



**PUTUSAN**  
Nomor 3172 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**MARTHA TILUDAK**, bertempat tinggal di Jalan Argapura Atas Samping Hotel Agung RT.002/RW.002, Kelurahan Hamadi Distrik Jayapura Selatan, Kota Jayapura;

**Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;**

Melawan

**H.M. JEFRAIN TOKALASE**, bertempat tinggal di Jalan Biak, Kelurahan Kota Baru Distrik Abepura, Kota Jayapura, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nurwahidah, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Detroit Kompleks Detroit Park Nomor 2, Kelurahan Yobe Distrik Abepura – Kota Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2014;

**Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;**

Dan

**YANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kotaraja Dalam Samping Kiri Kantor Pos Kotaraja Distrik Abepura, Kota Jayapura;

**Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pengurus Yayasan Pendidikan Pondok Pesantren Darul Ma arif Numbay Jayapura yang telah memiliki 2 (dua) buah pelepasan tanah yaitu:
  - a. Pelepasan Hak atas Tanah dari Daulat Fingkreuw kepada Drs. Ibnu Hajar (Ketua Yayasan Pendidikan Darul Ma arif yang lama/terdahulu) seluas  $60 \times 70 \text{ m}^2 = 4.200 \text{ m}^2$  yang terletak di RT.002/RW.006,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Vim Distrik Jayapura Selatan - Kota Jayapura tertanggal 14 Maret 1997 dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Tiumur : Tanah Ibu Yuliance;
- Sebelah Barat : Tanah Kasnawi;
- Sebelah Selatan : Tanah Anwar/Jalan;

2. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 April 2003 kembali bapak Daulat Fingkreuw melepaskan Tanah seluas  $125 \times 96 \text{ m}^2 = 12.000 \text{ m}^2$  kepada Penggugat yang terletak di RT.002/RW.006, Kelurahan Vim Distrik Jayapura Selatan - Kota Jayapura dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Selatan : Yayasan Pendidikan Darul Ma arif;
- Sebelah Utara : Tanah Ma Panding;
- Sebelah Barat : Tanah H. Umar Al Bintuni;
- Sebelah Timur : Asrama Jayawijaya;

3. Bahwa pada tanggal 19 April 2003 saudara Daulat Fingkreuw telah membuat surat Pernyataan sebanyak 3 (tiga) buah yang masing-masing adalah:

- a. Surat Pernyataan bahwa tanah seluas  $4000 \text{ m}^2$  adalah milik saudara Elieser Fingkreuw dan tanah tersebut masuk di dalam Pelepasan seluas  $12.000 \text{ m}^2$  tertanggal 19 April 2003;
- b. Surat pemyataan bahwa tanah seluas  $500 \text{ m}^2$  adalah benar-benar milik saudara Nikolas Fingkreuw dan tanah tersebut masuk di dalam pelepasan tanah tertanggal 19 April 2003 seluas  $12.000 \text{ m}^2$ ;
- c. Surat pemyataan bahwa tanah seluas  $2000 \text{ m}^2$  adalah benar-benar milik Sepi Fingkreuw dan tanah terse but masuk di dalam Pelepasan tertanggal 19 April 2003 seluas  $12.000 \text{ m}^2$ ;

4. Bahwa pada tanggal 28-11-2012 Penggugat mendapatkan Surat Pelepasan tanah Adat Suku Itaar Tobati dan pengukuhan atas Pelepasan Tanah Adat yang dimiliki Yayasan Pondok Pesantren Darul Ma arif Numbay Jayapura dari saudara Frans Itaar yang mana Pelepasan tersebut menerangkan dengan sebenar-benarnya bahwa kedua pelepasan yang dimiliki oleh Penggugat dikukuhkan;

5. Bahwa selanjutnya Tergugat I telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II dengan mengklaim tanah objek sengketa adalah miliknya sesuai Sertifikat hak Milik Nomor 1188 yakni seluas  $15.159 \text{ m}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : GS – 9001/1993;
- Sebelah Barat : Jalan;

Hal. 2 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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

- Sebelah Selatan : Tanah Adat;
- Sebelah Timur : GS – 9000/1993;

Bahwa karena Tergugat I dan II adalah sebagai orang yang namanya tercantum dalam surat tanah atau tercatat sebagai pemegang hak, maka harus di jadikan pihak dalam Perkara ini (Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 2 Juli 1974 Nomor 480 K/SIP/1975);

6. Bahwa selanjutnya pada bulan Februari 2012 Tergugat I dan Tergugat II telah datang mematok dan memagar seng di dalam kedua pelepasan tersebut seluas  $80 \times 80 \text{ m}^2 = 6400 \text{ m}^2$  milik Penggugat di antara kedua Pelepasan tersebut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Tembok Kantor Badan kepegawaian Negara/Perumahan;
- Sebelah Utara : Tanah Ma Panding;
- Sebelah Selatan : Pelepasan Tahun 1997 (milik Penggugat);
- Sebelah Timur : Pelepasan tanggal 19 April 2003 (milik Penggugat);

Bahwa Penggugat dan kuasanya telah melakukan *check on the spot* untuk mengecek di lapangan dan ternyata Gugatan Penggugat telah sama dengan kenyataan di lapangan (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 9 Juli 1973 Nomor 81 K/SIP/1971);

7. Bahwa Tergugat I telah mempunyai Setifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 seluas  $15.159 \text{ m}^2$  (lima belas ribu seratus lima puluh sembilan meter persegi) yang diterbitkan oleh Tergugat III dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : GS – 9001/1993;
- Sebelah Barat : Jalan;
- Sebelah Selatan : Tanah Adat;
- Sebelah Timur : GS – 9000/93;

Lokasi Tanah Tergugat I sesuai dalam Sertifikatnya tidak sesuai dengan Pelepasan yang dimiliki Penggugat dan patutlah dinyatakan tanah Tergugat I bukan terletak di dalam objek sengketa;

8. Bahwa Tergugat I mendapatkan pelepasan secara kolektif yang di lepaskan oleh Saudara Lukas Itaar sebanyak 11 orang yaitu:

- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| 1. Martha Arung Padang | : 20.000 m <sup>2</sup> ; |
| 2. Yusuf Pasinggi      | : 20.000 m <sup>2</sup> ; |
| 3. Luther Pare         | : 20.000 m <sup>2</sup> ; |
| 4. Marthen             | : 20.000 m <sup>2</sup> ; |
| 5. Rimba               | : 15.000 m <sup>2</sup> ; |
| 6. Bara Kiding         | : 2.500 m <sup>2</sup> ;  |

