



PUTUSAN
Nomor 248 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SABINAH LENAR, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Kloofkamp, Kelurahan Gurabesi Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pieter Ell, S.H., dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum "Pieter Ell, S.H., & Rekan", beralamat di Jalan Sosial Nomor 31 A Padang Bulan Abepura, Kota Jayapura dan juga berkantor di Lantai 7 Gedung Putera Jalan Gunung Sahari Nomor 39 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2014; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

m e l a w a n:

SUDARSONO, bertempat tinggal di Jalan Tasangkapura Nomor 29 Distrik Jayapura Selatan Kota Jayapura, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Kurniawan Niode, S.H., Advokat/Pengacara dan Pembela Umum pada Kantor Advokat/Pengacara Iwan Kurniawan Niode, S.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Raya Abepura Sentani, Padang Bulan, Kota Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2014; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n:

1. **HENK FRITS DOLONGTELIDE (YAU)**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Dua Entrop Kelurahan Ardipura Distrik Jayapura Selatan Kota Jayapura;
2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI PAPUA c.q. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA JAYAPURA**, berkedudukan di Jalan Sumatera Nomor 14 Dok IV Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 540 m², terletak di Jalan Ardipura, Kelurahan Ardipura. Distrik Jayapura Selatan, Kota Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan penduduk;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan penduduk;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Negara;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan jalan penduduk;Bukti P-1);
2. Bahwa proses perolehan sebidang tanah sebagaimana diuraikan di atas adalah sebagai berikut:
 - Bahwa pada tanggal 3 Februari 1991, Penggugat dengan pemilik tanah atas nama H. Sida Djapara (sekarang almarhum), sepakat untuk mengadakan transaksi jual beli sebidang tanah yang sudah matang seluas 540 m² di atas SUS 124/1990 tanggal 5 Februari 1990 dengan Nomor SK NC BPN.218/HGB/1009 seharga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), dengan uang muka Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan sisanya akan dibayar lunas setelah mendapatkan sertifikat tanah *a quo*, hal mana tercantum di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kapling tertanggal 3 Februari 1991 (bukti P-2);
 - Bahwa tanah *a quo* sebelumnya sempat dijual oleh Haji Sida Djapara kepada suami Tergugat atas nama Sulenar (sekarang almarhum), dengan pembayaran secara cicil dan dengan perjanjian apabila setelah terbit sertifikat yang diurus oleh Haji Sida Djapara, maka dalam waktu 30 hari Sulenar harus membayar lunas tanah *a quo* sebelum sertifikat diberikan. Apabila Sulenar tidak melunasi pada waktunya maka tanah *a quo* dapat dijual oleh Haji Sida Djapara kepada pihak lain. Dan oleh karena Sulenar tidak dapat melunasi tanah dimaksud, maka Haji Sida Djapara menjual tanah *a quo* kepada Penggugat;

Hal. 2 dari 14 Hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 16 April Penggugat melunasi pembayaran harga tanah *a quo* sesuai kwitansi pembayaran tertanggal 16 April 1993 (bukti P-3) dan sekaligus Penggugat dengan Haji Sida Djapara sepakat membuat Surat Perjanjian Pelepasan Tanah *a quo* tertanggal 16 April 1993 (bukti P-4);
 - Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan hak guna bangunan atas tanah *a quo* dan telah dibuatkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah Nomor 31/E/RPT/1993 tanggal 20 April 1993 dengan hasil/kesimpulan: dapat dikabulkan (bukti P-5);
 - Bahwa selanjutnya diterbitkan surat ukur tanggal 21 Mei 1993 (bukti P-6);
Bahwa selanjutnya terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor BPN.2034/HGB/1994 tanggal 14 Februari 1994 tentang pemberian hak guna bangunan kepada Penggugat (bukti P-7);
 - Bahwa selanjutnya terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 793 tanggal 21 Maret 1994 atas nama Sudarsono (bukti P-8);
3. Bahwa di luar dugaan, tiba-tiba pada tanggal 6 Desember 2011 Tergugat mengajukan surat permohonan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah *a quo* kepada Turut Tergugat I dengan lampiran sehelai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 tanggal 30 Oktober 1991 atas nama Sulenar. Tentu saja hal ini membuat Penggugat merasa heran dari mana datangnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 tanggal 30 Oktober 1991 atas nama Sulenar, mengingat jual beli tanah antara Haji Sida Djapara dan Sulenar telah batal dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 tidak pernah diberikan oleh Haji Sida Djapara kepada Sulenar. Oleh karena itu Penggugat mengajukan keberatan kepada Turut Tergugat II (bukti P-9);
4. Bahwa Penggugat juga merasa heran karena di atas tanah *a quo* telah berdiri sebuah bengkel mobil "Jaya Motor" milik Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat;
5. Bahwa atas keberatan Penggugat maka beberapa kali Turut Tergugat II mengundang Penggugat dan Tergugat untuk klarifikasi pemilikan bidang tanah dalam rangka menindaklanjuti proses peningkatan hak sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi hak milik. Pada pertemuan pertama tanggal 15 November 2011 hasilnya nihil. Pada pertemuan kedua tanggal 16 November 2011 ada titik terang dimana Tergugat bersedia membagi dua tanah *a quo*

