



P U T U S A N
Nomor 2946 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

H. DIRMAN NADA alias DIRMAN alias DIRI, bertempat tinggal di Jalan Sentani Expo samping Kantor Distrik Heram Kelurahan Waena Distrik Heram, Kota Jayapura;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

Hj SURIATI SUKARTO THAMRIN, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, RT 001/ RW 004 Desa/Kelurahan Malabutor, Kecamatan Sorong Manoi Kota Sorong, dalam hal ini memberi kuasa kepada Atun Budi Astuti, SH., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Bosnik BTN Puskopad Atas Blok H Nomor 13, Kelurahan Awiyo, Distrik Abepura, Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2014;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

- 1. SUDIR**, bertempat tinggal di Kios/Rumah Makan Padang Palapa, Jalan Sentani Expo samping Kantor Distrik Heram Kelurahan Waena Distrik Heram, Kota Jayapura;
- 2. DATUS WANTIK**, bertempat tinggal di Apotik Dhiyah Farma Jalan Sentani Expo samping Kantor Distrik Heram Kelurahan Waena Distrik Heram, Kota Jayapura;
- 3. Dr. JON C F PAAT**, bertempat tinggal di Apotik Dhiyah Farma di Jalan Sentani Expo samping Kantor Distrik Heram Kelurahan Waena Distrik Heram, Kota Jayapura;
- 4. NURSINATRYASARI, Apt.**, bertempat tinggal di Apotik Dhiyah Farma di Jalan Sentani Expo samping Kantor Distrik Heram Kelurahan Waena Distrik Heram, Kota Jayapura;
- 5. CINDY**, bertempat tinggal di Kios Kelontong/Cindy Cell Jalan Sentani Expo samping Kantor Distrik Heram Kelurahan Waena Distrik Heram, Kota Jayapura;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I s.d. V/Para
Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang telah bersertifikat yang terletak di : Jalan Sentani EXPO, disamping Kantor Distrik Heram Kelurahan Waena Distrik Heram Kota Jayapura yang batas-batasnya :
Sebelah Utara : (dahulu) tanah adat, sekarang Dirman Nada;
Sebelah Selatan : Jalan Sentani (sekarang jalan Sentani Expo);
Sebelah Timur : (dahulu) tanah adat, sekarang Nurliah;
Sebelah Barat : (dahulu) tanah adat, sekarang Kantor Distrik Heram;

Sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Waena/Surat Ukur Nomor 542/1984 tanggal 24 Mei 1984 atas nama Penggugat;

Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

(Objek Sengketa sebelum tahun 2006 berada dalam daerah administrasi Distrik Abepura, akan tetapi setelah adanya pemekaran Kecamatan/pemekaran Distrik Heram menjadi Distrik tersendiri pada tahun 2006, maka lokasi Objek sengketa masuk/berada dalam wilayah administrasi Distrik Heram);

2. Bahwa Objek Sengketa tersebut Penggugat beli dengan iktikad baik dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu PPAT Yovitarea, SH dari Pemilik sebelumnya yaitu Alamsyah membeli dari Ny. Rodiah Badrun pada tanggal 23 Pebruari 1995 dan Ny. Rodiah Badrun memperoleh pelepasan tanahnya secara adat dari Pemilik Tanah Adat yang bernama Yowel Dasim pada tanggal 26 Juli 1982 dihadapan Fungsionaris Adat yang bernama Ramses Ohee (Ondoafi), Pelemon Ohee (Kepala Suku) dan Gr Aser Yapese dan diketahui Kepala Desa Waena (Ramses Ohee) dan Camat Sentani (Musa Badrun, BA);
3. Bahwa kedudukan Para Turut Tergugat dalam perkara ini adalah sebagai para penyewa bangunan (toko/kios) diatas tanah objek sengketa yang ada diatas bidang tanah objek sengketa saat gugatan ini dibuat/diajukan, yang

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 2946 K/Pdt/2016



menyewa bangunan (toko/kios) / memperoleh hak dari Tergugat, yang dalam perkara ini ditariknya Para Turut Tergugat tersebut sebagai pihak berperkara hanyalah untuk memenuhi syarat lengkapnya pihak-pihak dalam berperkara, karena secara factual mereka berada di atas objek sengketa dan beraktivitas / menjalankan usaha di atas objek sengketa;