Hal. 3 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 7. Ny. T. Tangga         | : 2.500 m <sup>2</sup> ;                                |
| 8. Regina Baralangi      | : 20.000 m <sup>2</sup> ;                               |
| 9. Ny. Sri Aisyia Astuti | : 20.000 m <sup>2</sup> ;                               |
| 10. Y.P. Lolo            | : 20.000 m <sup>2</sup> ;                               |
| 11. Martha Tiludak       | : <u>20.000 m<sup>2</sup></u><br>180.000 m <sup>2</sup> |

Bahwa bila di lihat maka yang mempunyai Pelepasan tanah adat secara formal hanya Martha Arung Padang sedangkan saudari Martha Tiludak secara formal tidak ada pelepasan tanah adat seluas 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha);

Sdr. Martha Tiludak hanya ada pembagian tanah dari Martha Arung Padang yang formalnya seperti pembagian tanah warisan tetapi tanah ini bukan tanah warisan melainkan tanah adat murni yang seharusnya ada pelepasan tanah adat yang harus rnernenuhi syarat formal pelepasan tanah adat tersebut yaitu:

1. Ada pihak pertama yang melepaskan hak tanah adat;
2. Ada pihak kedua yang rnenerima hak tanah adat;
3. Ada saksi-saksi adat kepala-kepala suku;
4. Ada saksi-saksi dari tokoh masyarakat;
5. Mengetahui Ondoafi;
6. Mengetahui Lurah Setempat;
7. Mengetahui Camat atau Distrik Setempat;

Dasar angka 1 s/d 7 terlihat Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum : memiliki sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat III tanpa pelepasan hak atas tanah sehingga kami minta sertifikatnya dinyatakan tidak sah secara hukum;

9. Bahwa pelepasan Tergugat I secara kolektif tersebut yang dilepaskan oleh saudara Lukas Itaar tertanggal 4 Januari 1981 berukuran 450 m<sup>2</sup> x 400 m<sup>2</sup> = 180.000 m<sup>2</sup> sesuai dengan pelepasan di dalam Pasal 1, namun tidak disebutkan secara lengkap letak objek dari pada masing-masing pelepasan perorangan, sedangkan di dalam Pasal 101 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 April 1979 Nomor 1391 K/SIP/1975, di jelaskan bahwa setiap hak atas tanah harus jelas letak dan batas-batas tanah miliknya; Sedangkan di dalam Pelepasan Tergugat I yang dibuat secara kolektif hanya tertulis batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Dusun Sagu-Sagu;
- Sebelah Barat : tanah Benyamin Cs;
- Sebelah Utara : dengan Dusun Sagu-Sagu;



- Sebelah Selatan : dengan Dusun Sagu-Sagu;
- 10. Bahwa di antara pelepasan dan Sertifikat Hak Milik Tergugat I terdapat ketidaksesuaian, dimana di dalam Sertifikat Hak Milik Tergugat I tertera luas tanah yaitu 15.159 m<sup>2</sup> (lima belas ribu seratus lima puluh sembilan meter persegi), sedangkan di dalam pelepasan tertera 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) tanpa dijelaskan tanah Tergugat I berbatasan dengan tanah milik siapa di dalam pelepasan kolektif tersebut;
- 11. Bahwa Tergugat I telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II dan telah memagar tanah tersebut seluas 80 x 80 m<sup>2</sup> = 6.400 m<sup>2</sup> dan memagarnya dengan Seng yang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik tanah karena hak Penggugat untuk menggunakan tanah objek sengketa secara bebas oleh Penggugat telah di langgar oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara sengaja sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- 12. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang memperjual belikan tanah tersebut sangat merugikan Penggugat, maka sepatutnyalah bila Penggugat menuntut ganti rugi bunga dan keuntungan yang akan didapat apabila dipergunakan atau dijual dan keuntungan yang akan didapat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) di lihat dari tenggang waktu proses pengajuan gugatan ini sampai tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht*) (Vide Pasal 1247 BW);
- 13. Bahwa ternyata tanah (objek sengketa) yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah milik Penggugat karena lokasi tanah tidak 'sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Tergugat I, bukanlah tanah yang berada di dalam objek sengketa dan sekarang telah dikuasai oleh Tergugat II dengan menguasai tanpa ijin Penggugat sebagai yang berhak sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;  
(Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 25 Maret 1976 Nomor 1057 K/SIP/1973 Jo tanggal 23 Desember 1987;
- 14. Bahwa untuk menjamin Kepastian Hukum maka Penggugat mohon kiranya selama proses persidangan agar Tergugat I dan Tergugat II menghentikan proses kegiatan perbuatan melawan hukum di atas tanah objek sengketa;
- 15. Bahwa agar menjamin Kepastian Hukum bagi Penggugat dan mencegah Tergugat I untuk membalik nama Sertifikat tanah atau objek sengketa kepada Tergugat II maka Penggugat mohon untuk di letakkan sita jaminan;
- 16. Untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut yakni diserahkannya kembali tanah *a quo* dalam keadaan kosong berikut ganti kerugian maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura

Hal. 5 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014





berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap seluruh harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II baik benda bergerak maupun tidak bergerak;

17. Bahwa untuk mencegah Tergugat I dan Tergugat II tidak mematuhi putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon kiranya Tergugat I dan II di hukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) setiap hari keterlambatan uang sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkraft*);
18. Bahwa Penggugat mohon Putusan Serta Merta verzet banding atau kasasi dari Tergugat;

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

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah dari tanah objek sengketa masing-masing:
  - a. Tanah seluas  $60 \times 70 \text{ m}^2 = 4.200 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Vim Distrik Jayapura Selatan - Kota Jayapura Pelepasan tertanggal 14 Maret 1997;
  - b. Tanah seluas  $125 \text{ m}^2 \times 96 \text{ m}^2 = 12.000 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Vim Distrik Jayapura Selatan - Kota Jayapura pelepasan tertanggal 19 April 2003;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual atau mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat II seluas  $80 \text{ m}^2 \times 80 \text{ m}^2 = 6.400 \text{ m}^2$  adalah Perbuatan Melawan Hukum, tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal demi hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang membeli tanah Penggugat kepada Tergugat II seluas  $80 \text{ m}^2 \times 80 \text{ m}^2 = 6.400 \text{ m}^2$  adalah Perbuatan Melawan Hukum tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal demi hukum;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat atas nama Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 adalah perbuatan melawan hukum, tidak sah secara hukum serta batal demi hukum;
7. Menyatakan bahwa tanah milik Tergugat I sesuai pelepasan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 seluas  $15.159 \text{ m}^2$  bukan terletak di dalam objek sengketa;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar pagar seng dari tanah objek sengketa milik Penggugat dan menyerahkannya dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan kosong, utuh, bebas dan sempurna tanpa ikatan apapun juga terhadap Penggugat;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan perbuatan/aktifitas diatas tanah objek sengketa;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Ganti Kerugian kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagai kompensansi kerugian Materil Penggugat secara tanggung renteng;
11. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan dalam Perkara ini;
12. Menyatakan Putusan ini Serta Merta dijalankan walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari para Tergugat;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai di Eksekusi;
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya;

