



PUTUSAN
Nomor 918 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SONY CHRISTANTO, SE, bertempat tinggal di Taman Duta Mas Blok A Nomor 17, Batam, Propinsi Kepulauan Riau, dalam kedudukannya selaku Ketua Umum Yayasan Komunitas Kasih Indonesia, berdasarkan Pengesahan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor: AHU-2907.AH.01.02. Tahun 2008, berkedudukan di Komp. Center Park Blok III Nomor 5, Batam Center, Batam Propinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rionaldy Hutabarat, SH, Advokat, berkantor di Jalan Rajawali Nomor 05, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

HERMAN MARPAUNG, bertempat tinggal di Perumahan Marchelia Blok B, Nomor 82, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Batam Center-Batam, Propinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Parulian S, SH., M.Hum, dan kawan, para Advokat, berkantor di Ruko Rafflesia Business Centre Blok A Nomor 8, Batam Center, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2012;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Batam pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal 1 dari 16 hal. Put Nomor 918 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Ketua Umum Yayasan Komunitas Kasih Indonesia selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah luas 1.500 m² berdasarkan Akta Hibah Nomor: 206/209 tertanggal 1 April 2009, dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Carolina Mulyati, SH, yang saat ini ditempati oleh Tergugat;
2. Bahwa pada tanggal 3 Maret 2010 telah sepakat dibuat dan ditanda tangani Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat mengenai Penyerahan Tanah Dan Bangunan dengan Luas lebih kurang 1.500 m² tersebut secara sukarela dengan sadar tanpa paksaan dari siapapun juga;
3. Bahwa perjanjian serah terima tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 1. Bahwa Pihak Pertama (Tergugat) mengakui dengan sah sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 826 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, sebidang tanah seluas lebih kurang 1.500 m², yang terletak di Perumahan GMP Blok C, Kelurahan Duriangkang, Kecamatan Sei Beduk-Batam adalah milik Pihak Kedua (Yayasan Komunitas Kasih Indonesia) yang diwakili Penggugat;
 2. Bahwa Pihak Pertama (Tergugat) dengan ini menyerahkan semua Tanah dan Bangunan tersebut diatas kepada Pihak Kedua (Penggugat) sebagai pemilik yang sah atas tanah dan Bangunan tersebut diatas. (Bukti P-1);
4. Bahwa ternyata sampai dengan diajukan gugatan ini, Tergugat belum melaksanakan penyerahan tanah dan bangunan sesuai Surat Perjanjian tertanggal 3 Maret 2010 tersebut, walaupun oleh Penggugat telah berulang kali dilakukan surat pemberitahuan pengosongan tanah dan/ atau bangunan dimaksud;
5. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah pula membuat laporan ke Polresta Bareleng Nomor LP/1074/XII/2010/KEPRI/POLRESTA pada tanggal 29 Desember 2010 tentang perkara dugaan tindak pidana penyerobotan lahan sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 385 K.U.H.Pidana akan tetapi Tergugat tetap belum menyerahkan tanah dan bangunan tersebut;



6. Bahwa mengingat sampai saat ini ternyata Tergugat tidak kunjung melaksanakan kesepakatan yang telah dibuat kepada Penggugat, maka secara yuridis hukum Tergugat telah melakukan tindakan *wanprestasi* kepada Penggugat;
7. Bahwa sehubungan dengan tindakan *wanprestasi* Tergugat tersebut, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan tersebut untuk dikembalikan kepada Yayasan Komunitas Kasih Indonesia terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Permohonan Sita Jaminan dan Putusan Serta Merta

8. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia belaka dan untuk menghindari adanya iktikad tidak baik dari Tergugat yang berupaya mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Batam berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah terperkara yaitu sebidang tanah seluas 1.500 m² dan bangunan dengan alamat tanah dan/atau bangunan di Komp. Garden Ayu Permai, Duriangkang, Sei Beduk, Tg. Piayu, Batam;
9. Bahwa dikarenakan Gugatan ini diajukan berdasarkan kepada dalil-dalil maupun bukti-bukti yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Tergugat, maka sangatlah beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi dan/atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
3. Menyatakan sah Surat Perjanjian tertanggal 3 Maret 2010 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) kepada Penggugat terhadap isi Surat Perjanjian tertanggal 3 Maret 2010;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan tersebut untuk dikembalikan kepada Yayasan Komunitas Kasih Indonesia terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk mematuhi putusan perkara *a quo*;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding, kasasi, dan/atau upaya hukum lain;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