Hal. 3 dari 14 Hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2015



dan Tergugat juga bersedia menambah uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat (bukti P-10);

6. Bahwa pertemuan selanjutnya tanggal 9 Oktober 2012 diluar dugaan Tergugat kembali berulah dan tidak bersedia mentaati kesepakatan bersama yang telah dilakukan di depan Petugas Kantor Pertanahan Kota Jayapura;
7. Bahwa pada tanggal 23 Januari 2013, Turut Tergugat II mengirim Surat Nomor 17/SPPS-91.7/1/2013 kepada Penggugat dan Tergugat tentang Pemberitahuan Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Pengadilan/ Mediasi, pada poin 6 surat BPN Kota Jayapura dimaksud tersebut pada baris 9 tertulis: diberitahukan kepada Saudara Sudarsono dan atau pihak lain yang mewakili, untuk segera mengajukan gugatan ke Pengadilan dalam kurun waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya pemberitahuan ini (bukti P-11);
8. Bahwa perbuatan sebagaimana diuraikan di atas adalah perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, maka Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut:
 - a). Kerugian materiil;

Bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah tanah objek sengketa dijual sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter, maka luas tanah $540 \text{ m}^2 \times \text{Rp}500.000,00 = \text{Rp}270.000.000,00$ (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
 - b). Kerugian immateriil;

Bahwa kerugian immateriil berupa tersitanya waktu, tenaga dan pikiran untuk mengurus perkara tanah objek sengketa ini yang bila diukur dengan uang mencapai nilai Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
 - c). Total A + B, maka kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
10. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat sebagaimana telah diuraikan jelas-jelas sangat merugikan Penggugat, maka mohon tanah objek sengketa yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat maupun Turut Tergugat I dikembalikan dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
11. Bahwa oleh karena Penggugat mempunyai bukti-bukti hukum yang kuat, maka mohon Pengadilan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat



dilaksanakan lebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan upaya *verzet*, banding maupun kasasi;

12. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak dimenangkan sia-sia, maka mohon Pengadilan meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa dengan luas dan batas-batas sebagaimana telah diuraikan di atas;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 540 m² terletak di Jalan Ardipura Kelurahan Ardipura, Distrik Jayapura Selatan, Kota Jayapura dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan penduduk;
 - Sebelah selatan: berbatasan dengan jalan penduduk;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Negara;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan jalan penduduk;Adalah milik Penggugat;
- 3) Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
- 4) Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat seluas 540 m², yang terletak di Jalan Kelapa Dua Entrop, Kelurahan Ardipura, Distrik Jayapura Selatan, Kota Jayapura dengan batas- batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan penduduk;
 - Sebelah selatan: berbatasan dengan jalan penduduk;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan jalan penduduk;
- 5) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat menyatakan *verzet*, banding dan kasasi;
- 6) Meletakkan sita jaminan atas tanah adat objek sengketa dengan luas dan batas-batas sebagaimana telah diuraikan di dalam *posita* gugatan;
- 7) Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 tanggal 30 Oktober 1991 atas nama Sulenar adalah tidak sah;
- 8) Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk membatalkan dan mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 tanggal 30 Oktober 1991 atas nama Sulenar;
- 9) Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik Kepada Tergugat;



10) Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mengosongkan tanah objek sengketa;

11) Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

Dan/atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kurang Pihak:

Bahwa dalam posita gugatan poin 2 didalilkan Penggugat, tanah objek sengketa dibeli dari Haji Sida Djapara (almarhum) dan juga didalilkan bahwa telah melunasi tanah objek perkara tersebut kepada Haji Sida Djapara (almarhum) tetapi ternyata tanah yang dijual Haji Sida Djapara tersebut tidak diserahkan kepada Penggugat, sesuai hukum acara bahwa seharusnya Penggugat turut menggugat Haji Sida Djapara atau menggugat ahli warisnya, tetapi ternyata dalam gugatan Penggugat, ahli waris Haji Sida Djapara tidak digugat Penggugat. Oleh karena ahli waris Haji Sida Djapara (almarhum) tidak turut digugat Penggugat, menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa kemudian sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita poin 2 garis datar kedua, tanah objek sengketa dijual Haji Sida Djapara kepada Sulenar yang sekarang sudah almarhum. Oleh karena Bapak Sulenar telah meninggal dunia seharusnya Penggugat turut menggugat 4 (empat) orang anak ahli waris bapak Sulenar;

Bahwa karena Penggugat tidak menggugat ke-4 (empat) orang anak yang merupakan ahli waris bapak Sulenar, menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, dan konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

Bahwa setelah Tergugat menyimak gugatan Penggugat dengan cermat, ternyata dalil *posita* gugatan Penggugat bertentangan dengan dalil *petitum*, yakni dalam *posita* gugatan didalilkan bahwa tanah objek sengketa telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 atas nama Sulenar, dengan



demikian maka status tanah objek sengketa bukan lagi tanah adat, tetapi dalam petitum gugatan poin 6 Penggugat mendalilkan tanah objek sengketa sebagai tanah adat. Dengan demikian antara *posita* gugatan dengan *petitum* gugatan telah saling bertentangan, dan gugatan yang demikian dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur, yang konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat I:

Terhadap Identitas Turut Tergugat I:

Bahwa Penggugat dalam gugatannya terhadap Turut Tergugat I, telah salah mencantumkan nama Turut Tergugat I, bahwa nama Turut Tergugat I yang benar adalah Hempried S. Dolongtelede bukan Henk Frits Dolongtelede (Yau) seperti yang dikatakan Penggugat dalam gugatannya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah memberikan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr. tanggal 4 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini ditaksir sejumlah Rp2.716.000,00 (dua juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan Putusan Nomor 52/Pdt/2014/PT.Jap. tanggal 27 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding/Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr., tanggal 4 November 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 540 m² terletak di Jalan Ardipura Kelurahan Ardipura Distrik Jayapura Selatan, Kota Jayapura dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan penduduk;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan penduduk;



- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan penduduk;
- Adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
 4. Menghukurn Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menyerahkan tanah objek sengketa seluas 540 m², yang terletak di Jalan Ardipura, Kelurahan Ardipura Distrik Jayapura Selatan, Kota Jayapura dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan penduduk;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan penduduk;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Negara;
 - Sebelah Barat :berbatasan dengan jalan penduduk;kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
 5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 Tahun 1991 atas nama Sulenar tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 6. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
 8. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat Pengadilan yang pada tingkat banding ini sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding pada tanggal 4 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 Desember 2014;



Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 4 Desember 2014;

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

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

1. Bahwa pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian 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 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan faktanya bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 52/Pdt/2014/PT.Jap. tanggal 27 Agustus 2014, telah terjadi kesalahan dalam penerapan hukumnya, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Jayapura itu harus dibatalkan;
2. Bahwa kesalahan penerapan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 52/Pdt/2014/PT.Jap. tanggal 27 Agustus 2014, telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr tanggal 4 November 2013;
3. Bahwa kesalahan penerapan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 52/Pdt/2014/PT.Jap. tanggal 27 Agustus 2014 terlihat dari pertimbangan Hakim Banding pada halaman 17 alinea kedua yang berbunyi: "Menimbang, bahwa apabila bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas yang menurut Pengadilan Tinggi bukti tersebut saling bertentangan/tidak bersesuaian dihubungkan dengan kenyataan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480/1991 tidak ada aslinya (tidak ada pada Tergugat) menurut Pengadilan Tinggi Tergugat tidak berhasil membuktikan adanya jual beli dari H. Sida Djappara kepada Sulenar". Bahwa Majelis