Dan/atau:

- Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa;

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

Dalam Eksepsi:

1. Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium litis Consortium*);

Bahwa setelah membaca, meneliti serta menyimak seluruh gugatan para Penggugat, ternyata gugatan para Penggugat telah nyata-nyata kurang plhak, hal ini terlihat dengan jelas pada poin posita Para Pengugat nomor 8 yang berbunyi "Bahwa Tergugat I mendapatkan pelepasan secara kolektif yang di lepaskan oleh saudara Lukas ltaar sebanyak 11 orang yang antara lain:

- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| 1. Martha Arung Padang | : 20.000 m <sup>2</sup> ; |
| 2. Yusuf Pasinggi      | : 20.000 m <sup>2</sup> ; |
| 3. Luther Pare         | : 20.000 m <sup>2</sup> ; |
| 4. Marthen             | : 20.000 m <sup>2</sup> ; |
| 5. Rimba               | : 15.000 m <sup>2</sup> ; |
| 6. Bara Kiding         | : 2.500 m <sup>2</sup> ;  |
| 7. Ny. T. Tangga       | : 2.500 m <sup>2</sup> ;  |

Hal. 7 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Regina Baralangi	: 20.000 m <sup>2</sup> ;
9. Ny. Sri Aisyia Astuti	: 20.000 m <sup>2</sup> ;
10. Y.P. Lolo	: 20.000 m <sup>2</sup> ;
11. Martha Tiludak	: <u>20.000 m<sup>2</sup></u> 180.000 m <sup>2</sup>

Bahwa dari dalil para Penggugat tersebut sudah nyata-nyata baik Tergugat I maupun Tergugat II mendapatkan tanah yang di dalilkan para Penggugat dari Lukas Itaar, sehingga sudah wajib dan patut Lukas Itaar harus di tarik sebagai Pihak Tergugat;

Bahwa dengan tidak di tariknya Lukas Itaar sebagai Pihak dalam *in casu* membuatgugatan menjadi kurang pihak sehingga konsekwensi hukumnya gugatan tidak dapat diterima;

## 2. Tentang Gugatan *Obscur libel*.

Bahwa bila mencermati seluruh dalil atau posita gugatan para Penggugat mulai dari Posita Nomor 1 sampai dengan Posita Nomor 18, para Penggugat hanya menceritakan fakta-fakta belaka tanpa menjelaskan apakah fakta tersebut bertentangan dengan hukum atau norma-norma atau merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa adapun dalil para Penggugat pada posita Nomor 8 yang menyatakan : "Bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum : memiliki sertifikat yang di Terbitkan oleh Tergugat III tanpa pelepasan hak atas tanah sehingga kami minta sertifikatnya tidak sah secara hukum" hal ini dapat kami tanggap sebagai berikut : bahwa dengan kepemilikan sertifikat oleh Tergugat I dari Tergugat III yang menurut para Penggugat tanpa surat pelepasan adalah bukan merupakan Perbuatan melawan hukum, melainkan menyangkut administrasi publik yang tidak di tujukan langsung kepada para Penggugat;

Dengan uraian singkat diatas maka dapat di simpulkan gugatan para Penggugat yang di tujukan kepada Tergugat I tidak jelas dasar hukumnya, sehingga membuat gugatan menjadi kabur;

Bahwa sebagai konsekwensi hukum gugatan yang kabur atau *obscur libel* harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh dalil Eksepsi Tergugat I (kini Penggugat Rekonvensi) maupun dalil dalam pokok perkara yang telah diuraikan diatas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini, dan mohon terulang Kembali secara keseluruhan dalam gugatan Rekonvensi;

Hal. 8 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi yang dahulu berdasarkan Surat Penyerahan secara kolektif dari Lukas Itaar seluas 20.000 m<sup>2</sup>, yang pada tanggal 4 Januari 1981 telah di sertifikatkan pada tanggal 29 Oktober 1993 atas nama Pengugat Rekonvensi dengan Nomor Sertifikat 1188 dengan luasan tanah menjadi 15.159 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa kemudian pada sekitar tahun 2004 Penggugat Rekonvensi menjual sebahagian tanah miliknya atau kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> kepada BAKN (Badan Administrasi Kepegawaian Negara sehingga Sertifikat Nomor 1188 tersebut di lakukan Pemecahan yang mana Penggugat Rekonvensi memiliki sisa tanah seluas 7.759 m<sup>2</sup> dengan sertifikat Nomor 2564 atas nama Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa kemudian pada awal Tahun 2013 Penggugat Rekonvensi kembali menjual sebahagian tanah miliknya Kepada saudara Yanto (Tergugat II dalam gugatan Konvensi) seluas kurang lebih 6.000 m<sup>2</sup>, sehingga sisa tanah milik Pengugat Rekonvensi saat ini menjadi 1.599 m<sup>2</sup>;
5. Bahwa adapun sisa tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 1.599 m<sup>2</sup> dengan sertifikat Nomor 2564;
6. Bahwa di luar dugaan Penggugat Rekonvensi, ternyata saat ini tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 1.599 m<sup>2</sup> tersebut telah berdiri bangunan Pondok Pesantren milik Tergugat Rekonvensi, dan Penggugat Rekonvensi sudah berulang kali menegur Tergugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak ada etikat baik;
7. Bahwa dengan adanya bangunan Pondok pesantren yang di bangun Tergugat Rekonvensi diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa seijin Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa karena Pembangunan Pondok Pesantren milik Tergugat Rekonvensi dilakukan secara melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi, maka sudah selayaknya Ketua pengadilan Negeri Kelas IA cq Majelis hakim Pemeriksa Perkara ini memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membongkar bangunan atau mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa mengingat gugatan Rekonvensi ini berdasarkan pada surat-surat bukti outentik, maka Penggugat Rekonvensi mohon kiranya putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum, baik *verzet*, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali;

Hal. 9 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas maka mohon pada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan ggatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang membangun bangunan Pondok Pesantren diatas tanah Sertifikat Nomor 2564 dengan luas 1.599 m<sup>2</sup> milik Penggugat Rekonvensi tanpa seizin Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan atau menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan Tanah dan Bangunan diatasnya karena tanah tersebut adalah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan;
- Dan/Atau jika Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa;