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

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

Dalam Eksepsi:

- I. Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*
 1. Bahwa Tergugat adalah seorang pendeta pada Gereja Bethel Indonesia dan memimpin jemaat Gereja Bethel Indonesia Tanjung Piayu, Kota Batam;
 2. Bahwa Gereja Bethel Indonesia (selanjutnya disebut "GBI") terdiri dari jemaat-jemaat lokal di seluruh Indonesia dan di luar negeri dan berkantor pusat di Jakarta;
 3. Bahwa GBI adalah sebagai badan hukum gereja berdasarkan Surat Keputusan Dirjen Bimas Kristen Protestan Departemen Agama Republik Indonesia Nomor 41 tahun 1972 dan Dirjen Bimas Kristen Protestan Departemen Agama Republik Indonesia Nomor 211 tahun 1989 tanggal 25 November 1989, sebagaimana tertuang dalam peraturan tata dasar dan tata tertib Gereja Bethel Indonesia;
 4. Bahwa dalam menjalankan pelayanannya GBI sebagai badan hukum mempunyai aturan tentang tata dasar Gereja Bethel Indonesia dan tata tertib Gereja Bethel Indonesia;
 5. Bahwa didalam tata tertib Gereja Bethel Indonesia Pasal 24 diatur bahwa: Pasal 24 ayat (1) segala masalah yang menyangkut penatalayanan gerejawi harus diselesaikan secara musyawarah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diperkenankan membawanya kepada hakim duniawi, kecuali terdapat pelanggaran terhadap hukum Negara;

Penjelasan Pasal 24 ayat (1):

Yang menyangkut penatalayanan gerejawi tidak termasuk tindak pidana, sedangkan yang dimaksud dengan hakim duniawi adalah melalui proses hukum;

Bahwa dari ketentuan tata tertib Gereja Bethel Indonesia tersebut di atas, maka sangat jelas diatur bahwa apabila terjadi masalah di dalam Gereja Bethel Indonesia selain dari pidana maka penyelesaiannya bukanlah melalui hakim duniawi melainkan harus diselesaikan secara prosedur yang diatur dalam tata tertib Gereja Bethel Indonesia;

I. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)

1. Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya angka 1 mendalilkan "... bahwa Penggugat adalah selaku Ketua Umum Yayasan Kasih Indonesia selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah luas 1.500 m² berdasarkan Hibah Nomor 206/209 tertanggal 1 April 2009 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Caroline Mulyati, SH, yang saat ini ditempati oleh Tergugat...";

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tersebut tidak menerangkan siapa yang menghibahkan tanah tersebut kepada Penggugat dan tidak menerangkan identitas (lokasi tanah dan batas-batasnya) tanah, sehingga secara formal objek tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya tidak jelas dan kabur;

Bahwa formulasi gugatan yang objeknya gugatannya adalah tanah yang tidak menyebutkan batas-batasnya dikualifikasi sebagai gugatan yang kabur oleh Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Nomor 81/K/Sip/1971;

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena didalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan dirinya sebagai pemilik tanah seluas 1.500 m² berdasarkan hibah, akan tetapi didalam petitumnya Penggugat tidak meminta agar perbuatan hukum hibah tersebut dinyatakan sah secara hukum sehingga berkekuatan hukum;

I. Dalil gugatan Penggugat berdasarkan perjanjian yang tidak halal.

Hal 5 dari 16 hal. Put Nomor 918 K/Pdt/2013



Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah seluas 1.500 m² berdasarkan hibah;