4. Bahwa Para Turut Tergugat sebagai para penyewa / pihak yang memperoleh hak dari Tergugat keberadaannya dalam perkara ini hanyalah cukup diperintahkan untuk mentaati isi putusan dalam perkara ini;
5. Bahwa setelah Penggugat membeli bidang tanah objek sengketa tersebut pada tanggal 4-7-1995, Tergugat bermaksud meminjam dana untuk pembiayaan sebuah proyek kepada Penggugat sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
6. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki cukup uang untuk memberikan pinjaman yang dimaksud oleh Tergugat, maka Penggugat menawarkan sertifikat tanah objek sengketa kepada Tergugat untuk dijadikan agunan / jaminan kredit di Bank oleh Tergugat demi mencukupi kebutuhan dana yang Tergugat butuhkan tersebut;
7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Agustus 1995, berbekal sertifikat tanah milik Penggugat yang Penggugat pinjamkan kepada Tergugat, Tergugat meminjam uang (kredit) di Bank BRI dengan agunan sertifikat tanah Objek Sengketa milik Tergugat, dan memperoleh kredit sebesar Rp90.000.000,00 sesuai dengan kebutuhan Tergugat;
8. Bahwa sebagai imbalan atas kebaikan Penggugat meminjamkan sertifikat tersebut kepada Penggugat untuk dijadikan agunan / jaminan kredit Tergugat di Bank BRI, Tergugat memberikan imbalan uang jasa dan imbalan fasilitas-fasilitas berupa tiket perjalanan serta membiayai sewa hotel / penginapan bila Penggugat datang ke Jayapura;
9. Bahwa setelah kredit yang diajukan Tergugat lunas pada tahun 2003, kemudian sertifikat diambil oleh Tergugat dari Kantor Pertahanan Kota Jayapura, selanjutnya tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat yang menguasai sertifikat milik Penggugat, kemudian pada tahun 2003 telah menguasai pula tanah milik Penggugat (objek sengketa) dengan mendirikan bangunan berupa rumah tinggal dan 5 (lima) buah toko/kios;
10. Bahwa terhadap toko/kios yang dibangun oleh Tergugat, Tergugat telah menyewakan kepada pihak ketiga (yaitu Para Turut Tergugat) dengan harga sewa per toko sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per tahun;



11. Bahwa Tergugat dalam melakukan penguasaan tanah secara melawan hukum tersebut telah pula mencoba untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Waena yang masih atas nama Tergugat, akan tetapi karena tidak ada dasar hukum peralihannya maka permohonannya ditolak oleh Kantor Pertanahan, maka kemudian Tergugat telah mencoba menghilangkan jejak bahwa Penggugatlah pemilik tanah objek sengketa dengan cara memohon sertifikat pengganti;
12. Bahwa dengan dikuasanya tanah milik Penggugat oleh Tergugat, maka praktis Penggugat tidak dapat melaksanakan hak Penggugat di atas tanah sengketa untuk membangun maupun menyewakan tanah objek sengketa;
13. Bahwa Penggugat pernah mempertanyakan kepada Tergugat, kenapa menguasai tanah dan membangun di atas tanah milik Penggugat. Bukankan Tergugat hanya dipinjam saja sertifikat untuk mencari kredit di Bank ? Yang ternyata dijawab oleh Tergugat bahwa "semua uang-uang yang kamu ambil itulah harga tanah ini!". Padahal Penggugat sama sekali tidak pernah ada maksud untuk menjual tanah Penggugat kepada Tergugat, penyerahan sertifikat Nomor 853/Waena hanyalah untuk membantu Tergugat yang membutuhkan pinjaman tetapi tidak memiliki agunannya sendiri;
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian antara lain :
 - a) Kerugian Materiil
 - 1) Kerugian Materiil berupa hilangnya hak atas tanah seluas 1.200 m² yang apabila dinilai dengan harga pasar disekitar lokasi objek sengketa, tanah per meter persegi Rp5.000.000,00, maka nilai objek sengketa adalah sebesar $Rp5.000.000,00 \times 1.200 \text{ m}^2 = Rp6.000.000.000,00$ (enam milyar rupiah);
 - 2) Kerugian Materiil berupa hilangnya keuntungan memanfaatkan tanah objek sengketa dengan cara membangun dan menyewakan tanah objek sengketa, yang apabila dihitung sebagaimana Tergugat membangun dan menyewakan tanah berupa toko, dengan harga sewa per tahun Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), yang dihitung sejak tahun 2002 Sampai dengan saat gugatan ini diajukan, maka kerugian Penggugat adalah sebesar $5 \text{ toko} \times Rp10.000.000,00 \times 11 \text{ tahun} = Rp550.000.000,00$ (lima ratus lima puluh juta rupiah);
Kerugian mana setiap tahun selalu bertambah sebesar $5 \times Rp10.000.000,00 = Rp50.000.000,00$ (lima puluh juta rupiah), yang