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

A. *Legal Standing* Penggugat Tidak Jelas/*Error In Persona*.

- 1) Bahwa dalam gugatan awal Penggugat tanggal 3 April 2013 kedudukan Penggugat (1) H.M. Jefrain Tokalase disebut sebagai Darul Ma Arif Numbay Jayapura, namun dalam perubahan gugatan tertanggal 26 April 2013 H.M. Jefrain Tokalase disebut sebagai Ketua Umum Pengurus Harian Yayasan Pendidikan Pondok Pesantren Darul Ma Arif Numbay Jayapura;
- 2) Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 dan kemudian dirubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan disebutkan organ yayasan ada 3 (tiga) yakni, Pembina, Pengawas dan Pengurus dan masing-masing mempunyai tugas dan tanggung jawab berbeda, ic. gugatan Penggugat tidak jelas kapasitas Penggugat sebagai pengurus yang mana dan berdasarkan Kepeputusan apa bertindak mewakili yayasan dalam mengajukan gugatan ini;
- 3) Bahwa dengan tidak menjelaskan secara tegas dan jelas *legal standing* dari Penggugat maka berdasarkan undang-undang yayasan kapasitas para Penggugat adalah tidak jelas yang terkualifikasi dalam eksepsi *error in persona*;

B. Gugatan Kurang Pihak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa seharusnya Penggugat patut mengajukan pihak-pihak yang telah menjualkan objek sengketa ke Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat mengalami kerugian sebagaimana yang disebutkan dalam dalil gugatan (posita) Penggugat *a quo*;
- 2) Bahwa hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang pada intinya menyebutkan setiap tindakan yang menyebabkan kerugian pada orang lain maka orang yang melakukannya harus membayar ganti rugi (*onrechtmatige daad*);
- 3) Dengan tidak diajukan pihak penjual yang mengalihkan objek sengketa kepada Penggugat maka gugatan ini dapat dikualifikasi gugatan kurang pihak;

## C. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas.

- 1) Bahwa berdasarkan perintah undang-undang yang mengatur yayasan maka kapasitas Penggugat yang bertindak mewakili yayasan harus didasarkan keputusan Yayasan *in casu* Rapat Pembina sebagai organ tertinggi dalam mengeluarkan keputusan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 28 jo. 36 ayat 2 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001;
- 2) Bahwa dengan tidak disebutkan *legal standing* Penggugat dalam yayasan secara mutatis mutandis menyebabkan gugatan ini menjadi kabur dan tidak jelas apakah Penggugat bertindak atas nama yayasan berdasarkan perintah undang-undang atau merupakan interest Penggugat yang tidak diketahui oleh organ yayasan lainnya;
- 3) Bahwa konsekuensi dari butir diatas sangat berpengaruh pada dalil gugatan dimana perlu dipertanyakan apakah Penggugat *in casu* sah mewakili yayasan tanpa tidak pernah diketahui dasar keputusan dan akta yayasan yang menerangkan tentang status para Penggugat dimaksud;
- 4) Bahwa Penggugat tidak menjelaskan perbuatan melanggar hukum Tergugat II *in casu*, sebab itikad Tergugat II dalam melakukan pembelian objek sengketa telah dilindungi oleh hukum sebagai pembeli yang beritikad baik, sebab tidak ada perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Yang terjadi hal ini sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 5 gugatan dimana secara jelas Penggugat mengakui Tergugat II mempunyai akta otentik terhadap objek sengketa berupa sertifikat yaog dikeluarkan oleh BPN dan atau Tergugat III;
- 5) Bahwa pernyataan tentang Tergugat II yang memperoleh objek sengketa yang telah dilegalkan dengan akta otentik membuktikan

Hal. 11 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah memberikan Putusan Nomor 42/Pdt.G/2013/PN.Jpr tanggal 6 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari tanah objek sengketa masing:
  - o Tanah seluas 60 m x 70 m = 4.200 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Vim Distrik Jayapura Selatan Kota Jayapura (Pelepasan tertanggal 14 Maret 1997);
  - o Tanah seluas 125 m x 96 m = 12.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Vim Distrik Jayapura Selatan Kota Jayapura (pelepasan tertanggal 19 April 2003);
- Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjual atau mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat II seluas 6.400 m<sup>2</sup> adalah PMH dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal demi hukum;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.841.000,00 (dua juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT.JAP Tanggal 26 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Konvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura Nomor 42/PDT.G/2013/PN-Jpr tertanggal 6 Maret 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Hal. 12 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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)



- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ini, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 11 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 42/Pdt.G/2013/PN.Jpr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 7 Oktober 2014, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 7 November 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 I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Putusan *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya:

- 1.1. Bahwa *Judex Facti* seharusnya dalam perkara ini memberikan putusan sela terkait dengan kewenangan absolut badan peradilan yang memeriksa dan memutuskan perkara ini, karena baik dimintakan ataupun tidak dimintakan oleh pihak Tergugat I/Pemohon Kasasi akan tetapi didalam perkara *a quo* jelas jelas terdapat posita gugatan yang terkait dengan petitum nomor 6 yang berbunyi sebagai berikut:

“Menyatakan perbuatan Tergugat III yang menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 adalah perbuatan melawan hukum, tidak sah secara hukum serta batal demi hukum;

Bahwa Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura dalam perkara ini tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara hal ini karena





sesuai dengan kewenangannya adalah Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa Penggugat dalam petitum nomor 6 menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1188 adalah tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum;

Bahwa terhadap gugatan dengan petitum gugatan tersebut merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara telah jelas dinyatakan dalam Pasal 47 jo Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang PTUN) yaitu untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang PTUN adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku. Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang PTUN adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Bahwa sejak terbitnya akta autentik tersebut maka perkara ini menjadi kewenangan sepenuhnya Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga layak dan patut Tergugat I/Pemohon Kasasi mohon kepada Hakim yang memeriksa perkara ini di Mahkamah Agung RI untuk memberikan putusan yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura tidak berwenang menangani dan memutuskan perkara ini; Bahwa *Judex Facti* dengan nyata nyata tidak memberikan putusan terhadap kompetensi absolut maka dengan ini *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

- 1.2. Bahwa dalam posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat (Termohon Kasasi I tidak terdapat kesesuaian antara posita dan petitum gugatan serta tidak dapat dibuktikan terhadap keberadaan jati diri dari Penggugat/Termohon Kasasi I dimana dalam identitas tertulis jabatan dari Penggugat (Termohon Kasasi I adalah sebagai Ketua

Hal. 14 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Yayasan Pendidikan Pondok Pesantren Darul Ma Arif Numbay Jayapura;

Bahwa Penggugat (Termohon Kasasi I jelas menyebutkan kapasitas dirinya sebagai Subyek Badan Hukum dalam gugatan perdata akan tetapi selama gugatan perdata diperiksa dan diputuskan oleh Majelis Hakim tingkat pertama tidak dapat dibuktikan dengan legal formal tentang Akta Pendirian Yayasan Pendidikan Pondok Pesantren Darul Ma Arif Numbay Jayapura yang menyebutkan bahwa Penggugat adalah sebagai Pimpinan Yayasan tersebut;