Bahwa penghibahan atas tanah seluas 1.500 m² kepada Penggugat adalah bertentangan dengan aturan tata tertib yang berlaku pada Gereja Bethel Indonesia, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan aturan yang berlaku di Gereja Bethel Indonesia, diatur bahwa semua barang bergerak dan tidak bergerak yang dibeli dan dibiayai oleh jemaat lokal atau dihibahkan dengan sah kepada jemaat lokal adalah milik jemaat lokal;
2. Kemudian didalam aturan Gereja Bethel Indonesia diatur bahwa, pelepasan barang tidak bergerak milik jemaat lokal, untuk menjual atau melepaskan milik jemaat lokal harus disertai kesepakatan tertulis antara gembala jemaat lokal dengan pengurus jemaat lokal;

Bahwa senyatanya penghibahan tanah seluas 1.500 m² oleh Gereja Bethel Indonesia Jakarta kepada Penggugat tidak pernah diketahui dan tanpa persetujuan dari jemaat Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Pinang (Tergugat) selaku jemaat lokal, oleh karenanya adalah bertentangan dengan aturan Gereja;

Maka oleh karena tata cara penghibaan tanah seluas 1.500 m² kepada Penggugat adalah bertentangan dengan aturan gereja, maka hibah tersebut adalah hibah yang tidak halal, dengan kata lain gugatan Penggugat didasarkan atas perjanjian (hibah) yang tidak halal oleh karenanya harus ditolak;

I. Gugatan Penggugat *error in persona*

Bahwa sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya, bahwa tanah seluas 1.500m² diperoleh berdasarkan hibah dari subjek hukum yang tidak disebutkan;

Bahwa secara hukum yang mempunyai kewajiban untuk menyerahkan tanah yang disebutkan dalam hibah adalah subjek hukum yang menghibahkan tanah tersebut;

Bahwa akan tetapi Penggugat malah menuntut penyerahan tanah yang disebutkan dalam hibah kepada Tergugat yang Tergugat sendiri tidak ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangkut pautnya dengan hibah, sehingga sangat jelas gugatan Penggugat salah orang/pihak;

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*pluribus litis consortium*)

Bahwa walaupun benar tanah tersebut dihibahkan kepada Penggugat *quod non*, maka secara hukum peristiwa hukum penghibahkan tanah tersebut harus ditindaklanjuti dengan penyerahan benda yang dihibahkan. Dan yang mempunyai kewajiban untuk menyerahkan benda yang dihibahkan tentulah pihak yang memberikan hibah;

Bahwa akan tetapi Penggugat dalam gugatannya tidak menuntut penyerahan benda yang dihibahkan kepada pemberi hibah, melainkan malah menuntut penyerahannya kepada Tergugat;

Dalam Rekonvensi:

1. Penggugat dalam Konvensi mohon disebut Tergugat dalam Rekonvensi, dan Tergugat dalam Konvensi disebut Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang disampaikan dalam eksepsi, jawaban mohon dianggap satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan rekonvensi ini;
3. Bahwa asal tanah seluas 1.500 m² tersebut adalah berdasarkan penghibahan dari developer perumahan GMP Tanjung Piayu yaitu PT. Garden Muren Pusaka yang berkedudukan di Batam kepada jemaat Gereja Bethel Indonesia yang tinggal di perumahan GMP Tanjung Piayu Kota Batam, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana tertuang dalam Akta Hibah Nomor 1241/2003;
4. Bahwa jemaat Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu diwakili oleh Ir. Niko Niototahardio, dalam kapasitasnya sebagai Gembala Jemaat Gereja Bethel Indonesia Gedung TABQHA Batam Center, kompl. Center Park Blk. III Nomor 3, Batam Center, berdasarkan surat Badan Pekerja Sinode Gereja Bethel Indonesia Nomor 93/Ket/BPS/2/03;
5. Bahwa setelah penghibahan tanah tersebut dilakukan, maka pada bulan Agustus 2004, Jemaat Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu telah memulai melakukan pembangunan fisik gereja yang dibiayai oleh jemaat sendiri melalui pengumpulan kolekte dari jemaat pada setiap kebaktian hari minggu dan acara-acara pembangunan gereja hingga selesai seperti sekarang ini;

