



PUTUSAN

Nomor 265 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

MAHJUDDIN TANJUNG, bertempat tinggal di Jalan H. Hasan Basri Kayu Tangi I Jalur II Nomor 18 RT 002/RW 001, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Subagyo, S.H., M.H., dan kawan-kawan Para Advokat pada Ismet, Subagyo & Partners, beralamat di Jalan Kalimas Udik I/7 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2014; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat;

L a w a n:

1. **HJ. AFIFAH binti H.ABAS UBADI**, bertempat tinggal di Jalan Patriot Nomor 27 Kelurahan Dukuh, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan;

2. **HJ. UMI HANI binti H. ABAS UBADI**, bertempat tinggal di Jalan Progo Gang 3/20 RT 01/RW 03 Kelurahan Kraton Lor, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Kudung Mulyo, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Kudung Mulyo, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Dharma Bakti Peruym Griya Permai A-5, Kebulen Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2014;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Penggugat;

D a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL, cq KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKALONGAN, berkedudukan di Jalan Majapahit Nomor 2 Pekalongan;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 32/Pdt.G/2010/ PN Pkl., tanggal 17 Februari 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 265 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Penggugat dengan posita gugatan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa di Kelurahan Kauman, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, dahulu hidup dua orang suami istri yang bernama H. Abas Ubadi dan Hj. Hanifah serta telah dikaruniai keturunan 10 (sepuluh) orang anak yang bernama:
 1. Hj. Afifah binti H. Abas Ubadi;
 2. Hj. Umi Hani binti H. Abas Ubadi;
 3. Drs. Toha abidin bin h. Abas Ubadi;
 4. Hj. Sufiati binti H. Abas Ubadi;
 5. Chilmiami binti h. Abas Ubadi;
 6. Drs. M. Uways Sulqurni bin H. Abas Ubadi;
 7. Drs. Chudul Djauza binti H. Abas Ubadi;
 8. Ir. Mochamad Sis bin H. Abas Ubadi;
 9. Yuhanit binti H. Abas Ubadi;
 10. M. Khisky Bagus, S.H., bin H. Abas Ubadi;
2. Bahwa pada tahun 1995 Hj. Hanifah meninggal dunia terlebih dahulu karena sakit, dengan meninggalkan seorang suami (H. Abas Ubadi) dan 10 (sepuluh) orang anak sebagaimana yang telah teruraikan tersebut di atas, kemudian pada tahun 2006 H. Abas Ubadi juga meninggal dunia karena sakit dengan meninggalkan 10 (sepuluh) orang anak sebagaimana tersebut diatas serta meninggalkan beberapa bidang harta waris;
3. Bahwa yang menjadi permasalahan adalah terhadap salah satu harta peninggalan alm H. Abas Ubadi yang telah ditempati sejak tahun 1955 sampai meninggalnya alm H. Abas Ubadi tahun 2006, yang terletak di Jalan Hayam Wuruk Nomor 99 Kelurahan Kauman, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan (objek sengketa) sekitar akhir bulan Maret 2010 telah dikuasai Tergugat secara melawan hukum, yaitu dengan cara mengambil alih secara paksa membongkar kunci gembok dan memindahkan barang-barang serta dokumen-dokumen penting lainnya tanpa seijin ahli waris alm. H. Abas Ubadi, yang selama ini belum pernah dibuka oleh ahli waris, namun oleh Tergugat dengan menyuruh tenaga kasar telah dipindah keruangan sebelah dengan cara membongkar paksa sehingga keberadaan maupun hilangnya barang-barang serta dokumen-dokumen penting tersebut adalah merupakan tanggungjawab Tergugat;
4. Bahwa setelah salah satu ahli waris alm. H. Abas Ubadi dengan dibantu oleh karyawan Hotel Pekalongan ternyata dokumen asli seperti:

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 265 PK/Pdt/2015

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

- Sertifikat Hak Milik Nomor 55 luas \pm 103 m² (seratus tiga meter persegi) atas nama Abas Ubadi yang terletak di sebelah timur obyek sengketa;
- Surat Keterangan Nomor 276/I-Pr/1972 tanggal 7 Juni 1972;
- Salinan Jual Beli Penyerahan toko dan perkakasnya tanggal 1 Mei 1955;
- Dokumen pendaftaran rumah Jl. Hayam Wuruk Nomor 9 sekarang Nomor 99 Pekalongan oleh Kantor Urusan Perumahan Pekalongan tanggal 23 Pebruari 1967;

Ke 4 (empat) dokumen asli tersebut di atas tidak dapat diketemukan alias hilang;

5. Bahwa akibat perbuatan Tergugat maka berakibat pula kerugian bagi Penggugat baik kerugian secara materiil maupun secara immateriil yang apabila diperhitungkan sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan seketika dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil : Rusaknya barang-barang serta hilangnya dokumen asli sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Kerugian Immateriil : Tercemarnya nama baik Penggugat selaku ahli waris alm. Abas Ubadi akibat pengambil alihan secara paksa oleh Tergugat atas obyek sengketa *a quo* sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

6. Bahwa ternyata setelah Penggugat mempelajari riwayat atas objek sengketa *a quo*, terdapat bukti petunjuk yaitu:

- 6.1. Berupa dokumen sewa menyewa antara alm. H. Abas Ubadi dengan Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Pekalongan sejak tahun 1955 sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Nomor 276/I-Pr/1972, sehingga sangat jelas dan tegas bahwa yang memegang Surat Ijin Perumahan (SIP) adalah alm. Abas Ubadi belum pernah mengalihkan hak atas obyek sengketa *a quo* kepada Tergugat maupun orang lain;
- 6.2. Berupa dokumen jual beli dan penyerahan toko beserta perkakasnya pada tanggal 1 Mei 1955;
- 6.3. Berupa dokumen dari Kantor Urusan Perumahan Pekalongan perihal pendaftaran rumah yang ditujukan kepada alm. H. Abas Ubadi yang terletak di Jalan Hayam Wuruk Nomor 9 sekarang Nomor 99 Pekalongan tertanggal 22 Pebruari 1967;

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 265 PK/Pdt/2015



7. Bahwa namun anehnya pada sekitar tahun 2002 muncul pengakuan hak atas tanah obyek sengketa menjadi milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kel. Kauman, luas 54 m² (lima puluh empat meter persegi) atas nama Mahjudin Tanjung, terbit tanggal 16 Pebruari 2002;
8. Bahwa Penggugat mengetahui sertifikat tersebut karena pada tahun 2004 orang tua Penggugat pernah dilaporkan Tergugat ke Polresta Pekalongan dalam perkara pengrusakan atas dinding obyek sengketa namun tidak dapat ditindak lanjuti karena obyek *a quo* sudah dikuasai oleh orang tua Penggugat sejak tahun 1955 termasuk membuat pintu dinding pembatas yang diperkarakan, sedangkan Tergugat sendiri tidak pernah menguasai objek sengketa, Penggugat juga belum pernah bertemu dengan orang tua Tergugat;
9. Bahwa Tergugat hanya mempunyai sertifikat sejak tahun 2002 dengan alasan hibah, sehingga sangat jelas dan tegas bagaimana mungkin tanah obyek sengketa bisa berpindah tangan tanpa sepengetahuan alm H. Abas Ubadi selaku pihak yang menguasai tanah sejak tahun 1955 yang nyata-nyata sebagai pemegang Surat Ijin Perumahan (SIP);
10. Bahwa antara alm. H. Abas Ubadi dan Mahjudin Tanjung (Tergugat) maupun pada mertua Tergugat juga tidak pernah ada perjanjian sewa menyewa atas tanah obyek sengketa, oleh karena itu Penggugat mengklaim bahwa sertifikat hak milik Nomor 371/Kel. Kauman, luas 54 m² (lima puluh empat meter persegi) atas nama Mahjudin Tanjung (Tergugat) adalah mengandung cacat administrasi sehingga dapat dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
11. Bahwa oleh karena dalam proses penerbitan sertifikat *a quo* mengandung cacat administrasi, sehingga dapat dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum karena ada beberapa alasan hukum yang menjadi dasar cacatnya penerbitan sertifikat *a quo* yaitu:
 - a. Bahwa didalam Risalah Riwayat Penyelidikan Bidang Tanah dan kesimpulan akhir serta keputusan Risalah Riwayat Penyelidikan Bidang Tanah termasuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman data fisik dan data yuridis belum ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, menunjukkan bahwa proses penerbitan sertifikat atas tanah obyek sengketa belum disetujui;
 - b. Bahwa dalam buku C Desa Kelurahan Kauman, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan tercatat pembukuan data fisik untuk menentukan wajib pajak dimulai pada tahun 1959 sampai dengan 1963 yang dikutip ulang pada tahun 1972, membuktikan bahwa sebelum ada pencatatan