Hakim tingkat banding telah melakukan kesalahan penerapan hukum pembuktian dalam memutus perkara Nomor 52/Pdt/2014/PT.JAP. tanggal 27 Agustus 2014 ini. Kesalahan penerapan hukum pembuktian ini terjadi karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sama sekali tidak memperhatikan alat bukti surat Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sebagaimana termuat dalam halaman 18 sampai halaman 20 alinea kesatu putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr. tanggal 4 November 2013 yang menyebutkan "Menimbang bahwa fotokopi-fotokopi surat-surat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, ternyata bukti T-1,2,3,4,6,9,10,11,12,15,16,17, 18,19,21,22,23,24,26,27,28,29,30,31,32,33a,33b sesuai dengan aslinya sedangkan Bukti Surat T-5,7,8,13,14,20 dan 25 aslinya tidak diperlihatkan, selanjutnya surat bukti dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Tergugat";

4. Bahwa kesalahan penerapan hukum Pengadilan Tinggi mengenai pertimbangan "bahwa Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 480/1991 tidak ada aslinya (tidak ada pada Tergugat) menurut Pengadilan Tinggi Tergugat tidak berhasil membuktikan adanya jual beli dari H. Sida Djappara kepada Sulenar". Adalah tidak berdasar hukum karena putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 52/Pdt/2014/PT.Jap. tanggal 27 Agustus 2014 halaman 28 alinea pertama dengan tegas menyatakan "Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 atas nama Sulenar dengan luas 540 m² menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Haji Sida Djapara dengan Sulenar telah dapat ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat, dengan nama Haji Sida Djapara sebagai penjual hak atas tanah telah mengakui adanya peralihan hak atas bidang tanah objek sengketa, karena apabila tidak demikian, maka Haji Sida Djapara akan melakukan keberatan terhadap proses pendaftaran tanah untuk atas nama Sulenar, sehingga penerbitan sertipikat tersebut dapat dibatalkan". Fakta hukum membuktikan bahwa perolehan hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 tanggal 30 Oktober 1991 milik Pemohon Kasasi tersebut merupakan suatu proses yang tidak bertentangan dengan hukum dan karenanya harus dilindungi pula secara hukum;
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 475 K/Sip/1967 yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr., terdapat kaidah hukum bahwa jual beli



menurut hukum adat sudah terjadi sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencicilannya, oleh karena jual beli hak atas tanah yang berlaku di Indonesia adalah jual beli yang didasarkan hukum adat, dan dinyatakan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut bahwa jual beli telah terjadi sejak perjanjian diikuti dengan pencicilannya, maka memperhatikan dalil dari gugatan Penggugat yang menyatakan telah terjadi jual beli dengan cicilan antara Haji Sida Djapara dengan Tergugat, dengan demikian Penggugat sendiri telah menerangkan adanya jual beli secara cicilan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dengan Haji Sida Djapara;

6. Bahwa perjanjian jual beli tanah dengan cicilan adalah sebuah jual beli tanah yang sah, maka jual beli yang terjadi antara Haji Sida Djapara tersebut memiliki konsekuensi hukum telah mengikat Haji Sida Djapara untuk tidak melakukan transaksi lagi atas tanah objek sengketa kepada pihak manapun termasuk kepada Penggugat dengan ancaman kebatalan transaksi tersebut apabila tetap dilakukan oleh Haji Sida Djapara;
7. Bahwa kesalahan penerapan hukum Pengadilan Tinggi juga terlihat dalam pertimbangan halaman 18 alinea kedua: "Menimbang/bahwa meskipun dalam *petitum* gugatannya Penggugat hanya menuntut agar menghukum Tergugat menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat sedangkan dalam gugatan ini Tergugat hanya Sabina Lenar sedangkan Henk Frits Dolongtelide sebagai Turut Tergugat I, namun karena Turut Tergugat I ikut menguasai tanah sengketa tanpa alas hak yang sah, lagipula baik R.Bg. maupun HIR tidak mengenal istilah Turut Tergugat maka tidak menyimpang apabila Turut Tergugat I pun dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat". Bahwa pertimbangan ini jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 187 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) R.Bg. yang menyatakan Hakim dalam mengadili perkara perdata dilarang menjatuhkan putusan atas *petitum* yang tidak dituntut (*judex non ultra petita*) atau memutus melebihi bagian apa yang dibuat dalam *petitum* (*judex non ultra petita partium*), juga bertentangan dengan Yurisprudensi Nomor 1001 K/Sip/1972 yang melarang Hakim untuk mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari pada yang diminta (dituntut);
8. Bahwa jika Hakim Banding Pemeriksa Perkara dalam putusan Nomor 52/Pdt/2014/PT.Jap. tanggal 27 Agustus 2014, mempertimbangkan fakta-fakta sebagaimana tersebut di atas, maka tentu tidak terjadi kesalahan penerapan hukum dan putusannya akan menolak banding Penggugat, serta