Hal 7 dari 16 hal. Put Nomor 918 K/Pdt/2013

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)



6. Bahwa kemudian pada tanggal 6 Maret 2008, jemaat lokal Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu, Kota Batam telah dikukuhkan menjadi jemaat cabang dengan nama Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu yang otonom;
7. Bahwa didalam aturan Gereja Bethel Indonesia diatur bahwa jemaat lokal digembalakan secara otonom dalam pengelolaan kepemilikan, keuangan, program, kepengurusan dan pembinaan gereja, kecuali dalam hal pengakuan iman Gereja Bethel Indonesia, ajaran, tata Gereja Bethel Indonesia;
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi melalui suratnya tertanggal 28 Agustus 2009, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa Tergugat Rekonvensi menerima hibah tanah seluas 1.500 m² dari Gereja Bethel Indonesia di Jakarta pada tanggal 1 April 2009;
9. Bahwa berdasarkan aturan yang berlaku di Gereja Bethel Indonesia bahwa pengelolaan kepemilikan adalah merupakan hak otonom dari jemaat lokal;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi selaku pemilik tanah seluas 1.500 m² tidak pernah mengalihkan dan atau memindahkan hak kepemilikan tanah tersebut kepada pihak Tergugat Rekonvensi dan juga tidak pernah dimintai persetujuannya, oleh karena itu penghibahan tanah seluas 1.500 m² tersebut adalah bertentangan dengan aturan gereja;
11. Bahwa tindakan penyerahan tanah dan bangunan seluas 1.500 m² pada tanggal 3 Maret 2010 kepada Tergugat Rekonvensi adalah tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan jemaat Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu Batam, dan hal itu dilakukan semata-mata atas inisiatif Penggugat Rekonvensi pribadi dalam rangka untuk menghindarkan bentrok fisik dilapangan, karena pada saat-saat tersebut situasi dilapangan sudah mencekam/panas, banyak jemaat yang sudah berada di lokasi gereja berkumpul merencanakan suatu tindakan pembelaan;
12. Bahwa kemudian dan bangunan seluas 1.500 m² dilakukan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi pada tanggal 03 Maret 2010, maka pada tanggal 12 Maret 2010 Pendeta DJ Andries telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kembali pengembalaan dan pemakaian tanah dan bangunan seluas 1.500 m² tersebut kepada jemaat Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu dihadapan jemaat;

13. Bahwa dengan demikian senyatanya penyerahan tanah dan bangunan seluas 1.500 m² oleh Penggugat Rekonvensi pada tanggal 3 Maret 2010 kepada Tergugat Rekonvensi telah tidak berlaku lagi, karena kemudian pada tanggal 12 Maret 2010 Pendeta DJ Andries selaku pengembala pada Gereja Bethel Indonesia telah menyerahkan kembali tanah dan bangunan seluas 1,500 m² kepada jemaat Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu dan menyerahkan pengembalaan jemaat tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dihadapan 350 jemaat dalam suatu acara yang khusus diadakan untuk itu;
14. Bahwa oleh karena itu segala tindakan yang bermaksud mengalihkan kepemilikan hak atas tanah seluas 1.500 m² yang diatasnya berdiri bangunan gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu Batam adalah tidak sah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Hibah Nomor 1241/2003, tertanggal 20 November 2003;
3. Menyatakan penghibahan atas tanah seluas 1.500 m² yang dilakukan pada tanggal 1 April 2009 kepada Tergugat Rekonvensi adalah bertentangan dengan tata cara pengalihan kepemilikan yang diatur dalam aturan gereja Bethel Indonesia;
4. Menyatakan oleh karenanya penghibahan yang dilakukan pada tanggal 1 April 2009 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena bertentangan dengan aturan gereja Bethel Indonesia;
5. Menyatakan penyerahan tanah dan bangunan seluas 1.500 m² oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi pada tanggal 3 Maret 2010 tidak berlaku lagi, karena kemudian pada tanggal 12 Maret 2010 Gereja Bethel Indonesia melalui pendeta DJ Andries telah menyerahkannya kembali