data fisik objek sengketa tersebut sudah dikuasai oleh almarhum H. Abas Ubadi karena penguasaan tanah *a quo* dimulai sejak tahun 1955 sampai dengan tahun 2006 selama 51 tahun (H. Abas Ubadi);

- c. Bahwa menurut pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., apabila seseorang telah menguasai/menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan/tidak ada gugatan sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (*bezit*) itu adalah berdasar hukum, menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapat perlindungan hukum;
- d. Bahwa menunjukkan batas tanah, persetujuan tetangga batas dan pengukuran serta pengakuan hak adalah sangat diragukan karena almarhum H. Abas Ubadi belum pernah menanda tangani surat persetujuan tersebut sehingga dengan demikian belum terpenuhinya aturan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 18 *juncto* Pasal 19 *juncto* 24 PP 24 Tahun 1997;

Bahwa dari uraian tersebut di atas adalah sangat jelas dan tegas bahwa penerbitan sertifikat *a quo* adalah cacat administrasi, maka karenanya Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membawa warkah dan buku tanah yang berkaitan dengan perkara ini untuk dibuktikan dipersidangan dan selanjutnya diperintahkan agar Turut Tergugat menarik kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman luas 54 m² (lima puluh empat meter persegi) atas nama Mahjuddin Tanjung (Tergugat) untuk dicoret dan diganti menjadi atas nama H. Abas Ubadi yang selanjutnya untuk diproses menjadi atas nama ahli waris alm H. Abas Ubadi (Penggugat);

12. Bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan ini pada tanggal 29 April 2010 dalam perkara perdata Nomor 20/Pdt.G./2010/PN.Pkl. akan tetapi Penggugat cabut kembali pada tanggal 12 Juli 2010 dengan alasan relaas panggilan Nomor 20/Pdt.G./2010/PN.Pkl. tanggal 22 Juni 2010 yang didelegasikan pada Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa alamat Tergugat telah diketemukan akan tetapi rumah dalam keadaan kosong dan terkunci, maka karenanya sangat beralasan hukum apabila Penggugat merubah substansi gugatan ini untuk mendapatkan kepastian hukum;
13. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak illusoir dan dapat menjamin kepastian hukum maka Penggugat mohon agar terhadap tanah ruko objek sengketa diletakkan sita jaminan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Penggugat mempunyai bukti-bukti yang kuat dan autentik maka mohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;

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

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan dan menghentikan segala kegiatan/aktifitas di atas tanah ruko objek sengketa yang terletak di Jalan Hayam Wuruk Nomor 99 Kelurahan Kauman, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhumah Hj. Hanifah dan almarhum H. Abas Ubadi;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan objek sengketa yang terletak di Jalan Hayam Wuruk Nomor 99 Kelurahan Kauman, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian secara materil maupun immateril sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika dengan tenggang waktu empat belas hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman luas 54 m² (lima puluh empat meter persegi) atas nama Mahjuddin Tanjung adalah cacat administrasi sehingga dapat dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menarik kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman, luas 54 m² (lima puluh empat meter persegi) atas nama Mahjuddin Tanjung untuk dicoret dan diganti menjadi atas nama H. Abas Ubadi yang selanjutnya untuk diproses menjadi atas nama ahli waris alm H. Abas Ubadi/Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
8. Menyatakan sita jaminan atas tanah ruko objek sengketa adalah sah dan berharga;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 265 PK/Pdt/2015