harus dihitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat;

- 3) Kerugian Materiil pemanfaatan objek sengketa untuk tempat tinggal Tergugat, dimana Tergugat telah membangun rumah tempat tinggal dan mendiaminya secara nyaman sejak tahun 2003 hingga sekarang ini, maka dengan memperhitungkan adanya asas hukum adat tentang pemilikan tanah adalah asas pemisahan horizontal (pemilikan hak atas tanah dan pemilikan bangunan di atasnya adalah terpisah), maka dengan memperhatikan nilai pasaran Kontrak Rumah di Kota Jayapura dengan rumah yang setara dengan rumah milik Tergugat yang berada di atas tanah milik Penggugat, yang apabila dinilai adalah sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per tahun, maka dengan mendasarkan tanahnya milik Penggugat dan bangunannya milik Tergugat, sehingga harga sewa tersebut harus dibagi 2 (dua), dengan demikian untuk sewa tanahnya Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp40.000.000,00 dibagi 2 (dua) = Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Kerugian mana harus dihitung sejak tahun 2003 sampai dengan saat diajukan, yaitu diperhitungkan 11 tahun x Rp20.000.000,00 = Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) yang merupakan kerugian Penggugat atas pemanfaatan tanah oleh Tergugat sebagai bangunan rumah tinggal;

Kerugian mana setiap tahun selalu bertambah senilai Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang harus dihitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat;

b) Kerugian Immateriil

Bahwa semenjak dikuasainya tanah objek sengketa secara melawan hukum oleh Tergugat, maka Penggugat mengalami sedih, kecewa dan stress berkepanjangan, serta sebagai Pengusaha Penggugat tidak dapat melakukan persaingan usaha untuk mengusahakan tanah objek sengketa menjadi pusat perekonomian, yang apabila dinilai dengan uang kerugian immateriil Penggugat tersebut adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

15. Bahwa untuk memastikan tanah objek sengketa tidak dipindahtangankan / dialihkan, maka Penggugat mohon agar terhadap tanah objek sengketa tersebut diletakkan sita jaminan.