Hal 9 dari 16 hal. Put Nomor 918 K/Pdt/2013



kepada jemaat Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu Batam dan pengembalaannya diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi pribadi dihadapan jemaat;

6. Menyatakan oleh karena itu, segala perbuatan yang bersifat memindahkan hak atas tanah dan bangunan seluas 1.500 m² dari Gereja Bethel Indonesia kepada Tergugat Rekonvensi dan atau pihak manapun tanpa persetujuan dari jemaat Gereja Bethel Indonesia GMP Tanjung Piayu Batam adalah batal demi hukum atau setidaknya bertentangan dengan hukum;
7. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu (*uit voebaar voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding Kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2011/PN.BTM tanggal 8 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat tersebut

Tentang Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp511.000,00 (lima ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat putusan Pengadilan Negeri Batam tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 97/PDT/2012/PTR tanggal 25 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 8 Mei 2012 Nomor 54/Pdt.G/2011/PN.BTM. yang dimohonkan banding tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 Desember 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2012 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 13/AKTA/PDT/ 2012/PN.BTM jo Nomor 54/PDT.G/2011/PN.BTM pada tanggal 7 Desember 2012 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata atas nama Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Desember 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 27 Desember 2012 kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 8 Januari 2013;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

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

- I. *Judex Facti* tidak memeriksa secara komprehensif gugatan Penggugat/ Pembanding, sehingga salah menarik kesimpulan dalam putusannya
- I.a. Bahwa sudah jelas dengan tegas dan nyata gugatan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tentang perbuatan *wanprestasi* terhadap Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding yang sama sekali tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian yang dibuat oleh Pembanding dan

Hal 11 dari 16 hal. Put Nomor 918 K/Pdt/2013



Terbanding tertanggal 3 Maret 2010 (bukti Pemohon Kasasi P-4) dan bukan menyangkut tentang sah atau tidaknya hibah tanah yang telah diterima oleh Pemanding dari pihak pemberi hibah (yaitu saksi dari Penggugat dalam persidangan Bapak Daud Johannis Andries);

- I.b. Bahwa kepemilikan tanah dimaksud telah diakui oleh Termohon Kasasi sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Penyerahan Tanah dan Bangunan yang juga telah sesuai menurut hukum milik Penggugat/Pemanding yang dikuatkan melalui Akta Otentik yaitu Akta Hibah Nomor 206 /2009 yang dibuat dihadapan Notaris Carolina Mulyati, SH tertanggal 1 April 2009 (bukti dari Pemohon Kasasi/bukti Penggugat P-3);
- I.c. Bahwa apabila *Judex Facti* membaca bukti dari Pemohon Kasasi (bukti Penggugat P-3) tersebut maka akan terlihat dengan jelas tertuang didalam Pasal 1 Akta Hibah tersebut yang menyatakan objek hibah telah menjadi milik Penggugat/Pemanding;
- I.d. Bahwa dengan demikian secara hukum kepemilikan tanah dimaksud telah beralih kepada Pemanding/Penggugat karena telah dikuatkan melalui Akta Hibah Notaris dan Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Kantor Pertanahan sehingga tidak perlu mengikutsertakan lagi pemberi hibah sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara *a quo* oleh karena sudah dijadikan sebagai saksi dalam persidangan ini;
- I.e. Bahwa dengan demikian, oleh karena pihak Pemberi Hibah telah dijadikan saksi dalam perkara *a quo* oleh Penggugat dan Tergugat maka tidak ada alasan bagi *Judex Facti* menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak yaitu tidak mengikutsertakan Pemberi Hibah yang telah dijadikan saksi dalam perkara *a quo*;

II. Putusan *Judex Facti* bertentangan dengan Pasal 1340 KUHPdata tentang prinsip partai kontrak

- II.a. Bahwa apabila *Judex Facti* menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Pemberi Hibah yang telah dijadikan saksi dalam perkara gugatan *wanprestasi* ini adalah sangat bertentangan dengan prinsip partai kontrak;
- II.b. Bahwa para pihak yang telah sepakat mengikatkan diri dan menandatangani Perjanjian tertanggal 3 Maret 2010 adalah pihak



Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding serta 2 (dua) orang saksi yaitu Dr. Surya Wijaya dan Toni Pardede. Dimana tanda tangan dan isi perjanjian dimaksud telah diakui pula kebenaran dan keberadaannya oleh Terbanding/Tergugat maupun saksi dalam persidangan;

II.c. Bahwa apabila Penggugat/Pembanding menarik Pemberi Hibah sebagai Tergugat atau Turut Tergugat maka akan bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi: "Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya";

II.d. Bahwa Perjanjian tertanggal 3 Maret 2010 (bukti surat Penggugat P-4) merupakan objek gugatan *wanprestasi* yang tidak dipenuhi isinya oleh Tergugat, sehingga Tergugat melakukan *wanprestasi* karena tidak melaksanakan apa yang telah disepakati untuk dipenuhi dalam perjanjian tersebut yaitu menyerahkan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat/Terbanding yang padahal telah menjadi milik Penggugat/Pembanding berdasarkan Akta Hibah Nomor 206 Tahun 2009 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1826 terbit tahun 1998 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kotamadya Batam;

II.e. Bahwa yang sah sebagai Pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. (buku *Hukum Acara Perdata* karangan M. Yahya Harahap, SH, halaman 114);

III. *Judex Facti in casu* salah dalam menerapkan pertimbangan dan putusan dalam perkara *a quo* karena bertentangan dengan asas dalam hukum acara perdata

III.a. Bahwa Perjanjian Penyerahan Tanah dan Bangunan tertanggal 3 Maret 2010 (alat bukti surat dari Pemohon Kasasi/Penggugat P-4) yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi menjadi dasar gugatan *wanprestasi* yang diajukan oleh Penggugat. Sehingga apabila Penggugat mengikut sertakan *person* diluar pihak perjanjian (Pemberi Hibah) maka nantinya akan terdapat kelebihan subjek hukum Tergugat, karena merupakan orang yang tidak mempunyai kepentingan hukum atau kepentingan dengan

Hal 13 dari 16 hal. Put Nomor 918 K/Pdt/2013



perjanjian tersebut, oleh karenanya harus dikesampingkan untuk diikutsertakan dalam gugatan *wanprestasi* terhadap Tergugat dengan segala akibatnya;

III.b. Bahwa gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi) adalah gugatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat (Termohon Kasasi) berdasarkan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 3 Maret 2010 oleh Penggugat dan Tergugat (bukti Surat Penggugat P-4);

III.c. Bahwa berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, yang dimaksud dengan pihak *wanprestasi* adalah apabila pihak yang memiliki kewajiban untuk melakukan sesuatu prestasi;

- Tidak melaksanakan kewajiban (prestasi);
- Melaksanakan kewajiban (prestasi) namun terlambat;
- Melaksanakan kewajiban (prestasi) namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
- Melaksanakan hal-hal diluar dari yang diperjanjikan;

III.d. Bahwa telah senyatanya dasar dan alasan gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi telah memenuhi unsur-unsur *wanprestasi* dari perjanjian tersebut yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat;

III.e. Bahwa penerapan pembatasan yang dapat bertindak sebagai pihak dalam suatu perjanjian, sangat rasional demi tegaknya ketertiban umum (*public order*). Akan terjadi kekacauan dalam kehidupan masyarakat, apabila pihak ketiga dibenarkan bertindak sebagai pihak dalam proses peradilan atas perjanjian yang dibuat oleh pihak lain (buku *Hukum Acara Perdata* karangan M. Yahya Harahap, SH, halaman 115);

IV. Putusan *Judex Facti* bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI

IV.a. Bahwa Putusan *Judex Facti* yang menyebutkan gugatan Penggugat kurang pihak bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Oleh karena tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus perkara yang disengketakan. Gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara *feitelijk* atau orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa (Terbanding/Tergugat);



