Khusus, Akta Kuasa Menjual dan Sertifikat tanah atas nama Pemohon kasasi adalah sah menurut hukum ;
5. Bahwa karena tanah tersengketa adalah milik pribadi dari Tergugat I/ Pembanding/Pemohon kasasi dan istrinya, maka perbuatan Tergugat I asal/Pembanding/Pemohon kasasi untuk menyewakan tanah dan rumah tersengketa adalah sah menurut hukum, dan karenanya tuntutan ganti rugi dari Para Penggugat asal/Para Terbanding/Termohon kasasi tidaklah berdasar karenanya haruslah ditolak ;

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena terbukti bahwa objek sengketa adalah milik gereja yang dibeli oleh Tergugat II dengan uang milik gereja, sehingga penguasaan Tergugat I atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan ke dua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **SULAIMAN SAMUEL DUL SALEH, STh** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **26 April 2011** oleh **Prof. Dr. Takdir Rahmadi,SH.,LLM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Rehngena Purba,SH.,MS.**, dan **H. Soltoni Mohdally,SH.,MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Edy Pramono,SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ **Prof. Rehngena Purba,SH.,MS.** ttd./ **Prof. Dr. Takdir**

Rahmadi,SH.,LLM.

ttd./ **H. Soltoni Mohdally,SH.,MH.**

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Pramono,SH.,MH.

Ongkos-ongkos Kasasi :

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp 489.000,00

Jumlah Rp 500.000,00

Untuk Salinan.

MAHKAMAH AGUNG RI.

Atas nama Panitera.

Panitera Muda Perdata.

(Pri Pambudi Teguh, SH.,MH)

NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No.1928 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)