16. Bahwa oleh karena Penggugat menginginkan tanah Penggugat untuk dipergunakan sendiri, maka Penggugat memohon agar Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
17. Bahwa saat gugatan ini diajukan, telah ada bangunan-bangunan milik Tergugat, oleh karena asas dalam pemilikan tanah adalah asas pemisahan horizontal, maka Penggugat mohon agar Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk melakukan perbuatan / pekerjaan membongkar atau memindahkan bangunan miliknya yang berada di atas objek sengketa, yang harus dilakukan oleh Tergugat paling lama 1 (satu) minggu sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap;
18. Bahwa oleh karena Tergugat harus dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan, yaitu membongkar / memindahkan bangunan miliknya yang ada diatas tanah milik Penggugat, maka apabila Tergugat lalai menjalankan perintah tersebut, Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari keterlambatan kepada Penggugat. Dimana uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut adalah harga sewa wajar per hari alat berat berupa ekskavator di Kota Jayapura, yang sedianya dipergunakan untuk membongkar/memindahkan bangunan-bangunan milik Tergugat;
19. Bahwa agar gugatan Penggugat mengenai kerugian Materiil berupa hilangnya keuntungan dalam memanfaatkan tanah objek sengketa sebagaimana posita angka 14 a poin ke-2 tidak sia-sia, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat, yang akan Penggugat rinci secara tersendiri;
20. Bahwa penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jayapura memutuskan :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan tanah objek sengketa yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 853 / Waena / Surat Ukur Nomor 542/1984 tanggal 24 Mei 1984 atas nama Ny. Hajah Suriati S. Thamrin adalah sah milik Penggugat;
- 3) Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
- 4) Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Hilangnya hak atas tanah seluas 1.200 m² yang apabila dinilai dengan harga pasar disekitar lokasi objek sengketa, tanah per meter persegi Rp5.000.000,00, maka nilai objek sengketa adalah sebesar Rp5.000.000,00 x 1.200 m² = Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah)
- (2) Berupa hilangnya keuntungan memanfaatkan tanah objek sengketa dengan cara menyewakan tanah objek sengketa, yang apabila dihitung sebagaimana Tergugat membangun dan menyewakan tanah objek sengketa, dengan cara menyewakan tanah berupa toko, dengan harga sewa per tahun Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), yang dihitung sejak tahun 2003 Sampai dengan saat gugatan ini diajukan, maka kerugian Penggugat adalah sebesar Rp5 x Rp10.000.000,00 x 11 tahun = Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
Kerugian mana apabila setiap tahun selalu bertambah sebesar 5 x Rp10.000.000,00 = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), yang harus dihitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat;
- (3) Berupa hilangnya keuntungan memanfaatkan tanah sebagai rumah tinggal, sebesar Rp20.000.000,00 per tahun yang dihitung sejak tahun 2003 hingga gugatan ini diajukan (11 tahun) sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah), jumlah mana harus bertambah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap tahun yang dihitung sejak gugatan ini diajukan sampai putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat;
- 5) Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
- 6) Menghukum Tergugat atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan alat-alat Negara ;
- 7) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan melaksanakan perbuatan membongkar/memindahkan bangunan-bangunan milik Tergugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang dihitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
- 8) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek sengketa dan atas harta Tergugat ;
- 9) Menghukum Para Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 2946 K/Pdt/2016

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

10) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi

1. Surat Kuasa Khusus Tidak Sah

a). Bahwa terkait penunjukan dan/atau pemberian Surat Kuasa Khusus, diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR Pasal 147 ayat (1) RBG, yaitu Kuasa Khusus atau *bijzondere schriftelijke machtiging* merupakan Dasar seorang menerima kuasa untuk mewakili *prinsipal* menghadiri Sidang di Pengadilan. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam beberapa Surat Edarannya menekankan betapa pentingnya Surat Kuasa Khusus sebagai syarat formal untuk beracara di depan sidang pengadilan, sebagaimana tertulis dalam SEMA Nomor 2 tahun 1959, SEMA Nomor 5 Tahun 1962, SEMA Nomor 1 Tahun 1971, dan SEMA Nomor 6 Tahun 1984.

b)..Menurut SEMA Nomor 6 Tahun 1984, tertanggal 14 Oktober 1994, syarat yang harus terpenuhi dalam Surat Kuasa adalah sebagai berikut;

- Menyebutkan dengan jelas spesifik kekhususan dari kuasa, untuk berperan di Pengadilan;
- Menyebutkan kompetensi relatifnya;
- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak, dan;
- Menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan;

Bahwa setelah membaca, meneliti, dan mencermati Surat Kuasa tertanggal 25 Agustus 2014 yang diberikan oleh Penggugat *Prinsipal* (Hj.Suriati Sukarto Thamrin) kepada Kuasa Hukumnya (Fidelis Masriat, SH Dan Atun Budi Astuti, SH), maka syarat-syarat kuasa sebagaimana dimaksud dalam SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tertanggal 14 Oktober 1994, tidak terpenuhi, yakni:

- Peran dari Penerima Kuasa (Fidelis Masriat, SH Dan Atun Budi Astuti, SH) yang diberikan oleh Pemberi Kuasa (Hj.Suriati Sukarto Thamrin) dalam Pengajuan Gugatan Tidak Jelas Dan Kabur;
- Surat Kuasa tidak memenuhi Syarat Formal yang ditentukan dalam Pasal 123 ayat (1) HIR Pasal 147 ayat (1) RBG, karena tidak