akan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr. tanggal 4 November 2013;

9. Bahwa pertimbangan Hakim Banding juga tidak memenuhi rasa keadilan, dan apa yang menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi adalah keliru, termasuk tidak mempertimbangkan semua bukti-bukti dan fakta persidangan yang ada., sehingga pertimbangan-pertimbangan yang dikemukakan oleh Hakim pemeriksa perkara banding dalam putusan Nomor 52/Pdt/2014/PT.Jap. tanggal 27 Agustus 2014 juga telah keliru;
10. Bahwa sebenarnya Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr tanggal 4 November 2013 *a quo* telah sesuai dengan hukum dan atau undang-undang yang berlaku serta telah sesuai dengan rasa keadilan, sehingga karenanya maka Pemohon Kasasi mohon agar Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr tanggal 4 November 2013 tersebut dikuatkan oleh Hakim Kasasi di Mahkamah Agung;

C. Kesimpulan:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 52/Pdt/2014/PT.Jap. tanggal 27 Agustus 2014 terdapat adanya kesalahan dalam menerapkan hukum, dan Pengadilan Tinggi telah menjatuhkan putusan atas petitum yang tidak dituntut (*judex non ultra petita*) atau memutus melebihi bagian apa yang dituntut dalam petitum (*judex non ultra petita partium*), yang jelas-jelas bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1001 K/Sip/1972 yang melarang Hakim untuk mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi daripada yang diminta (dituntut) oleh karena itu Mahkamah Agung Republik Indonesia harus membatalkan putusan *a quo* dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Jpr. tanggal 4 November 2013, oleh karena itu Mahkamah Agung Republik Indonesia harus membatalkan putusan *a quo* dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 28/Pdt.G/2013/PN.Npr. tanggal 4 November 2013;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Jayapura yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura tidak salah dalam menerapkan hukum, sebab telah benar bahwa sertifikat hak atas tanah yang tidak didukung oleh data juridis yang benar maka sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, hal mana telah terbukti dalam perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan terbukti bahwa atas tanah objek sengketa telah terbit 2 (dua) sertifikat hak yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 793 tanggal 14 Februari 1994 atas nama Sudarsono (Penggugat) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 tanggal 30 Oktober 1991 atas nama Sulenar (suami Tergugat), dalam perkara *a quo* Penggugat berhasil membuktikan bahwa sertifikat hak guna bangunan miliknya terbit berdasarkan data juridis yang sah yaitu jual beli antara dirinya (Pembeli) dengan Haji Sida Djapara (Penjual), sedangkan Tergugat tidak berhasil membuktikan adanya jual beli antara dirinya dengan H. Sida Djapara sebagaimana didalilkan dalam sangkalannya, karena itu telah benar bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 480 atas nama Sulenar (suami Tergugat) tidak memiliki kekuatan hukum sehingga putusan dan pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar sehingga layak untuk dipertahankan;

Lagi pula alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah 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 kelalaian 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 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding 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;

Hal. 13 dari 14 Hal. Put. Nomor 248 K/Pdt/2015



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SABINAH LENAR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding 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 22 April 2015** oleh **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.**, dan **Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh **N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.,

ttd.

Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd.

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

Biaya-biaya:

1. Materai: Rp 6.000,00
2. Redaksi: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi...: Rp489.000,00

Jumlah: Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd.

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

NIP : 19610313 198803 1 003