IV.b. Bahwa Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1826K/Pdt/1984 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1833 K/Pdt/1984 antara lain menyatakan, pihak ketiga dari siapa tanah perkara diperoleh (Pemberi Hibah), tidak perlu ikut digugat, apabila orang itu telah diperiksa sebagai saksi (saksi dari Penggugat dan Tergugat yaitu Pdt. Daud Johannis Andries – berdasarkan Akta Hibah Nomor 206 Tahun 2009 sesuai dengan bukti surat Pembanding/Penggugat P-3);

IV.c. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung yang memberikan pertimbangan dalam kasus tersebut menyatakan pihak ketiga dari siapa tanah perkara diperoleh tidak mutlak ikut digugat (buku *Hukum Acara Perdata*, Yahya Harahap, hal. 116);

V. *Judex Facti* keliru dalam mengabulkan eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak Tergugat yaitu pemberi hibah padahal pemberi hibah adalah pihak Penggugat sendiri.

V.a. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam mengabulkan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menjadikan Pemberi Hibah sebagai pihak Tergugat adalah keliru oleh karena Pemberi Hibah adalah Pihak Penggugat sendiri;

V.b. Bahwa apabila Majelis Hakim membaca dan memeriksa alat bukti surat P-2 dari Penggugat yang disampaikan dalam persidangan yaitu akta autentik berupa Akta Pendirian Yayasan Komunitas Kasih Indonesia (YKKI) Nomor 148 tertanggal 30 Oktober 2007 maka akan terlihat disana bahwa Pemberi Hibah sebagaimana dimaksud oleh Majelis Hakim bertindak selaku Ketua Pembina Yayasan Komunitas Kasih Indonesia sedangkan Penerima Hibah dalam hal ini adalah Ketua Umum Yayasan Komunitas Kasih Indonesia (Pihak Penggugat). Bagaimana mungkin Penggugat Yayasan Komunitas Kasih Indonesia menggugat dirinya sendiri untuk menjadi pihak lawan dalam perkara wanprestasi *aquo*;

VI. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (*onvoeldoende gemotiverd*).

Hal 15 dari 16 hal. Put Nomor 918 K/Pdt/2013



VI.a. Bahwa Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam putusannya tertanggal 25 Oktober 2012 hanya memasukkan 3 dari 5 alasan keberatan Pembanding dalam memori bandingnya, sehingga dengan tidak mempertimbangkan seluruh alasan keberatan dari Pembanding menjadikan putusan tersebut *onvoeldoende gemotiverd*;

VI.b. Bahwa Putusan Hakim Pengadilan seharusnya disertai alasan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 yang menegaskan bahwa semua putusan pengadilan harus disertai alasan-alasan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Asas ini dimaksudkan untuk menjaga supaya jangan sampai terjadi perbuatan sewenang-wenang dari hakim. Putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (*onvoeldoende gemotiverd*) merupakan alasan untuk mengajukan kasasi dan putusan tersebut harus dibatalkan. Karena ada alasan-alasan inilah suatu putusan mempunyai wibawa, nilai ilmiah dan objektif;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat mendalilkan berdasarkan Akta Hibah Nomor 206/2009 tanggal 1 April 2009 yang dibuat dihadapan PPAT Carolina Mulyati, SH, tanah objek sengketa dihibahkan kepada Penggugat;

Bahwa oleh karena sejak penghibahan tanah objek sengketa belum diserahkan kepada Penggugat dan ternyata tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat seharusnya pemberi hibah ikut digugat;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **SONY CHRISTANTO, SE** tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SONY CHRISTANTO, SE** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 18 September 2013 oleh H. Suwardi, S.H., M.H, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,

ttd

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H
M.H

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum

Ketua Majelis,

ttd

H. Suwardi, S.H.,

Panitera Pengganti,

ttd

Biaya-biaya:

1. M a t e r a i Rp6.000,00

2. R e d a k s i Rp5.000,00

Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum

Hal 17 dari 16 hal. Put Nomor 918 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Administrasi kasasi ... Rp489.000,00 +
Jumlah Rp500.000,00

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003.