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 2946 K/Pdt/2016

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)



menyebutkan secara spesifik peran apa yang akan dilakukan oleh Penerima Kuasa dalam persidangan di pengadilan;

- Identitas dan Kedudukan Para Pihak yang Digugat, serta ringkasan pokok perkara dan obyek perkara tidak disebutkan dalam Surat Kuasanya *Vide* : Yurisprudensi Putusan MA Nomor 3412/K/Pdt/1983 Dan Putusan MA Nomor 34/10K/Pdt/1983, yang menyebutkan dalam Pertimbangan Hukumnya bahwa : “Surat Kuasa yang tidak menyebutkan pihak yang hendak digugat dan obyek perkara yang tidak jelas, Tidak Sah Sebagai Surat Kuasa Khusus;”

Sehingga berdasarkan uraian tersebut ini, maka mengingat Surat Kuasa Khusus, tertanggal 25 Agustus 2014 yang dipakai dalam perkara ini telah Tidak Memenuhi Syarat Formal sebagaimana dimaksud dalam SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tertanggal 14 Oktober 1994, maka Surat Kuasa Khusus A Quo Tidak Sah Secara Hukum, sehingga menjadikan Gugatan Penggugat tertanggal 05 Januari 2015 ini tidak sah dan mengandung cacat yuridis, sehingga gugatan ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima !

2. Gugatan Salah Orang (*Error In Persona*) Dan/Atau Subyek Tergugatnya Tidak Jelas

Bahwa di dalam Gugatan Penggugat Nomor 1/Pdt.G/2015/PN.Jap, tertanggal 05 Januari 2015 (dalam perkara Ini), sangatlah jelas tertulis bahwa Tergugatnya adalah (H. Dirman Nada alias Diri), sementara nama sesungguhnya dari Tergugat dari kecil (Lahir) hingga saat ini dan/atau sesuai KTP adalah Dirman Nada, dan alias Diri itu nama yang diberikan secara Adat, sedangkan Penempatan Huruf “H” didepan nama Tergugat itulah yang menjadi tidak jelas, apakah itu adalah singkatan nama, maka singkatan dari nama siapa ? ataukah predikat sebagai Haji ? sementara Tergugat sendiri sampai saat ini sama sekali belum pernah naik haji, sehingga dengan adanya penempatan huruf “H” didepan nama Tergugat tersebut, telah menjadikan penyebutan subyek Tergugat dalam gugatan ini menjadi tidak jelas, yang tentunya membawa Konskuensi Hukumnya (Yuridis Formalnya) bahwa gugatannya salah orang, sehingga demikian maka gugatan ini haruslah ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Gugatan Kabur (*Obscuur Libell*)

Bahwa dikatakan gugatan Penggugat adalah sangat kabur dan/atau tidak jelas adalah karena antara posisinya sendiri saling bertentangan, serta



juga antara posita dengan petitum-nya pun saling bertentangan (Kontradiksi) satu sama lainnya dan/atau tidak saling mendukung, hal-hal ini terlihat jelas dalam :

a). Posita point-1 yang menyebutkan : “.....Sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Waena/Surat Ukur Nomor 542/1984, tanggal 24 Mei 1984, atas nama Penggugat, ”Maka sebagai Konsukuensi Hukumnya adalah nama orang yang tertulis dalam Sertifikat *a quo* adalah harus Hj. Sutarti Sukarto Thamrin sebagai Pemegang Hak dan/atau Pemilik Lokasi Obyek Sengketa tersebut.” Sehingga hal ini sangatlah kontradiksi dengan Posita Gugatan point-2 dalam gugatan itu sendiri yang menyebutkan :