Bahwa seluruh bukti surat yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi I seluruhnya terkait dengan akta dibawah tanah berupa bukti surat atas tanah, akan tetapi dalam gugatan *a quo* tidak terbukti bahwa Subyek Hukum Penggugat sebagai Ketua Umum Yayasan Pendidikan Pondok Pesantren Darul Ma Arif Numbay Jayapura;

Bahwa seluruh isi gugatan tercermin kapasitas Penggugat/Termohon Kasasi I sebagai Subyek Badan Hukum bukan sebagai pribadi sehingga seluruh posita gugatan yang terdiri dari 11 posita gugatan sama sekali tidak tercermin kepentingan pribadi, sehingga dengan tidak dibuktikannya alas hak sebagai legal formal dan ternyata Majelis Hakim tingkat pertama tidak memperhatikan hukum acara dalam hal ini acara pembuktian surat dan pertimbangan yang salah ini telah dikuatkan oleh Majelis Hakim tingkat banding maka jelas dalam perkara ini *Judex Facti* tidak menerapkan hukum acara dengan baik dan benar;

1.3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan putusannya telah salah dalam menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku, inti dari putusan tersebut terdapat pada halaman 16 yang tertulis sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa materi pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dalam Konvensi/Pokok Perkara dan menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama oleh karena telah mempertimbangkan baik bentuk maupun hukum yang berlaku atas bukti bukti tersebut, serta menguraikan dengan tepat dan benar

Hal. 15 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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)



semua keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 42/Pdt.G/2013/PN-Jpr tertanggal 6 Maret 2014 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi tidak dapat menerima dan tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi Jayapura dalam Putusan tersebut, Karena tidak ada satu butirpun keberatan dari Pembanding/Pemohon Kasasi yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat Banding dimana keberatan tersebut telah disusun dan dimuat dalam Memori Banding, dan Hakim Tingkat Banding secara keseluruhan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dalam memutuskan perkara ini;

Berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 951 K/Sip/1973 tanggal 9-10-1975 dalam perkara Ny. Surjati Munaba lawan Lie Tiong Hoa dalam Yurisprudensi tersebut disebutkan:

“Seharusnya Hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai pengetrapan hukumnya”;

1.4. Bahwa ketentuan Pasal 1320 KUHPdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Yang dimaksud dengan sepakat (*consensus*) adalah telah terjadi persetujuan antara dua belah pihak mengenai suatu hal, persetujuan tersebut dapat ditunjukkan dalam suatu pernyataan secara tertulis sebagai tanda/bukti bahwa para pihak telah setuju dengan segala apa yang tertera dalam tulisan tersebut dan selanjutnya kedua belah pihak menandatangani (R Abdul Djamali, S.H. dan Lenawati Tedjapermana, S.H. 19:57);

Berdasarkan fakta persidangan yang telah diajukan bukti TI-1 dan TI-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2564 atas nama Pemohon Kasasi dan Surat Pernyataan dari Daulat Fengkreuw telah terjadi



kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Daulat Fengkreuw dimana dalam suratnya terjadi peneguhan atas kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 atas nama Pemohon Kasasi yang kemudian dipecah pecahkan sertipikat tersebut;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Bahwa maksud dari syarat ini adalah orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, dimana pada dasarnya setiap orang yang dewasa dan sehat pikirannya adalah dipandang cakap menurut hukum (R. Abdul Djamali, S.H. dan Lenawati Tedjapermana, S.H. 19:57). Berdasarkan fakta dipersidangan telah terbukti bahwa antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I adalah subyek hukum yang cakap dimata hukum;

3. Suatu hal tertentu.

Yang dimaksud dengan syarat ini adalah bahwa apa yang diperjanjikan haruslah sesuatu hal atau sesuatu barang yang cukup jelas dan tertentu, hal mana adalah perlu untuk menetapkan kewajiban masing masing pihak (Prof. Subekti, S.H. 1976:26). Berdasarkan kedua bukti jelas diatur tentang hak dan kewajiban masing masing pihak;

4. Suatu sebab yang halal.

Bahwa sebab (*causa*) dalam syarat ini maksudnya adalah mengenai isi perjanjian, apa yang diperjanjikan oleh para pihak itu harus sesuatu yang halal, dalam arti tidak bertentangan dengan undang undang, ketertiban umum atau kesusilaan (Prof. Subekti, S.H. 1976:26). Dengan diterbitkannya bukti TI-1 dan TI-2 khususnya tentang pernyataan dari Daulat Fengkreuw yang menguatkan keberadaan dari Sertipikat Hak Milik dari Pemohon Kasasi Nomor 1188 yang sebagiannya dipecahkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2564, dengan melihat fakta hukum bahwa di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2564 disebutkan bahwa sertipikat Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 terbit pada tahun 1993 maka seluruh bukti yang dihadirkan oleh Penggugat/Termohon Kasasi I yang diterbitkan diatas tanah milik Pemohon Kasasi yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 tahun 1993 adalah perbuatan yang tidak sah, seluruh bukti surat yang diajukan oleh Penggugat adalah bukti akta dibawah tangan yang dibuat antara Penggugat/Termohon Kasasi I dengan Daulat Fengkreuw adalah

Hal. 17 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan yang tidak sah atau perbuatan yang tidak halal karena perjanjian yang dibuat diatas tanah milik Pemohon Kasasi;

Bahwa dengan adanya penjelasan tersebut diatas maka hubungan hukum yang terjadi karena adanya kesepakatan yang menimbulkan hak dan kewajiban masing masing dan ternyata Termohon Kasasi I telah membuat perjanjian dengan Daulat Fengkreuw adalah perbuatan yang melawan hukum;

Bahwa dalam gugatan perdata ini Penggugat/Termohon Kasas I mendalilkan bahwa kepemilikan tanah objek sengketa berdasarkan pada Akta dibawah tangan seperti yang disebutkan dalam bukti surat P-1 sampai dengan P-6 yang keseluruhannya adalah akta dibawah tangan tanpa adanya Akta Autentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pernouat Akta Tanah (PPAT) setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka transaksi antara Penggugat dengan penjual tanah adalah batal demi hukum;

Bahwa kernudian *Judex Facti* disimpulkan bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dasar hubungan hukum adalah tunduk pada lingkup perjanjian yang tidak memenuhi syarat tentang sesuatu sebab yang halal, dengan adanya amar putusan yang menyatakan Tergugat I/Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah keliru sehingga patut untuk dibatalkan;