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

9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau: Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana;

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

Dalam Eksepsi:

- Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil alasan dalam surat gugatan Penggugat karena tidak benar, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
- Bahwa gugatan Penggugat salah, tidak lengkap, dan kabur terdiri dari 7 halaman, 14 posita dan 10 petitum;

A. Eksepsi *non persona in judicio*;

Turut Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat, khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Tergugat didalam surat gugatan Penggugat tidak lengkap dan/atau tidak sempurna, karena:

1. Gugatan Para Penggugat tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia *cq* Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, *cq* Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, yang merupakan nama instansi atasan dari Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian badan hukum yang disebut Negara, dimana Instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah;
3. Bahwa oleh karena itu, Turut Tergugat tidak berkualitas untuk dapat digugat dalam perkara perdata dimuka Pengadilan Negeri jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya, maka hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima seluruhnya (*niet onvankelijk verklaard*) hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat. Dengan

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 265 PK/Pdt/2015



demikian sudah semestinya gugatan ini ditolak atau setidaknya gugatan tidak diterima;

B. Eksepsi objek gugatan tidak jelas, tidak lengkap dan kabur;

Bahwa Turut Tergugat tidak pernah merasa punya tautan hubungan hukum dengan Para Penggugat, karena tidak ada produk yang diterbitkan oleh Turut Tergugat yang ada hubungannya/kaitannya/kepentingannya dengan Para Penggugat, kalo toch Para Penggugat merasa punya tautan hubungan hukum dengan Turut Tergugat seperti dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya (posita 3, 4, 6, 7, 9 10 dan posita 11), dengan menyampaikan bahwa objek gugatan: terletak di Jl. Hayam Wuruk Nomor 99 dahulu Nomor 9 Pekalongan, dan/atau Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman;

Karena tidak ada petunjuk hasil produk pihak Turut Tergugat yang ada hubungannya/kaitannya/kepentingannya dengan Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat adalah hanya khayalan/imajinasi/karangan Para Penggugat yang mengada-ada, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman atas nama Mahjuddin Tanjung diterbitkan oleh Turut Tergugat sudah sesuai dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Undang Undang Nomor 5/Th. 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria/Undang Undang Pokok Agraria, *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24/Th. 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Th. 1997;

Oleh karena objek gugatan dalam gugatan Penggugat tidak jelas, tidak lengkap dan kabur maka sudah semestinya gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya gugatan tidak diterima;

C. Eksepsi lampau waktu;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (2);

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Dengan demikian sudah jelas bahwa gugatan penggugat diajukan ke Pengadilan sudah melewati waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik 371 / Kelurahan Kauman;

Catatan:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman diterbitkan pada tanggal 16 Pebruari 2002;

Gugatan terdaftar di register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 19 Juli 2010, dengan demikian gugatan *a quo* sudah lampau waktu dan sudah sepatutnya gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tidak diterima;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 32/Pdt.G/2010/PN Pkl., tanggal 17 Februari 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah ahli waris H. Abad Ubadi;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan obyek sengketa di Jalan Hayam Wuruk Nomor 99 Kelurahan Kauman, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman luas 54 m² (lima puluh empat meter persegi) atas nama Mahjudin Tanjung tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 371 tersebut, dan melakukan proses ulang pensertifikatan atas objek sengketa;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya Rp946.000,00 (sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 32/Pdt.G/2010/PN Pkl., tanggal 17 Februari 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 265 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Mei 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 15 Juli 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 32/Pdt.G/2010/PN Pkl., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Juli 2014 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada para Penggugat pada tanggal 24 Juli 2014;

Bahwa kemudian para Termohon Peninjauan Kembali mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 22 Agustus 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam putusannya Nomor 32/Pdt.G/2010/PN Pkl., (disebut *Judex Facti*) mengabulkan gugatan Termohon PK I dan Termohon PK II/Penggugat dengan pertimbangan hukum pada intinya: bahwa H. Abas Ubadi (pewaris Penggugat) telah menempati objek sengketa (tanah dan rumah) di Jalan Hayam Wuruk Nomor 99 Kota Pekalongan sejak tahun 1955 sampai dengan tahun 2006 dan didukung bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas nama H. Abas Ubadi, sehingga seharusnya Turut Termohon PK/Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Pekalongan) tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik 371/Kelurahan Kauman atas nama Mahjudin Tanjung (Pemohon PK/Tergugat). *Judex Facti* menganggap bahwa H. Abas Ubadi almarhum yang lebih berhak atas tanah tersebut dibandingkan Pemohon PK/Tergugat. (lihat putusan *Judex Facti*, halaman 29 sampai dengan 31);
Judex Facti seandainya dalam pemeriksaan perkara di tingkat pertama tersebut memeriksa alat bukti P-PK-1 dan P-PK-2 tersebut maka akan berkesimpulan

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 265 PK/Pdt/2015



bahwa selama ini H. Abas Ubadi (alm) dalam menempati dan menguasai objek sengketa tersebut (tanah dan rumah di Jl. Hayam Wuruk Nomor 99 Pekalongan) selama puluhan tahun adalah dengan alas Hak Sewa, bukan Hak Milik. Selama puluhan tahun H. Abas Ubadi (alm) menyewa obyek sengketa tersebut dari pemiliknya sejak pemiliknya bernama Oesman Lubis hingga Pemohon PK/Tergugat dengan membayar uang sewa, baik secara langsung maupun dengan cara konsinyasi (dengan bukti P-PK-2 tersebut);

Kedua alat bukti surat tersebut (P-PK-1 dan P-PK-2) telah cukup sebagai *novum* yang membuktikan bahwa H. Abas Ubadi (alm) bukan pemilik objek sengketa tersebut, melainkan hanya sebagai penyewa. Sedangkan pemilik sah obyek sengketa tersebut adalah Pemohon PK ini/Tergugat;

Dengan diajukannya *novum* tersebut (alat bukti surat P-PK-1 dan P-PK-2) maka Mahkamah Agung tentu akan mengabulkan permohonan PK yang diajukan oleh Pemohon PK/Tergugat, setelah mengetahui bahwa ternyata H. Abas Ubadi almarhum menguasai objek sengketa tersebut selama puluhan tahun dengan Hak Sewa. Pemilik objek sengketa tersebut adalah Pemohon PK/Tergugat;

2. Bahwa Termohon PK I dan Termohon PK II/Penggugat dalam perkara ini pasti mengetahui bahwa H. Abas Ubadi (alm) menguasai objek sengketa tersebut dengan cara menyewa kepada Pemohon PK/Tergugat. H. Abas Ubadi (alm) dahulu tidak bersedia mengakhiri hubungan sewa secara lisan tersebut, sehingga melalui kuasanya yakni advokat Kudung Mulyo, S.H. mengajukan penitipan uang sewa objek perkara tersebut melalui Pengadilan Negeri Pekalongan. Artinya, gugatan Termohon PK I dan Termohon PK II/Penggugat tersebut dilandasi oleh itikad buruk, dengan muslibat atau kebohongan seolah-olah H. Abas Ubadi adalah pemilik objek sengketa tersebut;
- B. Adanya kekeliruan penerapan hukum;