“ Bahwa Objek Sengketa tersebut Penggugat beli dengan iktikak baik dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu PPAT Yovitarea, SH. Dari Pemilik sebelumnya yaitu Alamsyah, pada tanggal 4 Juli 1995, sedangkan Alamsyah membeli dari Nyoya Rodiah Badrun pada tanggal 23 Pebruari 1995, dan Ny. Rodiah Badrun memperoleh pelepasan tanahnya secara adat dari Pemilik Tanah Adat yang bernama Yowel Dasim pada tanggal 26 Juli 1982 dihadapan Fungsionaris Adat yang bernama Ramses Ohee (ondoafi) Pelemon Ohee (kepala suku) dan Gr Aser Yapese dan diketahui Kepala Desa Waena (Ramsen Ohee) dan Camat Sentani (Musa Badrun, BA),” sehingga kalau Tergugat cermati secara teliti dan seksama, maka terlihat jelas bahwa Secara Yuridis Formal Penggugat telah memiliki Tanah Lokasi Obyek Sengketa tersebut sejak tahun 1984 (Sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Waena/Surat Ukur Nomor 542/1984, tanggal 24 Mei 1984, atas nama Penggugat), namun ternyata kontradiksi karena Secara yuridis formal pula, sesungguhnya Penggugat baru Membeli dan/atau Memiliki Lokasi Tanah Obyek Sengketa tersebut dari Alamsyah pada tanggal 4 Juli 1995, bahkan Alamsyah sendiri beli dari Ny. Rudiah Badrun, dan Ny. Rodiah Badrun beli dari Adat sejak tahun 1982, sehingga telah terjadi beberapa kali perpindahan tangan kepemilikan dari 3 (Tiga) orang Pemilik mula-mula terhadap Lokasi Obyek Sengketa tersebut, barulah jatuh ketangan Penggugat, jadi jelaslah bahwa Penggugat sendiri yang telah mengaburkan dan/atau membuat menjadi bertentangan (Kontradiksi) Posita Gugatan point-1 dan point-2, maka haruslah ditolak, tanpa perlu dipertimbangkan lagi.



b). Posita Gugatan point- 7 menyebutkan : “Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Agustus 1995, berbekal Sertifikat Tanah Milik Penggugat yang Penggugat pinjamkan kepada Tergugat, Tergugat meminjam uang (kredit) di Bank BRI Dengan Agunan Sertifikat Tanah Obyek Sengketa Milik Tergugat,.....” ini artinya bahwa Sertifikat Tanah A Quo telah dijaminkan (Ditaruh/Disimpan/Dititip) sementara waktu di Bank Rakyat Indonesia (BRI), sehingga alangkah lucunya dan sangat tidak jelas alias kabur dengan Posita Gugatan point-9 yang menyebutkan : “ Bahwa setelah Kredit yang ajukan Tergugat lunas pada tahun 2003, kemudian Sertifikat diambil oleh Tergugat dari Kantor Badan Pertanahan Kota Jayapura,.....” ini artinya Sertifikat diambil dari Kantor Pertanahan Kota Jayapura, sehingga telah menjadi semakin lucu, kabur dan tidak jelas, karena Sertifikat Disimpan/Dijaminkan di BRI, tapi kemudian selesai kredit, Loh Kok malah ambilnya di Kantor Pertanahan ? Apakah ada Kerja Sama antara BRI dan BPN dalam hal penyimpanan Jaminan Kredit Uang berupa Sertifikat Tanah ? Jadi sudah sangat jelas buat kita semua bahwa Gugatan Penggugat ini sangat tidak jelas alias kabur (*Obscuur Libell*) oleh karena ulah/akibat kelalaian Penggugat sendiri, maka haruslah ditolak !

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah memberikan Putusan Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Jap tanggal 03 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan tanah objek sengketa yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik No 853 / Waena / Surat Ukur Nomor 542/1984 tanggal 24 Mei 1984 atas nama Ny Hajah Suryati S. Thamrin adalah sah milik Penggugat;
- 3) Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
- 4) Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil berupa:
 - Hilangnya keuntungan memanfaatkan tanah objek sengketa dengan cara menyewakan tanah objek sengketa senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dengan ketentuan kerugian Penggugat tersebut harus ditambahkan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun, yang harus dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 - Hilangnya keuntungan memanfaatkan tanah sebagai rumah tinggal sebesar Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta), kerugian mana



harus ditambahkan setiap tahun sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- 5) Menghukum Tergugat atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan alat – alat negara;
- 6) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan melaksanakan perbuatan membongkar/memindahkan bangunan – bangunan milik Tergugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang dihitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat;
- 7) Menghukum Para Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
- 8) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.741.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);
- 9) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding semula Tergugat/Para Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri Jayapura tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan Putusan Nomor 11/Pdt/2016/PT JAP., Tanggal 2 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding pada tanggal 18 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Jap., 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 2 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 3 Agustus 2016