- 1.5. Putusan *a quo* tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*Onvoeldoende Gemotiveerd*) Bahwa dalam memutuskan perkara *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sempurna pertimbangan hukumnya karena di dalam putusannya pada halaman 16, Majelis Hakim hanya mengambil alih semua pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dan sarna sekali tidak memeriksa perkara ini kembali, baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 dinyatakan:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*Onvoeldoende Gemotiveerd*), yaitu Majelis hakim tingkat banding wajib memeriksa perkara itu kembali, baik mengenai fakta faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan pengadilan negeri begitu saja”;

Hal. 18 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- 1.6. Bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup atas objek sengketa dalam perkara ini dimana inti pokok permasalahan adalah sengketa tentang perbuatan melawan hukum (PMH) yang didalilkan telah dilakukan oleh Termohon Kasasi I akan tetapi *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan pertimbangan atas objek perkara serta bukti bukti autentik yang telah diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan tidak mempertimbangkan objek bukti surat yang menjadi dasar gugatan tersebut maka dengan demikian pertimbangan dan putusan yang demikian adalah tidak tepat serta tidak memenuhi syarat putusan, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1975 tanggal 13-7-1976 dengan kaidah hukum:

“Bahwa Keputusan Pengadilan karena kurang tepat dan tidak terperinci harus dibatalkan”;

- 1.4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan putusannya tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup, pada halaman 16 alenia 2 tertulis sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 42/Pdt.G/2013/PN-Jpr tertanggal 6 Maret 2014 dan teteh pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang telah diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding yang ternyata tidak ada hal-ha- baru yang perlu dipertimbangkan maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Bahwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi Ketiga cetakan Kedua (Pusat Bahasa Indonesia Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka, Jakarta 2002) Pada halaman 202 dan 981 yang dimaksud:

Cermat adalah dengan seksama, dengan teliti, dengan penuh minat (perhatian);

Seksama adalah teliti, cermat, tepat benar dan jitu dengan melihat dari pengertian cermat dan seksama maka pertimbangan Majelis Hakim Banding sama sekali tidak memenuhi kriteria yang dimaksudkan dengan cermat dan seksama dengan serta merta menguatkan putusan

Hal. 19 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura yang terbukti salah yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah berlaku tidak cermat dan tidak seksama dalam mempertimbangkan keterangan saksi khususnya saksi Muhamad Alwi Syamsudin BNH. Dimana keterangan saksi secara tegas mengakui bahwa diatas tanah sengketa telah diterbitkan sertipikat milik Tergugat sehingga permohonan dari Penggugat/Termohon Kasasi I untuk menerbitkan sertipikat diatas sertipikat tanah milik Tergugat I tidak dikabulkan oleh Tergugat III, ketegasan dari saksi terdapat pada pertimbangan Majelis Hakim dalam keterangan saksi yang berbunyi sebagai berikut: "Bahwa saksi tahu atas tanah objek sengketa telah ada sertipikat hak milik atas nama Tergugat sedangkan Penggugat dan Penqurus Yayasan hanya memiliki surat pelepasan tanah adat serta 3 (tiga) buah surat pernyataan dari Ondoafi Daulat Fingkreuw dan telah pihak Yayasan telah mengajukan permohonan untuk penerbitan sertipikat atas tanah objek sengketa;
- Bahwa terhadap keterangan saksi Muhamad Alwi Syamsudin BNH tertulis dalam Berita Acara Persidangan halaman 27 atas pertanyaan hakim sebagai berikut: "Apakah pihak Yayasan Darul Ma arif telah memiliki sertipikat atas tanah tersebut ? Maka dijawab oleh saksi: "Kami sudah mengajukan permohonan untuk itu jadi saat ini kami belum memiliki sertipikat tanah";
- Dengan mencermati keterangan saksi pada Berita Acara Persidangan maka jelas bahwa pertimbangan Majelis yang menyatakan bahwa tanah yang didalilkan oleh Penggugat sebagai tanah miliknya adalah keliru karena diatas tanah objek sengketa telah ada terlebih dulu sertipikat tanah milik Tergugat I/Pemohon Kasasi;
- Pada posita gugatan Penggugat telah mendudukan posisi Tergugat III yaitu Badan Pertanahan Kota Jayapura beralamat di Jalan Sumatera Nomor 14 Dok V Bawah Distrik Jayapura Utara Kota Jayapura;
- Penggguat secara tegas telah mendudukan posisi BPN Kota Jayapura sebagai pihak pada bagian Tergugat bersama-sama dengan Tergugat I akan tetapi ternyata dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang kemudian dikuatkan oleh Mejelis

Hal. 20 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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

Hakim tingkat Banding kedudukan Tergugat III menghilang atau sengaja dihilangkan tanpa sebab;

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali terhadap Tergugat III, dan tidak ada bukti yang menyatakan bahwa Penggugat/Termohon Kasasi I secara sah telah mencabut atau mengeluarkan Tergugat III dari komposisi pihak Tergugat;
- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama yang putusannya dikuatkan oleh Majelis Hakim tingkat banding terbukti tidak cermat dan tidak seksama dalam memberikan pertimbangan hukum dalam perkara ini apalagi terkait dengan hilangnya posisi Tergugat III;
- Bahwa dari keterangan tersebut diatas dapat dibuktikan bahwa *Judex Facti* tidak dalam kondisi cermat dan seksama dalam merneriksa dan memutuskan perkara ini;
- Bahwa dengan menyalahi aturan yang berlaku dalam proses menyidangkan perkara ini dan dalam memberikan pertimbangan hukum maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* untuk dibatalkan dan Majelis Hakim Mahkamah Agung RI mengadili sendiri serta mengabulkan petitum gugatan rekonsensi;
- Majelis Hakim tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor 1043 K/Sip/1972 tanggal 11 Juni 1973 berbunyi sebagai berikut:

“Dengan diajukan permohonan banding oleh Penggugat/Tergugat dalam rekonsensi perkara harus diperiksa dalam keseluruhan, baik dalam konvensi maupun dalam rekonsensi”;

- Juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor 881 K/Sip/1973 tanggal 3 Desember 1973 berbunyi sebagai berikut:

“Pengadilan Tinggi memeriksa dan memutus sesuatu perkara pada tingkat banding dalam keseluruhan”;

## 2. *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

2.1. Bahwa *Judex Facti* dalam mengadili dan memutuskan perkara ini telah berlaku salah atau melanggar hukum yang berlaku terkait dengan keabsahan dari transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan pihak adat dalam hal ini Daulat Fingkreuw dimana transaksi jual beli

Hal. 21 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanah objek sengketa terjadi setelah terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 dan Undang-Undang Agraria dimana sahnya jual beli wajib dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang hal ini merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 72 K/SIP/1973 tanggal 18-5-1973 dengan kaidah hukum: "Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung: "Jual beli tanah yang dilakukan setelah Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria";