1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum, yakni dengan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman atas nama Mahjuddin Tandjung tidak sesuai dengan ketentuan dengan menilai proses administrasi diterbitkannya Sertifikat Hak Milik *a quo* oleh Turut Termohon PK/Turut Tergugat, yakni menilai perbuatan Turut Termohon PK/Turut Tergugat yang dilihat dari alat bukti TT-19 dan TT-20 yang tidak ada tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, serta menilai kelengkapan bukti permohonan sertifikat tersebut oleh Pemohon PK/Tergugat sehingga menyatakan sertifikat tersebut cacat



hukum dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (lihat putusan *Judex Facti* halaman 31 dan 32);

Penilaian aspek kebenaran hukum administrasi dalam perbuatan penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah tersebut seharusnya bukan kewenangan *Judex Facti* melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. (*Yurisprudensi*: Putusan MA Nomor 620 K/Pdt/1999 menyatakan bahwa bila yang digugat adalah Badan Tata Usaha Negara dan obyek gugatannya menyangkut perbuatan Badan tersebut maka yang benvenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Pengadilan Negeri);

Apalagi cara menilainya *Judex Facti* tidak memperhatikan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997). Apabila pendaftaran haknya dilakukan secara itikad baik maka setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan tidak ada keberatan maka pihak lain tidak boleh mengajukan gugatan;

H. Abas Ubadi (alm) tidak pernah mengajukan keberatan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman (tanah yang berbatasan langsung dengan tanah H. Abas Ubadi), sebab H. Abas Ubadi (alm) memang sadar bukan sebagai pemiliknya, melainkan sebagai penyewa;

Judex Facti melampaui kewenangannya dengan memberikan penilaian dari aspek administratif terhadap terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman atas nama Mahjuddin Tandjung. Padahal dalam peradilan perdata Hakim terbatas pada kewenangan menilai kebenaran hak atau perbuatan materiiil yang dilakukan para pihak yang bersengketa dengan berpedoman pada asas *non ultra petita*. Dalam pembagian kewenangan hukum pengadilan maka para Hakim harus memahami bahwa fungsi pemerintahan terdiri dari fungsi *beschikking* (membuat keputusan administratif), fungsi *regelling* (membuat peraturan) dan melakukan perbuatan materiiil (*materiale daad*). Guna menguji kebenaran fungsi *beschikking* maka itu menjadi kewenangan peradilan administasi Negara (PTUN). Guna menguji kebenaran fungsi *regelling* maka itu menjadi kewenangan uji materiiil oleh Mahkamah Agung. Guna menguji kebenaran perbuatan materiiil maka itu menjadi kewenangan Hakim Pengadilan Umum;

Terhadap kekeliruan tersebut maka dalam amar putusannya (halaman 33 putusan *Judex Facti*) *Judex Facti* merumuskan perintah untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kelurahan Kauman dan melakukan proses



ulang pensertifikatan atas obyek sengketa. Perintah *Judex Facti* tersebut tidak diminta oleh Penggugat (Termohon PK I dan Termohon PK II) sehingga melanggar *asas non ultra petita*. Amar putusan tersebut irasional dan tidak mungkin dilaksanakan (*non executabile*). Mengapa? Sebab pada dasarnya Sertifikat hak atas tanah itu hanyalah salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Ketika Sertifikat dicoret maka apa yang terdaftar dalam Buku Tanah dan Surat Ukur masih tetap ada. Sedangkan istilah "proses ulang pensertifikatan atas objek sengketa (tanah)" juga bukan terminologi yuridis. Istilah yang benar adalah proses perubahan pendaftaran hak atas tanah yang selanjutnya diterbitkan sertifikat hak atas tanah yang didaftarkan tersebut. Jika perintah *Judex Facti* tentang "proses ulang pensertifikatan atas objek sengketa" tersebut dimaksudkan untuk keuntungan Termohon PK I dan Termohon PK II/Penggugat, maka hal itu juga tidak mungkin dilakukan sebab bukti hak atas objek sengketa tersebut tercatat sebagai milik Pemohon PK (Tergugat), di mana buktinya jelas bahwa pewaris dari Termohon PK I dan Termohon PK II (Penggugat), yakni H. Abas Ubadi (alm) hanyalah seorang penyewa atas obyek sengketa tersebut;