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 10 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dahulu Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pemohon hendak mengajukan memori Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura dengan putusan Nomor 11/PDT/2016/PT JAP., Tanggal 2 Juni 2016, melawan Hj Suriati Sukarto Thamrin sebagai Termohon dahulu Terbanding dan Penggugat asli dalam perkara ini, putusan mana pada amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima Pennohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat/Para Turut Tergugat;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 1/Pdt.G/2015/PN JAP tanggal 03 September 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Para Pembanding semula Terguga/Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang tingkat banding di tetapkan Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
2. Bahwa memori kasasi ini di ajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat asli masih dalam tenggang waktu dan menurut tatacara, serta memenuhi persyaratan yang di tentukan oleh undang-undang;
 3. Bahwa Pemohon tidak dapat menerima keputusan Pengadilan Tinggi tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam tingkat Kasasi atas keputusan Pengadilan Tinggi tersebut pada hari selasa, tanggal 19 Juli 2016;
 4. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum Perdata yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang di waiibkan oleh Peratnran Perundangundangan;
 5. Bahwa Pemohon berpendapat seperti tersebut dalarn poin 4 diatas dengan alasanalasan sebagai berikut :

5.1. Dalam Eksepsi (tentang Surat Kuasa tidak Sah)

- Bahwa Keputusan *Judex Facti* pada tingkat pertama maupun keputusan *Judex Facti* pada tingkat banding tidak menerapkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 3412/K/Pdt/1983. Dan putusan Mahkamah Agung Nomor 34/10K//Pdt/1983 yang

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 2946 K/Pdt/2016



menyebutkan dalam pertimbangan hukumnya Bahwa : "Surat Kuasa yang tidak menyebutkan pihak yang hendak di gugat dan Objek perkara yang tirtuk jetas tidak sah sebagai surat kuasa Khusus", Bahwa dalam perkara tanah *a quo* Kuasa Hukum Penggugat dalam Surat Kuasanya tidak menyebutkan dengan jelas siapa Pihak-pihak yang akan di gugat dan tanah, yang mana (objek perkara) yang akan di gugatnya sehingga dalam gugatannya Penggugat juga tidak menerangkan atau menyebutkan berapa luas tanah yang di miliki Penggugat dan berapa luas tanah yang di kuasai Tergugat (objek Sengketa), namun Keputusan *Judex Facti* pertama maupun banding tidak mempertimbangkan hal itu *Judex Facti* telah melanggar hukum Acara Perdata

5.2. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa keputusan *Judex Facti* pada tingkat pertama maupun keputusan *Judex Facti* pada tingkat banding tidak menerapkan atau melaksanakan beban pembuktian terhadap Termohon atau Penggugat sebagaimana yang digariskan dalam pasal 163 HIR, pasal 283 RBG atau pasal 1865 KUH Perdata, yang berbunyi : "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak, atau guna menegakan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, di wajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut". Bahwa dalam perkara tanah *a quo* Termohon/Penggugat telah mendalilkan bahwa Termohon/Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah bersertifikat yang terletak di Jalan Sentani Expo, akan tetapi dalam faktanya Termohon/Penggugat tidak dapat menunjukan bahwa dia pernah atau telah menguasai tanah *a quo* dan juga Termohon/Penggugat sendiri tidak dapat menunjukan bahwa dia telah menguasai/ memegang sertifikat yang dimilikinya, hal ini menimbulkan pertanyaan besar apakah benar secara hukum baik materil maupun Formil Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah *a quo* sementara faktanya dia sendiri tidak menguasai Tanah *a quo* dan juga tidak menguasai sertifikat hak miliknya, dengan kata lain apakah Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah *a quo*, sedang fakta pada Tahun 1995 Pemohon/Tergugatlah yang menebus tanah *a quo* kepada Pak Musa (Pemilik pedama sebelum Penggugat) dan dia Termohon/Penggugat telah mengalihkan melepaskan