2.2. Putusan *Judex Facti* mengadili dengan cara tidak mempertimbangkan Memori Banding yang diajukan oleh Pemohon Banding/Pemohon Kasasi. Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura yang telah diungkapkan dalam Memori Banding, namun Hakim Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura adapun keberatan Pemohon Kasasi ini dikarenakan *Judex Facti* nyata nyata tidak mempertimbangkan Memori Banding baik mengenai keberatan terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan maupun fakta-fakta lain yang terungkap dipersidangan berhubung dengan adanya pelanggaran terhadap penerapan kaidah hukum acara perdata, maka putusan *Judex Facti* benar-benar telah dilakukan dengan cara mengadili yang tidak sesuai dengan asas asas hukum dan ketentuan ketentuan dalam hukum acara perdata;

2.3. *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukum Acara Perdata di Pengadilan Negeri Jayapura dalam pertimbangan hukum yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang. oehwe alat bukti surat bertanda 77-1 berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Martha Tiludak (Tergugat I) diterbitkan pada tahun 2005 dan merupakan sertipikat pemecahan/pemisahan dari sertipikat HM nomor 1188 yang mana dalam persidangan Sertipikat Hak Milik nomor 1188 tersebut tidak diajukan oleh Tergugat I sebagai bukti pendukung serta pada saat dilakukan pemeriksaan setempat dilokasi tanah sengketa Kuasa Tergugat I tidak membantah pernyataan dari Penggugat yang menyatakan bahwa tanah milik Tergugat I merupakan bagian dari tanah yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Surat Pelepasan Hak atas tanah adat (bukti P-2 dan P-2)";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dapat dibuktikan kesalahan *Judex Facti* sebagai berikut:

- a. Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan bukti berupa sertifikat hak milik nomor 2564 yang di dalamnya terdapat data bahwa sertifikat milik Pemohon Kasasi berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 1188 yang diterbitkan pada tahun 1993;
- b. Dengan adanya penjelasan tentang terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 pada tahun 1993 jelas bahwa seluruh akta dibawah tangan yang dimiliki oleh Penggugat/Termohon Kasasi I usianya lebih muda dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1188, kalau kemudian dipermasalahkan adanya Sertipikat Hak Milik yang diberi nomor 2564 yang berada diatas tanah milik Penggugat/Termohon Kasasi I sesuai dengan kekuatan pembuktian akta autentik maka kekuatan akta autentik Sertipikat Hak Milik Nomor 2564 bersifat *acte ambetelijik* merupakan suatu bukti sempurna dan mengikat (Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, Pasal 1870 KUHPerdara);
- c. Bahwa Kuasa Hukum Tergugat I tidak membantah bahwa tanah milik Tergugat I berada diatas tanah yang dikuasai oleh Penggugat memang faktanya demikian maka perlunya diakukan pengujian apakah benar tanah yang telah bersertipikat milik Pemohon Kasasi dengan nomor 2564 merupakan tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Pelepasan Adat, apabila dilihat dari kekuatan pembuktian maka Akta Autentik milik Pemohon Kasasi lebih kuat dari akta dibawah tangan dan kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 2564 yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 sejak tahun 1993 yang lebih dulu ada dari pada Surat Pelepasan Adat yang baru diterbitkan pada tahun 1997;
- d. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah melakukan kesalahan yang mendasar terhadap pertimbangan tersebut diatas yang berbunyi sebagai berikut: "... serta pada saat dilakukan pemeriksaan setempat dilokasi tanah sengketa Kuasa Tergugat I tidak membantah pernyataan dari Penggugat yang menyatakan bahwa tanah milik Tergugat I merupakan bagian dari tanah yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Surat Pelepasan Hak atas tanah adat (bukti P-2 dan P-2)". Bahwa bunyi pernyataan kuasa hukum tidak seperti tersebut diatas akan tetapi yang benar adalah terdapat pada Berita Acara Persidangan pada halaman 57 yang

Hal. 23 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

### 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

dengan tegas menyatakan sebagai berikut: “Bahwa pernyataan dari pihak Penggugat adalah benar karena tanah milik Tergugat I adalah sebagian dari tanah Penggugat dimana telah berdiri Pondok Pesantren sebagaimana tersebut diatas dan tanah ini telah bersertipikat;

e. Bahwa ternyata pertimbangan Majelis Hakim saling bertentangan dimana dalam pertimbangan putusan tidak sama dengan Berita Acara Persidangan tanggal 24 Januari 2014 halaman 57 pada saat dilakukan peninjauan setempat;

2.4. Pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding pada halaman 16 tidak memuat alasan-alasan yang dijadikan dasar untuk mengadili (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970, Pasal 184 Ayat 1, Pasal 319 HIR atau Pasal 195, 618 RBG). Apabila Putusan Hakim tersebut dijatuhkan tanpa alasan atau alasan tidak lengkap atau kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 Tanggal 22 Juli 1970;

2.5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

Bahwa fakta membuktikan sejak diterbitkan sertipikat tanah milik Tergugat I/Pemohon Kasasi yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 tahun 1993 yang kemudian dilakukan pemecahan salah satunya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2564 pada tahun 2005, ternyata Penggugat tidak mengajukan tuntutan ataupun gugatan dan baru ditahun 2014 ini setelah hampir 10 (sepuluh) tahun lebih gugatan baru diajukan di Pengadilan Negeri Jayapura, dengan demikian maka gugatan dalam perkara ini telah lewat waktu (kadaluwarsa), dengan

Hal. 24 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Majelis Hakim tingkat pertama terbukti telah melanggar peraturan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dikuatkan kesalahan tersebut oleh Majelis Hakim tingkat banding;

3. *Judex Facti* Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang.

Bahwa *Judex Facti* dalam menjalankan proses persidangan telah melampaui batas wewenang yang diberikan hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa *Judex Facti* telah melampaui batas kewenangannya dalam memeriksa dan memutuskan perkara ini karena sengketa gugatan perdata ini adalah kewenangan penuh (kompetensi absolut) dari peradilan Tata Usaha Negara, hal ini jelas terlihat pada petitum nomor 6 yang berbunyi sebagai berikut: "Menyatakan perbuatan Tergugat III yang menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 adalah perbuatan melawan Hukum, tidak sah secara hukum serta batal demi hukum;
- b. Bahwa Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura dalam perkara ini tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara hal ini karena sesuai dengan kewenangannya adalah Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa Penggugat dalam petitum nomor 6 menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 adalah tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum;
- c. Bahwa terhadap gugatan dengan petitum gugatan tersebut merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara telah jelas dinyatakan dalam Pasal 47 jo Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang PTUN) yaitu untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang PTUN adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku. Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang PTUN adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata

Hal. 25 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku yang bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