2. Bahwa selain didasarkan pada kedua alat bukti surat yakni P-PK-1 dan P-PK-2 sebagai *novum* tersebut, sebenarnya alat bukti surat TT-7, alat bukti surat TT-8, alat bukti surat TT-17, alat bukti surat TT-19 yang diajukan oleh Turut Tergugat/Turut Termohon PK, (yang dinyatakan sesuai aslinya) cukup dijadikan dasar menilai bahwa Pemohon PK benar-benar pemilik objek sengketa yang memperoleh dengan cara yang sah. Sedangkan alat bukti SPPT PBB yang diajukan oleh Penggugat/Termohon PK I dan Termohon PK II tidak boleh dianggap sebagai alat bukti kepemilikan, sebab si penyewa tanah dan rumah juga dapat dibebani membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) dengan atas nama si penyewa yang berkewajiban membayar PBB. *Yurisprudensi* tetap Mahkamah Agung yang menentukan bahwa bukti pembayaran PBB dan SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan kiranya telah banyak (sejak tahun 1960 telah ada Putusan Mahkamah Agung Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960);

Putusan Mahkamah Agung Nomor 192 K/Kr/1979 menyatakan bahwa dengan tidak memperhatikan alat-alat bukti dan kekuatan pembuktian dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri maka Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum. Artinya, dalam penerapan hukum para Hakim wajib menilai kekuatan seluruh alat bukti. Dalam perkara ini, alat bukti Akta



Hibah hak atas objek sengketa dan Surat Keterangan Lurah sebagai alat bukti hak atas tanah tentu tidak dapat dikalahkan oleh alat bukti SPPT PBB yang bukan merupakan alat bukti hak milik atas tanah;

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Putusan *Judex Facti*, yakni putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 32/Pdt.G/2010/PN Pkl., harus dibatalkan;

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

Bahwa *novum* dapat dibenarkan karena telah sangat jelas dan terbukti orang tua para Penggugat yang bernama H. Abas Ubadi menempati objek sengketa adalah selaku "penyewa";

Hal ini terlihat dari penitipan uang sewa (konsinyasi) dari H. Abas Ubadi kepada Pemilik rumah bernama Oesman Lubis sesuai penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 01/Pdt.Cons/2004/PN Pkl., tanggal 28 Januari 2004;

Bahwa H. Oesman Lubis sebagai pemilik telah menghibahkan objek sengketa kepada anaknya bernama Siti Zuraida Lubis isteri Mahyuddin Tanjung, dengan persetujuan ahli waris lainnya disepakati objek sengketa dihibahkan kepada Mahyudin Tanjung sesuai Akta Hibah Nomor 10/PT/H/I/2002 tanggal 31 Januari 2002 yang kemudian diproses dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 371/Kauman Tahun 2002 atas nama Mahjuddin Tanjung, adalah sah;

Bahwa kepemilikan Tergugat dilakukan dengan iktikat baik, sehingga sesuai Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah yang dilakukan dengan iktikat baik maka setelah lewat waktu 5 (lima) tahun tidak ada keberatan dari pihak lain tidak boleh lagi mengajukan gugatan, maka dengan demikian secara faktuil Sertifikat Hak Milik Nomor 371 terbit tahun 2002 gugatan para Penggugat baru diajukan pada tanggal 19 Juli 2010, haruslah "ditolak";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: MAHJUDDIN TANJUNG dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 32/Pdt.G/2010/PN Pkl., tanggal 17 Februari 2011 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua pemeriksaan peninjauan kembali ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **MAHJUDDIN TANJUNG** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 32/Pdt.G/2010/PN Pkl., tanggal 17 Februari 2011;

MENGADILI KEMBALI :

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 28 Agustus 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 265 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,
ttd./
Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP. 1961 0313 1988 031 003

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)