kepemilikannya kepada Pengugat untuk menjual menjaminkan dan sebagainya kepada Pihak lain, serta Penggugat juga telah menerima uang penjualan tanah *a quo* dari Tergugat secara cicil sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) sesuai dengan harga tanah pada saat itu. Oleh karena itu, menurut Pemohon apabila *Judex Facti* baik tingkat pertanra maupun tingkat banding memutuskan bahwa Termohon/Penggugat adalah Pemilik tanah *a quo*. Maka Termohon/Penggugat selain mengajukan bukti-bukti yang telah di ajukan pada sidang Pengadilan Negeri Jayapura, Termohon/Penggugat juga wajib di letakan beban pembuktian oleh Majelis Hakim sedikitnya bukti sebagai berikut : "Termohon/Penggugat wajib membuktikan penguasaan tanah objek sengketa dari kelurahan setempat atau wajib membuktikan bahwa Termohon/Penggugat telah mengusai/memegang Surat Sertifikat Hak Milik atas namanya itu, atau paling sedikit Termohon/Penggugat harus dapat membuktikan bahwa dia Termohon/Penggugat telah melunasi dan atau mengembalikan uang yang diterimanya dari Pemohon/Tergugat sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah). Akan tetapi Termohon/Penggugat tidak dapat membuktikan hak atau peristiwanya itu, maka Majelis Hakim tidak dapat memutuskan bahwa Termohon/Penggugat adalah pemilik tanah *a quo*. Karena Termohon sendiri yang telah mengalihkan/melepaskannya kepada Pemohon/Tergugat, Hal ini jelas menunjukan bahwa Majelis Hakim baik tingkat pertama maupun tingkat banding telah salah menerapkan hukum Pembuktian dalam Putusannya;

- Bahwa Termohon/Penggugat juga mendalilkan bahwa tanah *a quo* telah di beli dengan iktikad baik di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT Yovitarea, SH., dari Pemilik sebelumnya yaitu Alamsyah membeli dari Ny. Rodiah Badrun (istri Musa Badrum/Pak Musa), akan tetapi dalam faktanya Termohon/Penggugat tidak dapat menunjukan di dalam sidang berupa Surat Akta Jual Beli (AJB) yang harus diperolehnya dari Pejabat yang bersangkutan, sementara saksi yang di ajukan Termohon/Penggugat yaitu Timotius Kambu tidak terlibat secara langsung mengenai Akta Jual Beli (AJB) dari Alamsyah atau pihak pertama lainnya kepada Termohon/Penggugat, di pihak lain



Pemohon/Tergugatlah yang dapat membuktikan bahwa tanah *a quo* telah beralih penguasaannya secara hukum baik tanah maupun Sertifikatnya dari Pihak Pertama Ny. Rodiah Badrun (Istri Musa Badrun/Pak Musa) kepada Pemohon/Tergugat. Oleh karena itu menurut Pemohon/ Tergugat apabila di kaitkan dengan Pasal 529 dan 534 KUHPdata (*Burgerlijk Wetboek*) Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Waena/Surat ukur Nomor 542/1984 tanggal 24 Mei atas nama Termohon/ Penggugat yang di anggap sebagai barang bergerak yang di kuasai oleh Pemohon/Tergugat harus pula di anggap sebagai milik Pemohon/Tergugat. Akan tetapi *Judex Facti* baik tingkat pertama maupun tingkat banding dalam putusannya tidak mempertimbangkan hal ini, oleh karenanya Pemohon berkesimpulan bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang berlaku;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/PT Jayapura yang menguatkan putusan PN Jayapura tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar dengan menolak eksepsi Tergugat dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya berdasarkan Akta Otentik Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Waena/Surat Ukur Nomor 542/1984 tanggal 24 Mei 1984 atas nama Ny Hajah Suryati S. Thamrin, sedangkan Penguasaan Obyek Sengketa oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jayapura dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **H. Dirman Nada alias Dirman alias Diri** tersebut harus ditolak;

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 **H. DIRMAN NADA alias DIRMAN alias DIRI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 6 Februari 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

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

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP:19630325 198803 1001