- d. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding telah melampaui batas kewenangannya dalam beracara khususnya dalam perkara ini, karena jelas diakui sendiri dalam pertimbangannya bahwa pihak Penggugat tidak mempersoalkan tentang sertifikat Hak Milik nomor 118 dengan luas 15.159 m<sup>2</sup> yang dipertimbangkan sebagai sertifikat induk yang dipecahkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2564 atas nama Pemohon Kasasi yang tidak ikut diajukan sebagai bukti surat. Bahwa dalam buku Pengantar Ilmu Hukum karangan Prof. Mr. Dalam Rekonvensi. L J Van Apeldorn halaman 262 secara tegas disebutkan sebagai berikut:

“Luas dari pertikaian yang diajukan pada pertimbangan, hakimpun tergantung pada para pihak-pihak. Hakim hanya menimbang hal-hal yang diajukan oleh para pihak dan tuntutan hukum yang didasarkan kepadanya (*iudex non ultra pelita* atau *ultra pelita non coanosatur*) Dengan perkataan lain ia hanya menentukan adalah hal-hal yang diajukan dan dibuktikan oleh para pihak itu dapat membenarkan tuntutan hukum mereka, ia tidak boleh menambah sendiri hal yang lain, dan tidak boleh memberikan lebih dari pada yang diminta”;

Bahwa dalam buku Hukum Acara Perdata karangan Lilik Mulyadi, S.H. pada halaman 18 jelas disebutkan sebagai berikut:

“Hakim hanya mengadili luas pokok sengketa yang diajukan para pihak dan dilarang mengabulkan atau menjatuhkan putusan melebihi dari pada apa yang dituntut (Pasal 178 ayat (2), (3) HIR, Pasal 189 ayat (2), (3) RBG”;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2827 K/Pdt/1987 tanggal 24 Februari 1988 dalam perkara antara Lie Sie Nong lawan Lie Tjien Sien dengan dasar pertimbangan bahwa Hakim dalam menyusun pertimbangan suatu putusan perdata adalah tidak boleh menyimpang dasar gugatan yang didalilkan oleh Penggugat;

Bahwa Yurisprudensi Agung RI Nomor 339 K/Sip/1969 tanggal 21 Februari 1970 dalam perkara Sih Kanti lawan Pak Trimo dan Bok Sutoikromo dengan kaidah dasar bahwa: “Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan karena putusannya menyimpang dari pada yang dituntut dalam surat gugat”. Dengan demikian patut para Pemanding

Hal. 26 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Majelis Hakim tingkat banding untuk menolak pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut. Dengan demikian patut dan layak bahwa pertimbangan hakim baik tingkat pertama dan tingkat banding dinyatakan ditolak karena telah melampaui wewenang dan telah melanggar hukum;

4. *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa Hakim Pengadilan Negeri tidak memberikan pertimbangan hukum secara cukup dan secara memadai tentang bukti TI-1, TII-1 dan TII-2 berupa bukti Surat Autentik yang kemudian dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding adalah terbukti lalai memenuhi syarat syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, hal ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Dalam buku Hukum Acara Perdata karangan Lilik Mulyadi, S.H. halaman 162 disebutkan: "Menilai kekuatan akta autentik bersifat *acte ambetelijk* merupakan suatu bukti sempurna dan mengikat (Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, Pasal 1870 KUHPerdata). Pengertian sempurna dimaksudkan bahwa akta autentik tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak, kongkritnya sebagai bukti sempurna dalam arti bahwa ia tidak membutuhkan/memerlukan penambahan alat bukti lagi, sedangkan mengikat dimaksudkan bahwa apa yang tertulis dalam akta tersebut harus dipercaya Hakim yakni harus dianggap sebagai benar selama ketidak benaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya;
2. Bahwa dalam tata urutan/visi gradasi sebagaimana disebut dalam Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg atau Pasal 1866 KUHPerdata maka alat bukti surat Autentik merupakan alat bukti pertama dan utama, dikatakan pertama oleh karena alat bukti surat gradasinya disebut pertama dibandingkan dengan alat bukti lainnya sedangkan dikatakan utama oleh karena dalam hukum perdata yang dicari adalah kebenaran formal maka alat bukti surat memang sengaja dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian utama. Dengan adanya akta autentik T1-1 dan bukti TII-1 dan TII-2 dimana Hakim wajib menggunakannya sebagai bukti utama dan mengesampingkan bukti-bukti yang lain dalam hal ini bukti Penggugat berupa surat surat yang termasuk bukti dibawah tangan termasuk saksi yang dihadirkan Termohon Kasasi I dipersidangan;

Hal. 27 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014



3. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding telah tidak cermat serta lalai yang mengakibatkan putusan dalam perkara ini menjadi batal demi hukum, adapun kelalaian nyata yang dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat banding ada pada amar putusan garis datar kedua yang berbunyi sebagai berikut:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klas I Jayapura Nomor 42/PDT.G/2013 tertanggal 6 Maret 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Bahwa dengan menuliskan putusan *a quo* tertanggal 6 Maret 2014 maka tidak benar putusan tersebut yang dapat dianalisa sebagai berikut:

- a. Bahwa fakta hukum membuktikan putusan Pengadilan Negeri Klas I Jayapura Nomor 42/PDT.G/2013/PN-Jap tertanggal 27 Februari 2014 bukan tertanggal 6 Maret 2014;
- b. Karena tanggal putusan dalam perkara *a quo* adalah tanggal 27 Februari 2014 maka tidak benar Majelis Hakim memutuskan perkara ini sebanyak dua kali putusan yaitu tanggal 27 Februari 2014 dan tanggal 6 Maret 2014;
- c. Bahwa dapat dipastikan pada tanggal 6 Maret 2014 tidak ada kegiatan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura untuk memutuskan perkara Nomor 42/PDT.G/2013/PN-Jap;
- d. Karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi sebagai peradilan tingkat banding telah menguatkan putusan yang ternyata salah maka putusan yang salah oleh Majelis Hakim adalah dalam perkara tingkat banding putusan Majelis Hakim mengalami cacat hukum sehingga konsekwensinya adalah batal demi hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat I tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan:

- Bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa benar adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa (1) tanah seluas 60 m x 70 m = 4.200 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Vim Distrik Jayapura, Selatan Kota Jayapura dan (2) tanah seluas 125 m x 96 m = 12.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Vim Distrik Jayapura, Selatan Kota Jayapura;
- Bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual atau mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat II seluas 6.400 m<sup>2</sup> adalah perbuatan melawan hukum dan penjualan itu tidak sah dan batal demi hukum;

Hal. 28 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan 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 Jayapura dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : MARTHA TILUDAK 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 : **MARTHA TILUDAK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis, 27 Agustus 2015 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang

Hal. 29 dari 30 hal. Putusan Nomor 3172 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

Ketua Majelis,

ttd./.

Panitera Pengganti,

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  
Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP : 19610313 1988031 003.

Biaya-biaya: