



**PUTUSAN**

Nomor 1150 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

ELISABETH YUNITA, bertempat tinggal di Jalan Pademangan III, Gang 16/184 RT.006, RW.07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada DAANCE YOHANES, S.H., dan Kawan, Para Advokat, beralamat di Wisma Bhakti Mulya Lantai 3 suite 308, Jalan Kramat Raya Nomor 160, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat VI /Pembanding;

Melawan:

JOGINDER SINGH, bertempat tinggal di Jalan Pademangan II, Gang 24 RT.001, RW.02, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada JHON SIREGAR, S.H., D.FM., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Taman Griya Pratama Blok 9 A Nomor 7, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat /Terbanding I;

Dan:

- 1 LUCIA LIDAPATI KOBAN, bertempat tinggal di Jalan Pademangan III, Gang 16/184, RT.006, RW.07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
- 2 JULIANA KENA, bertempat tinggal di Jalan Pademangan III, Gang 16/184, RT.006, RW.07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
- 3 MARIA MARGARETHA, bertempat tinggal di Jalan Pademangan III, Gang 16/184, RT.006, RW.07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;

*Hal. 1 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014*



- 4 PETRUS PATI KOBAN, bertempat tinggal di Jalan Pademangan III, Gang 16/184, RT.006, RW.07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan pademangan, Jakarta Utara;
- 5 MAGDALENA TUTO, bertempat tinggal di Jalan Pademangan III, Gang 16/184, RT.006, RW.07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
- 6 PEMERINTAH R.I. cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA c.q. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27-29, Jakarta Utara;
- 7 SUSIYANA, isteri dari Alm. Eddy Sulaiman yang dikenal juga dengan nama Edi Pho, bertempat tinggal di Jalan Pademangan II, Gang 14, Nomor 71, RT.011, RW.05, Kelurahan pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan V, VII dan Turut Tergugat /Terbanding II sampai dengan VIII;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat /Terbanding I telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat VI /Pembanding dan Tergugat I sampai dengan V, VII dan Turut Tergugat /Terbanding I sampai dengan VIII di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebuah bangunan di atas Tanah Negara yang dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 30, tertanggal 7 April 1993, yang dibuat di hadapan Buiniarti Tjandra S.H., Notaris di Jakarta (Bukti P-1), tanah seluas 71,5 meter yang terletak di Jalan Pademangan II Gang 16, Nomor 184 A, RT.006, RW.07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Nurhayati;
- Sebelah Timur : Rumah Munjahiid;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Pademangan III, Gang 16;
- Sebelah Utara : Rumah Siti;

Yang dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 30, tertanggal 7 April 1993;

- 2 Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Riwayat Bangunan di Atas Tanah Negara, yang dibuat oleh Turut Tergugat, tertanggal 29 Desember 1987 - surat tersebut telah dibukukan dengan Nomor 14/IRB/IX/1992, tertanggal 14 September 1992, di Kantor Kelurahan Pademangan Timur untuk keperluan Inventarisasi Wilayah dan untuk keperluan Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan (Bukti P-2);
- 3 Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 30, tertanggal 7 April 1993, di hadapan Buiniarti Tjandra S.H., Notaris di Jakarta, Turut Tergugat menyatakan memberikan segala hak kepada Penggugat untuk mendapatkan suatu hak atas tanah tempat bangunan tersebut;
- 4 Bahwa bangunan milik Penggugat didirikan berdasarkan prosedur yang berlaku menurut rencana kota dan peraturan /perundang-undangan yang berlaku di Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sesuai dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5755/IMB-PG/1981, tentang pemberian Ijin untuk Bangunan di Jalan Pademangan III, Gang 16, Nomor 184 A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara (Bukti P-3);
- 5 Bahwa sebagai Warga Negara yang baik dan taat hukum Penggugat selalu membayar pajak atas tanah dan bangunan miliknya (Bukti P-4);
- 6 Bahwa Penggugat sebagai pemilik bangunan yang berada di atas Tanah Negara sampai dengan saat ini belum pernah menjual atau mengalihkan bangunan dan tanah tersebut kepada pihak lain;
- 7 Bahwa sejak Tahun 1993 sampai dengan sekarang Penggugat telah menguasai bidang tanah dan bangunan seluas 71,5 meter, yang terletak di Jalan Pademangan II, Gang 16, Nomor 184 A, RT.006, RW. 07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara tersebut, dengan demikian Penggugat menurut hukum

*Hal. 3 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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

memiliki hak dan kualitas sebagai Pemohon yang berhak dan harus didahulukan;

- 8 Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat bermaksud mendaftarkan haknya dengan mengajukan pendaftaran sertifikat hak milik kepada Tergugat VII sebagai instansi pemerintah yang berwenang, akan tetapi surat ukur tidak dapat dikeluarkan oleh Tergugat VII, dengan alasan terhadap tanah yang dimohonkan Penggugat telah dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1772/ Pademangan Timur, Gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253, atas nama Lucia Lida Patikoban,cs //Tergugat I, **Tergugat II**, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI (Bukti P-5);
- 9 Bahwa Penggugat hanya melakukan ikatan hukum dengan Turut Tergugat dan tidak mempunyai ikatan hukum dengan Tergugat I, Tergugat II, **Tergugat III**, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam hal ikatan jual beli sesuai dengan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 30, tertanggal 7 April 1993, di hadapan Notaris Buiniarti Tjandra, S.H;
- 10 Bahwa selama ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI hanya menguasai dan membayar pajak bumi dan bangunan seluas 70 meter sebagaimana surat NOP 317501100101201690, Tahun pajak 2011. WP: Siti, luas 70 meter letak objek pajak Jalan Pademangan III Gang 16 Nomor 184 dimana berbeda dengan luas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat 1772 atas nama Lucia Lidapati Koban,cs / tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak mempunyai informasi yang benar (Bukti P-6);
- 11 Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI mengajukan permohonan Pendaftaran Hak Milik Nomor 1772 atas tanah yang bukan miliknya ataupun berada pada penguasaannya kepada Tergugat VII dengan iktikad tidak baik dapat dikategorikan sebagai penggelapan terhadap hak orang lain yang telah merugikan hak-hak dan kepentingan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga segala akibat hukum yang timbul karenanya adalah batal demi hukum;

- 12 Bahwa tindakan Tergugat VII yang mengeluarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 17712/Pademangan Timur, gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253 atas nama Lucia Lida Patikoban,cs / Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, tanpa terlebih dahulu meneliti dengan cara yang benar secara yuridis dan fisik mengenai asal-usul perolehan Hak Atas Tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah memenuhi unsur melanggar kewajiban hukum yang dibuatnya sendiri sehingga dengan demikian tindakan Tergugat II dapat pula dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- 13 Bahwa atas permasalahan tersebut pada tanggal 10 Agustus 2011 telah dilakukan musyawarah di kantor Lurah Pademangan Timur, akan tetapi tidak ditemukan titik temu sebagaimana Surat laporan Lurah Pademangan Timur kepada Camat Pademangan, tertanggal 05 Agustus 2011 (Bukti P-7);
- 14 Bahwa atas perbuatan Tergugat VII diatas tersebut, telah menimbulkan kerugian atas hak dan kepentingan hukum dari Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutuskan serta menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/ Pademangan Timur, gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253 yang telah diterbitkan atas nama Lucia Lida Patikoban, cs /Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI batal demi hukum;
- 15 Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menyebabkan Penggugat menderita kerugian materiil berupa biaya yang dipakai untuk mengurus penerbitan sertipikat hak milik atas nama Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
- 16 Bahwa untuk kepastian hukum, kiranya putusan terhadap gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, *verzet*, *banding*, *kasasi*, maupun *Peninjauan Kembali*;

*Hal. 5 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah Pemohon yang beritikad buruk;
- 3 Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur, Gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253 atas nama Lucia Lida Patikoban ,cs /Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;
- 5 Memerintahkan Tergugat VII membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur, Gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253 atas nama Lucia Lida Patikoban, cs /Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;
- 6 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang berhak mengajukan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Pademangan II, Gang 16, Nomor 184 A, RT.006, RW.07, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan-Jakarta Utara, seluas 71,5 meter dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Nurhayati;
  - Sebelah Timur : Rumah Munjahid;
  - Sebelah Selatan : Pademangan III, Gang 16;
  - Sebelah Barat : Rumah Siti;
- 7 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar kerugian materiil atas semua biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- 8 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- 9 Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Majelis Hakim atas perkara ini;

Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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





Dalam Eksepsi:

1 Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat Pejabat Tata Usaha Negara bersifat konkret individual & tetap /final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang /Badan Hukum Perdata dan oleh karenanya untuk membatalkan keputusan tersebut maka gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo*. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan demikian Gugatan Penggugat harus ditolak. (Bukti T-1);

- Tertulis; Bahwa Sertifikat Badan Pertanahan Nasional ini tertulis;
- Dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara; Bahwa selaku Instansi Negara yang berwenang untuk mengeluarkan Sertifikat Hak Atas Tanah;
- Berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan perundang-undangan bahwa BPN merupakan Instansi Negara yang berhak mengeluarkan sertifikat hak atas tanah;
- Bersifat Konkret: tidak abstrak dapat ditentukan /tertentu, Individual: keputusan ini ditujukan untuk membuat hak atas tanah kepada individu-individu yang namanya tercantum di dalam sertifikat yaitu Tergugat I-VI, Final: keputusan ini mengakibatkan hukum bagi Tergugat I-VI untuk mendapatkan hak atas tanah dan tidak memerlukan persetujuan dari pihak lain;
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang/badan hukum perdata: bahwa sertifikat BPN menimbulkan akibat hukum bagi Tergugat I-VI untuk mendapatkan hak atas tanah dalam perkara *a quo*;

2 *Error In Persona*:

Bahwa Penggugat keliru dalam menarik Tergugat I-VI karena hubungan hukum Penggugatnya Turut Tergugat dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I-VI (lihat poin 2 & 3 dari Gugatan Penggugat). Justru yang perlu digugat adalah Turut Tergugat karena telah memberi *Intorasi* yang sesat kepada Penggugat mengenai identitas tanah;

3 *Obscur Libel*:

Bahwa Penggugat hanya memiliki alas hak terhadap bangunan dan Penggugat tidak memiliki alas hak atas tanah;

*Hal. 7 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014*



Lebih lagi Tergugat I - VI telah memiliki tanah tersebut sejak Tahun 1963 dan Orang tua dari Tergugat yaitu Almarhumah Ibu Siti pernah memiliki perjanjian dengan Almarhum Eddy Sulaiman untuk membangun bangunan Rumah di atas tanah milik Tergugat I - VI tetapi tidak mengalihkan hak atas tanah, oleh karena itu Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk menggugat perbuatan melawan hukum atas keluarnya sertifikat kepemilikan tanah lebih lanjut permohonan ganti rugi yang diminta Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Tidak ada perincian yang jelas sehingga kabur;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 45/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut, tanggal 26 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

- 1 Dalam Pokok Perkara:
- 2 Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
- 3 Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah Pemohon yang beriktikad buruk;
- 4 Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772 Pademangan Timur gambar situasi Nomor 1848/1996 NIB 02253 atas nama Lucia Lidapati Koban, cs / Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 6 Memerintahkan Tergugat VII untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772 Pademangan Timur gambar situasi Nomor 1848/1996 NIB 02253 atas nama Lucia Lidapati Koban, cs /Tergugat I sampai dengan Tergugat VI;
- 7 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang berhak mengajukan pendaftaran Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan yang terletak Jalan Pademangan III Gang 16 Nomor 184 A RT.006 RW.07 Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara seluas 71,5 meter dengan batas-batas:

- sebelah Utara : Rumah Nurhayati;
- sebelah Timur : Rumah Munjahid;
- sebelah Selatan : Pademangan III Gang 16;
- sebelah Barat : Rumah Siti;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

9 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.491.000,00 (tiga juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat VI /Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut, tanggal 26 September 2012 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 272/PDT/2013/PT.DKI, tanggal 20 September 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat VI /Pembanding pada tanggal 18 Desember 2013 kemudian terhadap putusan tersebut, Tergugat VI /Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2013 mengajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 45/Pdt.G /2012/PN.Jkt.Ut, tanggal 2 Januari 2014 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Januari 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi /Tergugat VI /Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Penggugat /Terbanding I pada tanggal 23 Januari 2014;
- 2 Tergugat I, II, III, IV, V dan VII/Terbanding II, III, IV, V, VI dan VII pada tanggal 22 Januari 2014;
- 3 Turut Tergugat/Tergugat VIII pada tanggal 22 Januari 2014;

Kemudian Termohon Kasasi /Penggugat /Terbanding mengajukan Jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 27 Februari 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 VI /Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- A Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Adalah Pertimbangan Yang Tidak Cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*), Tidak Cermat, Tidak Berdasarkan Bukti-Bukti, dan Tidak Mempertimbangkan Hukum Yang Berlaku:

Hal. 9 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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)



**Pembuktian:**

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi sebagai Tergugat VI dalam Pengadilan tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengajukan bukti-bukti antara lain:

Bukti T1	Sertipikat Hak Milik Tanah atas nama Tergugat I – VI nomor 1772/Pademangan Timur yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional;
Bukti T2	Surat Perjanjian almh. Ny Siti (ibu dari Tergugat I-VI) dengan alm. Eddi Sulaiman (suami Turut Tergugat) Ibu Susiyana;
Bukti T3	Surat Pernyataan tentang Bangunan/Tanah;
Bukti T4	Bukti pembayaran PBB Tahun 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008;
Bukti T5	Surat Laporan Lurah Pademangan Timur Nomor 402/-1.7117 tertanggal 05 Agustus 2011;
Bukti T6	Sertifikat Hak pakai Nomor 332 Tahun 1982;

- 2 Bahwa ternyata Bukti P-2 yang diajukan oleh Termohon Kasasi yaitu Surat Riwayat Bangunan yang ditandatangani tanggal 29 Desember 1987, yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah karangan sendiri yang tidak sesuai dengan kenyataan, karena pada saat itu atas tanah tersebut sudah ada hak pakai atas nama pemegang hak Simon Bala Koban sebagaimana Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 (Bukti T6);

Dengan demikian Bukti P-2 haruslah dikesampingkan;

**Fakta-Fakta Hukum:**

Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- 1 Bahwa secara kronologis sejarah tanah adalah sebagai berikut:
  - a Tahun 1963:  
Sejak Tahun 1963, Simon Bala telah menempati bangunan di atas sebidang tanah negara yang terletak di Jalan Pademangan III Gang XVI Nomor 184 RT.006/RW.007, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (Bukti T3);
  - b Tahun 1982:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Status tanah negara yang ditempati oleh Simon Bala berakhir dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 atas nama pemegang hak atas tanah adalah Simon Bala Koban (Bukti T6);

c Tahun 1985:

Surat Perjanjian antara Ny. Siti dengan Eddi Sulaiman tanggal 28 Juli 1985 (Bukti T2 dan Bukti P-9), yang diperjanjikan adalah penyerahan hanya bangunan saja, tidak termasuk tanah;

d Tahun 1987:

Surat Pernyataan Riwayat Bangunan oleh Eddi Sulaeman tanggal 29 Desember 1987 (Bukti P-2), adalah tentang bangunan benar milik Eddi Sulaiman. Sedangkan tentang tanah, dengan menyatakan bahwa tanah itu adalah tanah negara maka terbukti Eddi Sulaeman berbohong, karena pada Tahun 1985 Eddi Sulaiman tahu bahwa atas tanah tersebut masih ada hak atas nama Simon Bala Koban (suami Ny. Siti) sesuai Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 (Bukti T6), dengan demikian terbukti dan tidak terbantah bahwa Eddi Sulaiman tidak mempunyai hak atas tanah. Lagipula surat pernyataan hanya berlaku kepada yang membuat pernyataan (Pasal 174 HIR) yang ternyata mengandung kebohongan;

e Tahun 1993:

Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak tanggal 7 April 1993 Nomor 30 oleh Notaris Buniarti Tjandra, S.H., (Bukti P-1), hal itu adalah kesalahan Eddi Sulaiman karena menjual tanah yang bukan haknya, dan juga kesalahan Terbanding/Penggugat yang tidak terlebih dulu memeriksa dan meneliti kebenaran secara yuridis mengenai asal-usul perolehan hak atas tanah yang dijual oleh Eddi Sulaiman;

Sesuai Bukti T6 maka di atas tanah tersebut sudah lebih dulu ada hak pakai atas nama Simon Bala Koban;

f Tahun 2006:

Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, diterbitkan di Jakarta tanggal 12 Juni 2006 (Bukti T1), yang merupakan bukti hak atas tanah. Dengan demikian merupakan fakta hukum yang tidak terbantah bahwa Pemohon Kasasi adalah sebagai pemilik sah atas tanah;

Sesuai ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

*Hal. 11 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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 Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, ...dst;
- 2 Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang dengan atau badan hukum yang diperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Dengan demikian terbukti dan tidak terbantah bahwa kedudukan Pemohon Kasasi adalah Pemilik tanah yang harus dilindungi dan tidak dapat diganggu gugat lagi;

- 2 Bahwa status tanah negara yang disebutkan dalam Bukti T3 telah berakhir dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 atas nama Pemegang Hak Simon Bala Koban (Bukti T6);
- 3 Bahwa status hak pakai sudah ditingkatkan menjadi hak milik sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1771/Pademangan Timur (Bukti T1) atas nama Pemegang Hak:
  - Lucia Lida Pati Koban;
  - Juliana Kewa;
  - Maria Margareta;
  - Petrus Pati Koban;
  - Magdalena Tuta;
  - Elisabeth Yunita;
- 4 Bahwa tidak pernah terjadi peralihan hak atas tanah dari Simon Bala Koban atau Ny. Siti (isteri Simon Bala Koban) atau Pemohon Kasasi kepada Eddi Sulaeman atau kepada Termohon Kasasi, dengan demikian Eddi Sulaeman tidak pernah menjadi pemegang hak atas tanah;
- 5 Bahwa pernyataan Eddi Sulaiman kepada Termohon Kasasi dalam Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 30 tanggal 7 April 1993 dibuat di hadapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Buniati Tjandra, S.H., bahwa tanah yang dijual adalah tanah negara (Bukti P-1) adalah pernyataan bohong, karena ketika menandatangani Surat Perjanjian pada Tahun 1985 (Bukti T2) Eddi Sulaiman tahu bahwa atas tanah tersebut ada hak pakai atas nama Simon Bala Koban (suami Ny. Siti) sesuai Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 (Bukti T6);

6 Bahwa Termohon Kasasi tidak mempunyai bukti hak apapun atas tanah;  
Bantahan Terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta):

1 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat Banding yang menyatakan:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut, tanggal 26 September 2012 serta berkas perkara yang dimohonkan banding *a quo*, Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat VI dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan, pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi Pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, serta disetujui Majelis Hakim Tingkat Banding oleh karena itu alasan dan pertimbangan tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dijadikan pertimbangan sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ternyata tidak memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012;

Bahwa dapat Pemohon Kasasi tunjukkan bahwa Majelis Hakim tingkat Banding tidak memperhatikan secara cermat dan saksama bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan yaitu: Bukti T3 (tahun 1963); Bukti T6 (tahun 1982); dan Bukti P-1 (tahun 1993);

Bahwa apabila bukti-bukti tersebut diperhatikan dengan cermat dan seksama maka diperoleh fakta hukum yaitu:

a Bahwa Eddi Sulaiman tidak pernah mempunyai hak atas tanah karena Eddi Sulaiman tidak pernah memperoleh hak atas tanah;

Hal. 13 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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)



b Bahwa Eddi Sulaiman telah memberikan keterangan bohong /palsu kepada Termohon Kasasi perihal status tanah sebagai tanah Negara *vide* Bukti P-1 (tahun 1993), padahal di atas tanah tersebut ada hak pakai atas nama Simon Bala Koban sebagaimana Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 (Bukti T6-Tahun 1982);

c Bahwa Termohon Kasasi tidak mempunyai bukti hak atas tanah;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Banding yang tidak memperhatikan secara cermat dan seksama bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, karenanya pertimbangan hukum tersebut haruslah di kesampingkan;

2 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat Banding yang menyatakan:

Menimbang, bahwa keberatan *Pembanding* semula Tergugat VI sebagaimana diuraikan dalam Memori *Bandingnya* Sertifikat tanah adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional maka yang dapat membatalkan adalah Badan Pertanahan sendiri, bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/Pd.G/2012/PN.Jkt.Ut, tanggal 26 September 2012, dikuatkan dengan perbaikan menghapuskan *dictum* kelima karena kewenangan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772 Pademangan Timur Gambar Situasi Nomor 1848/1996 Nomor 02253 atas nama Lucia Ludapati Koban, cs / merupakan kewenangan Tergugat VII dan Peradilan Umum tidak berwenang untuk memerintahkan membatalkan Sertipikat Hak Milik;

Bahwa, pertimbangan tersebut adalah pengakuan bahwa benarlah keberatan Pemohon Kasasi bahwa Putusan *Judex Facti* tingkat Pertama telah melanggar Kompetensi Absolut, dengan demikian Putusan *Judex Facti* tingkat pertama haruslah dibatalkan;

Menghapus *dictum* kelima tidak menghapus fakta bahwa gugatan yang diajukan mengandung pelanggaran kompetensi absolut sehingga haruslah Pengadilan menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

3 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat Banding yang menyatakan:





Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat VI di pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar perkara dalam dalam kedua Tingkat Pengadilan;

Bahwa dengan dibatalkannya Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 272/2013 maka yang menjadi pihak yang kalah adalah Termohon Kasasi, maka Termohon Kasasi yang harus dihukum membayar biaya perkara, karenanya pertimbangan tersebut haruslah dikesampingkan;

4. Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat Banding yang menyatakan:

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku serta peraturan perundang-undangan lainnya;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 272/2013 telah melakukan kesalahan dengan menggunakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulang di Jawa dan Madura yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965 tentang Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung. Di mana Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965 juga sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana sudah diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009;

Bahwa Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Dengan demikian menjadi kewajiban Hakim Pengadilan untuk secara spesifik memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Dalam pertimbangan hukum tersebut ternyata *Judex Facti* tidak secara spesifik memuat Pasal tertentu dari peraturan yang bersangkutan yang dijadikan dasar untuk mengadili, dengan demikian menunjukkan bahwa pertimbangan hukum

*Hal. 15 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014*



tersebut tidak mempertimbangkan pasal-pasal yang relevan, karenanya pertimbangan hukum tersebut haruslah dikesampingkan;

Bantahan Terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Utara):

Dalam Eksepsi:

1 Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Mengadili (Kompetensi Absolut);

- Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah perbuatan Para Tergugat mensertifikatkan tanah yang di dalamnya termasuk tanah milik Penggugat sehingga terbit sertifikat Nomor 1772;

Menimbang, bahwa yang digugat oleh Penggugat adalah perbuatan Para Tergugat sedangkan masalah sertifikat adalah buah dari perbuatan yang dilakukan oleh Para tergugat, sehingga hal ini masih dalam kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan dengan demikian Eksepsi ini harus ditolak;

- Bahwa eksepsi kompetensi absolut adalah berkenaan dengan syarat formal yakni kewenangan mutlak suatu Peradilan untuk mengadili. Eksepsi kompetensi absolut bukan berkenaan dengan pokok gugatan. Pertimbangan Majelis Hakim Jakarta Utara atas eksepsi absolut sebagaimana dikutip tersebut di atas sudah masuk pada pokok gugatan dan pembuktian, sehingga menjadi pertimbangan yang salah karenanya pertimbangan tersebut haruslah dikesampingkan;
- Bahwa yang menjadi pokok suatu Gugatan dan yang diadili atas suatu Gugatan adalah Petitum (hal-hal yang dimohonkan oleh Penggugat), karenanya terhadap Petitum digunakan kata MENGADILI;
- Bahwa petitum 4 dalam Gugatan secara terang dan jelas dimohonkan oleh Penggugat:

Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur, Gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253 atas nama Lucia Lida Patikoban, cs / Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;



- Bahwa Sertifikat Hak Milik dimaksud dalam petitum 4 tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara. Sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka yang berwenang mengadili petitum membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

Berkenaan dengan hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara juga mengakui bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili *petitum* 4, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 19 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* Nomor 4 tidak dapat dikabulkan karena sertifikat tanah adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional maka yang dapat membatalkan adalah Badan Pertanahan sendiri dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

- Bahwa dengan demikian cukup alasan untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk mengadili Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat;

## 2 Gugatan *Error In Persona*;

- Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Gugatan tidak *error in persona* karena Para Tergugatlah sehingga lahir Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 1772 atas nama Para Tergugat di mana tanah milik Penggugat termasuk di dalamnya seolah-olah telah menjadi hak milik Para Tergugat maka dengan demikian eksepsi ini harus juga ditolak;

- Bahwa yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur adalah Tergugat VII selaku Pejabat Tata Usaha sesuai kewenangannya, karenanya yang harus digugat adalah Tergugat VII dengan mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa menarik Pemohon Kasasi sebagai Tergugat dalam Gugatan adalah *error in persona* karena Pemohon Kasasi tidak ada hubungan hukum dengan Termohon Kasasi;

Hal. 17 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014



- Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut haruslah dikesampingkan, dan cukup alasan untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3 Gugatan *Obscur Libel*;

- Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah keliru memahami isi surat perjanjian yang dibuat Ny. Siti dan Eddi Sulaiman tanggal 28 Juli 1985 (Bukti T-2 dan P-9) di mana pada perjanjian itu telah disepakati adanya penyerahan rumah oleh Ny. Siti kepada Eddi Sulaiman dan prestasi yang dilakukan oleh Eddi Sulaiman yaitu membangun rumah kepada Ny. Siti dan membayar sejumlah uang kepada Ny. Siti sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari peralihan selanjutnya terjadi pada Tahun 1993 di mana Eddy Sulaiman menjual haknya tersebut kepada Penggugat (Joginder Singh);

Menimbang, bahwa dengan dibelinya oleh Joginder Singh maka beralihlah hak yang sebelumnya dipunyai oleh Eddy Sulaiman kepada Joginder Singh;

Menimbang, bahwa dengan demikian tidak benar apabila dikatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanah sengketa, sehingga eksepsi ini pun harus ditolak;

- Bahwa Pemohon Kasasi tidak keliru memahami isi surat perjanjian yang dibuat Ny. Siti dan Eddi Sulaiman tanggal 28 Juli 1985 (Bukti T-2 dan P-9). Sebagaimana dinyatakan dalam surat tersebut (Bukti T-2 dan Bukti P-9) maka yang diserahkan oleh Ny. Siti adalah bangunan saja tidak berikut tanahnya, oleh karenanya dalam surat tersebut diakui bahwa tanah adalah milik Ny. Siti dan yang tidak dapat digugat oleh Para ahli waris Ny. Siti adalah bangunan yang ditempati oleh Eddi Sulaiman. Dengan demikian tanah seluruhnya adalah masih tetap hak milik Ny. Siti;
- Bahwa ketika dibuat Perjanjian tanggal 28 Juli 1985 (Bukti T2 dan Bukti P9), status Ny. Siti (istri Simon Bala Koban) adalah pihak yang sah sebagai pemegang hak pakai atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 (Bukti T-6);



- Bahwa Eddi Sulaiman menjual tanah kepada Termohon Kasasi / Terbanding /Penggugat hal itu adalah kesalahan Eddi Sulaiman karena Eddi Sulaeman telah berbohong dengan menjual tanah yang bukan haknya, dan juga kesalahan Terbanding /Penggugat yang tidak terlebih dulu memeriksa dan meneliti kebenaran secara yuridis mengenai asal-usul perolehan hak atas tanah yang dijual oleh Eddi Sulaiman;
- Bahwa dalam Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak tanggal 7 April 1993 Nomor 30 oleh Notaris Buniarta Tjandra, S.H., (Bukti P-1), dengan menyatakan bahwa tanah itu adalah tanah negara maka terbukti Eddi Sulaeman telah berbohong, karena pada Tahun 1985 Eddi Sulaiman sudah mengetahui dan mengakui bahwa tanah adalah milik Ny. Siti (Bukti T2 dan Bukti P-9) hal mana sesuai Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 (Bukti T6), dengan demikian terbukti dan tidak terbantah bahwa Eddi Sulaiman tidak mempunyai hak atas tanah;
- Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa Para pihak dalam Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak tanggal 7 April 1993 Nomor 30 oleh Notaris Buniarta Tjandra, S.H., (Bukti P-1) tersebut telah melakukan jual-beli dan pengoperan hak dengan iktikad buruk;
- Bahwa Ny. Siti tidak pernah menjual tanah hak miliknya kepada siapapun juga tidak kepada Eddi Sulaiman, dengan demikian tanah yang dibeli oleh Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat dari Eddi Sulaiman bukanlah tanah hak milik Eddie Sulaiman, dengan demikian Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat tidak memiliki hak atas tanah;
- Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut haruslah dikesampingkan, dan cukup beralasan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*);

**Dalam Pokok Perkara**

- 1 Bahwa hal-hal yang disampaikan pada bagian Dalam Eksepsi adalah juga bagian Dalam Pokok Perkara ini;
- 2 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak memberikan pertimbangan atas pokok perkara, karenanya putusan atas pokok perkara sama sekali tidak berdasar sehingga layak untuk dibatalkan;

*Hal. 19 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014*



3 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan memiliki hak atas tanah sengketa karena memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 1772;

Terhadap pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi menanggapi:

Bahwa Hak Milik atas tanah (Bukti T1) merupakan peningkatan dari Hak Pakai (Bukti T6);

Pemohon Kasasi/Pembanding /Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Ahli Waris dari Simon Bala Koban (Pemegang Hak Pakai - Bukti T6) adalah pihak yang berhak atas tanah;

4 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa tentang riwayat tanah sengketa dapat ditelusuri dari bukti P-9 dari Penggugat dan Bukti T-2 dari Tergugat yaitu bukti yang sama-sama diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat yaitu surat perjanjian antara Ny. Siti dan Eddy Sulaeman tertanggal 28 Juli 1985;

Bahwa pertimbangan tersebut tidak cermat dan tidak komprehensif sehingga haruslah dikesampingkan;

Sesuai bukti-bukti dalam persidangan maka secara kronologis riwayat tanah selengkapny sebagai berikut:

a Tahun 1963:

Sejak Tahun 1963, Simon Bala telah menempati bangunan di atas sebidang tanah negara yang terletak di Jala Pademangan III Gang XVI Nomor 184 RT.006/RW.007, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara (Bukti T3);

b Tahun 1982:

Sertipikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 atas nama Simon Bala Koban (Bukti T6), pemegang hak atas tanah adalah Simon Bala Koban;

c Tahun 1985:

Surat Perjanjian antara Ny. Siti dengan Eddi Sulaiman tanggal 28 Juli 1985 (Bukti T2 dan Bukti P-9), yang diperjanjikan adalah penyerahan hanya bangunan saja, tidak termasuk tanah;

d Tahun 1987:

Surat Pernyataan Riwayat Bangunan oleh Eddi Sulaeman tanggal 29 Desember 1987 (Bukti P-2), adalah tentang bangunan benar milik Eddi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulaiman sedangkan tentang tanah dengan menyatakan bahwa tanah itu adalah tanah negara maka terbukti Eddi Sulaeman berbohong karena pada Tahun 1985 Eddi Sulaiman tahu bahwa atas tanah tersebut masih ada hak atas nama Simon Bala Koban (suami Ny. Siti), sesuai Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 (Bukti T6), dengan demikian terbukti dan tidak terbantah bahwa Eddi Sulaiman tidak mempunyai hak atas tanah, lagipula Surat Pernyataan hanya berlaku kepada yang membuat pernyataan (Pasal 174 HIR) yang ternyata mengandung kebohongan;

e Tahun 1993:

Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak tanggal 7 April 1993 Nomor 30 oleh Notaris Buniarti Tjandra, S.H., (Bukti P-1), hal itu adalah kesalahan Eddi Sulaiman karena menjual tanah yang bukan haknya, dan juga kesalahan Terbanding /Penggugat yang tidak terlebih dulu memeriksa dan meneliti kebenaran secara yuridis mengenai asal-usul perolehan hak atas tanah yang dijual oleh Eddi Sulaiman;

Sesuai Bukti T6 maka di atas tanah tersebut sudah lebih dulu ada hak pakai atas nama Simon Bala Koban;

f Tahun 2006:

Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, diterbitkan di Jakarta tanggal 12 Juni 2006 (Bukti T1), yang merupakan bukti hak atas tanah;

Dengan demikian merupakan fakta hukum yang tidak terbantah bahwa Pemohon Kasasi adalah sebagai pemilik sah atas tanah;

Sesuai ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

- 1 Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, ... dst;
- 2 Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang dengan atau badan hukum yang diperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat

*Hal. 21 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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)



dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Dengan demikian terbukti dan tidak terbantah bahwa kedudukan Pemohon Kasasi adalah Pemilik tanah yang harus dilindungi dan tidak dapat diganggu-gugat lagi;

5 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa dengan diajukannya surat yang sama oleh Penggugat maupun Tergugat dapat diartikan bahwa kedua belah pihak telah mengakui kebenaran dari surat perjanjian itu baik isi maupun pihak-pihak yang membuatkan;

Bahwa pertimbangan tersebut keliru sehingga haruslah dikesampingkan, karena justru Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat yang telah salah mengerti isi surat tersebut, seolah-olah dengan surat tersebut telah terjadi pengalihan hak atas tanah kepada Eddi Sulaiman. Sesuai isi surat tersebut maka diakui oleh Eddi Sulaiman bahwa tanah adalah milik Ny. Siti, sedangkan kepada Eddi Sulaiman hanya diberikan hak atas bangunan/rumah saja, hal mana tentang bangunan tersebut tidak pernah dipersoalkan oleh Pemohon Kasasi;

Bahwa dalam pertimbangan hukum berikutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara bahkan mengartikan isi surat tanggal 28 Juli 1985 (Bukti T2 dan Bukti P-9) hanya berkenaan tentang bangunan rumah saja, sebagaimana terlihat berikut ini:

Menimbang, bahwa isi dari surat perjanjian tersebut berisi 4 poin yaitu:

- a Pihak ke I (Ny Siti) memiliki sebidang tanah dengan luas 10.30 x 12.60 m;
- b Pihak II (Eddy Sulaeman) bersedia membangun rumah diatas tanah tersebut dengan bentuk koppel 2 lantai;
- c Pihak I menerima sebuah rumah dengan ukuran 5.00 x 12.60 m dengan tambahan uang sebesar Rp1000.000,00 (satu juta rupiah);
- d Sebuah rumah di sebelahnya adalah untuk pihak II (Eddy Sulaeman);

Menimbang, bahwa pada perbuatan surat perjanjian tersebut juga memuat *clausul* yang berbunyi: apabila dikemudian hari ada ahli waris pihak ke I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Ny Siti) menuntut bangunan rumah pihak ke II (Eddy Sulaeman) hal ini tidak dapat dibenarkan dan sudah tidak dapat diganggu gugat;

Menimbang, bahwa selain daripada hal tersebut di atas, perjanjian tersebut juga telah disaksikan oleh Para ahli waris Ny. Siti yaitu Para Tergugat sendiri;

Menimbang, bahwa bila memperhatikan isi perjanjian tersebut ada beberapa hal penting:

- 1 Ketersediaan Eddy Sulaeman membangun rumah dua Koppel;
- 2 Penyerahan rumah 1 koppel untuk Ny Siti;
- 3 Penyerahan rumah 1 koppel untuk Eddy Sulaeman;
- 4 Pembayaran sejumlah uang kepada Ny. Siti yaitu Rp1000.000,00;

Bahwa dengan pertimbangan tersebut maka terang dan jelas kepada Eddy Sulaiman hanya diserahkan /diberikan rumah /bangunan saja tidak termasuk tanahnya;

6 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa bila memperhatikan isi perjanjian tersebut ada beberapa hal penting:

- 1 Ketersediaan Eddy Sulaeman membangun rumah dua Koppel;
- 2 Penyerahan rumah 1 koppel untuk Ny Siti;
- 3 Penyerahan rumah 1 koppel untuk Eddy Sulaeman;
- 4 Pembayaran sejumlah uang kepada Ny. Siti yaitu Rp1000.000,00;

Bahwa, pertimbangan tersebut keliru sehingga haruslah di kesampingkan karena tidak sesuai dengan isi perjanjian; Yang dimaksud dalam perjanjian yang dibangun oleh Eddie Sulaiman adalah rumah 1 (satu) Koppel; Koppel adalah kosa kata dalam Bahasa Belanda yang berarti pasangan, 1 (satu) rumah koppel artinya sepasang rumah dengan demikian ada 2 (dua) rumah yang sama dan berdampingan (dempet); Dalam pertimbangan disebut 2 (dua) koppel yaitu 1 (satu) koppel untuk Ny. Siti dan 1 (satu) koppel untuk Eddy Sulaiman, sehingga ada 2 (dua) pasang rumah atau 4 (empat) rumah;

Pertimbangan yang keliru tersebut menunjukkan dengan terang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak pernah melakukan pemeriksaan secara langsung atas lokasi rumah dan tanah yang disengketakan atau setidaknya tidak mengerti arti kata Koppel sehingga menyebabkan membuat pertimbangan

Hal. 23 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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)



yang keliru; Namun demikian pertimbangan hukum tersebut mengakui bahwa yang diserahkan dalam Perjanjian tersebut adalah rumah saja;

7 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa dengan diserahkannya rumah 1 koppel untuk Ny. Siti dengan ukuran 5 x 12.60 m dan 1 koppel untuk Eddy Sulaeman ukuran 5 x 12.60 m maka dengan demikian luas tanah 10.30 x 12.60 m tersebut terbagi dua masing-masing untuk Ny. Siti 5x 12.60 m dan Eddy Sulaeman sisanya;

Bahwa pertimbangan tersebut keliru dan haruslah dikesampingkan, karena Ny. Siti tidak pernah memberikan /menyerahkan tanah kepada Eddi Sulaiman, yang diserahkan kepada Eddi Sulaiman hanya bangunan rumah 1 (satu) koppel saja tetapi tidak berikut tanahnya;

Maka dari itu yang dijaminan oleh Ny. Siti dalam Surat Perjanjian itu hanya atas bangunan rumah saja sebagaimana tertulis:

Apabila di kemudian hari, ada ahli waris pihak ke I menuntut bangunan rumah pihak ke II, hal ini tidak dapat dibenarkan dan sudah tidak dapat diganggu gugat;

8 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan adanya pembayaran sejumlah uang kepada Ny. Siti yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) menunjukkan bahwa dalam perjanjian itu selain diminta melakukan suatu prestasi yaitu membangun 2 koppel rumah Eddy Sulaeman juga masih harus membayar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Ny. Siti hal ini menunjukkan bahwa setelah prestasi dilaksanakan oleh Eddy Sulaeman mendapatkan hak atas sebagian dari tanah seluas 10.30 x 12.60 meter dan bangunan di atasnya yaitu rumah 1 koppel;

Bahwa pertimbangan tersebut keliru karena sesuai isi Surat Perjanjian, maka Eddi Sulaiman membangun rumah karena dia bersedia bukan karena diminta oleh Ny. Siti, sedangkan tentang uang Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) diberikan kepada Ny. Siti bersama dengan rumah 1 (satu) koppel, tidaklah dapat begitu saja diartikan sebagai kompensasi atas tanah, karena tidak pernah ada penjelasan mengenai uang tersebut; Yang pasti adalah uang tersebut berhubungan dengan rumah, dan atas rumahlah Ny. Siti memberikan jaminan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan atas tanah, Ny. Siti tidak pernah menyerahkan dan memberikan kepada Eddi Sulaiman;

9 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 7 April 1993 Eddy Sulaeman menjual rumah dan yang ada padanya tersebut kepada Joginder Singh, yang dituangkan dalam akta jual-beli rumah dan Pengoperan hak pada tanggal 7 April 1993 melalui Notaris Buiniarti Tjandra S.H., yang beralamat di Jalan K. H. Zainal Arifin Nomor 7 H Jakarta (Bukti P-1);

Menimbang, bahwa dengan adanya akta jual beli antara Eddy Sulaeman dengan Joginder Singh tersebut berarti bahwa sejak tanggal 7 April 1993 segala hak dan Bangunan rumah yang sebelumnya dimiliki Eddy Sulaeman beralih kepada Joginder Singh;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka sejak tanggal 7 April 1993 sebuah rumah yang berdiri diatas tanah seluas 71,5 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pademangan III Gang 16 Nomor 184 A telah berpindah tangan menjadi milik Joginder Singh;

Bahwa, pertimbangan tersebut keliru karena tidak cermat memperhatikan bukti-bukti sehingga haruslah dikesampingkan. Tidak pernah ada peralihan hak atas tanah kepada Eddie Sulaeman sehingga Eddi Sulaiman tidak pernah mempunyai hak atas tanah;

Dengan menyatakan bahwa tanah itu adalah tanah negara maka terbukti Eddi Sulaeman telah berbohong karena pada Tahun 1985 Eddi Sulaiman tahu dan mengakui bahwa tanah tersebut adalah milik Ny. Siti (Bukti T2 dan Bukti P-9) dan secara yuridis masih hak Simon Bala Koban (suami Ny. Siti) sesuai Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 (Bukti T6), dengan demikian terbukti dan tidak terbantah bahwa Eddi Sulaiman tidak mempunyai hak atas tanah;

Bahwa Akta Jual-Beli Rumah dan Pengoperan Hak tanggal 7 April 1993 Nomor 30 oleh Notaris Buiniarti Tjandra S.H., yang beralamat di Jalan K. H. Zainal Arifin Nomor 7H Jakarta (Bukti P-1), ternyata dibuat berdasarkan kebohongan Eddi Sulaiman yang menyatakan bahwa rumah bangunan rumah berdiri di atas Tanah Negara, padahal sejak Tahun 1985 (Bukti T2 dan Bukti P-9) Eddi Sulaiman sudah mengetahui dan mengakui bahwa tanah adalah milik Ny. Siti. Karena Akta tersebut mengandung kebohongan atau hal yang tidak benar maka

*Hal. 25 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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)



akta tersebut tidak bernilai dan tidak berkekuatan hukum sehingga haruslah dikesampingkan;

10 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, selanjutnya Penggugat telah membuktikan bahwa atas kepemilikan bangunan tersebut telah dibayar pajak bumi dan bangunan (Bukti P-4A sampai dengan P-4E);

Bahwa pertimbangan tersebut sangat keliru dan tidak cermat sehingga haruslah dikesampingkan, karena bertentangan dengan pernyataan dalam bukti-bukti tersebut yang menyatakan: SPPT dan tanda pembayaran /pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak;

11 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan:

Menimbang, bahwa ketika Penggugat bermaksud untuk mengajukan pendaftaran sertifikat hak milik ternyata di atas tanah Penggugat (objek sengketa) sudah terdaftar Sertifikat Hak Milik Nomor 1772 atas nama Lucia Lidapati Koban, cs /(Bukti P-5);

Terhadap pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi menanggapi:

Bahwa Hak Milik atas tanah (Bukti T1) merupakan peningkatan dari Hak Pakai (Bukti T6);

Pembanding /Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Ahli Waris dari Simon Bala Koban (Pemegang Hak Pakai - Bukti T6) adalah pihak yang berhak atas tanah;

12 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan:

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang dengan atau badan hukum yang diperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, untuk menyelesaikan masalah itu Penggugat sudah melakukan musyawarah dengan Para Tergugat di Kantor Lurah Pademangan Timur pada tanggal 5 Agustus 2011, tetapi tidak berhasil (Bukti P-7 Penggugat dan Bukti T-4 dari Tergugat);

Terhadap pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi menanggapi:

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut maka Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat tidak dapat lagi menuntut karena sudah lewat waktu 5 (lima) Tahun sebagaimana nyata terlihat bahwa:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 1772 Pademangan Timur (Bukti T1) diterbitkan pada tanggal 12 Juni 2006, batas waktu 5 (lima) Tahun adalah sampai dengan tanggal 11 Juni 2011;
- Musyawarah dilakukan pada tanggal 5 Agustus 2011, sedangkan batas waktu 5 (lima) Tahun berakhir pada tanggal 11 Juni 2011, dengan demikian hak menuntut sudah lewat waktu (daluarsa);

13 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan:

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772 tersebut dengan iktikad baik atau secara nyata telah menguasainya akan Majelis pertimbangan tersebut;

Terhadap pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi menanggapi:

Bahwa Hak Milik atas tanah (Bukti T1) merupakan peningkatan dari Hak Pakai (Bukti T6), Pembanding/Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Ahli Waris dari Simon Bala Koban (Pemegang Hak Pakai - Bukti T6) adalah pihak yang berhak atas tanah;

14 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 sampai dengan P-4E Penggugat adalah wajib pajak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pademangan Timur III Gang 16 Nomor 184 A RT.006/RW.07 seluas 70 m<sup>2</sup> sedangkan Tergugat berdasarkan bukti T-4A sampai dengan T-4H adalah wajib pajak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pademangan III Gang 16 Nomor 184 RT.006/RW.07, Pademangan Timur;

*Hal. 27 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014*



Menimbang, bahwa dari bukti-bukti di atas diperoleh fakta bahwa masing-masing pihak menguasai tanah dan bangunan yang berbeda, Penggugat di Jalan Pademangan III Gang 16 Nomor 184 dan masing-masing luas tanahnya adalah 70 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dengan fakta-fakta seperti tersebut di atas di mana Tergugat hanya menguasai tanah seluas 70 m<sup>2</sup> yang dibuktikan dengan PBB yang telah dibayarnya ternyata Tergugat telah mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas tanah seluas 123 m<sup>2</sup>, di mana tanah yang dikuasai Penggugat termasuk di dalamnya hal ini menunjukkan bahwa Tergugat dengan iktikad buruk telah mengambil milik orang lain yaitu Penggugat;

Bahwa pertimbangan tersebut keliru dan tidak cermat sehingga haruslah dikesampingkan, karena bertentangan dengan pernyataan dalam bukti-bukti tersebut yang menyatakan: SPPT dan tanda pembayaran /pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut yang menunjukkan tentang penomoran bangunan tidak dapat diklasifikasi sebagai bukti atas tanah karena nomor-nomor rumah /bangunan adalah urusan administrasi perumahan pemerintahan daerah yang tidak ada kaitan dengan hak atas tanah;

Bahwa hak milik atas tanah (Bukti T1) merupakan peningkatan dari hak pakai (Bukti T6), Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai ahli waris dari Simon Bala Koban (pemegang hak pakai - Bukti T6) adalah pihak yang berhak atas tanah;

Dengan demikian Pemohon Kasasi memperoleh hak atas tanah dengan iktikad baik;

Bahwa Termohon Kasasi telah dibohongi oleh Eddi Sulaiman yang menyatakan bahwa rumah bangunan rumah berdiri di atas Tanah Negara, padahal sejak Tahun 1985 (Bukti T2 dan Bukti P-9) Eddi Sulaiman sudah mengetahui dan mengakui bahwa tanah adalah milik Ny. Siti;

Dengan demikian Termohon Kasasi tidak mempunyai hak atas tanah;

15 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan:

Menimbang, bahwa Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah 24



Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menegaskan bahwa untuk menjamin hak-hak atas tanah oleh pemerintah dilakukan pendaftaran atas tanah diseluruh wilayah Indonesia. Hal ini berarti bahwa dengan telah terdaftarnya suatu hak atas tanah sebagai bukti haknya, maka pemerintah berkewajiban untuk memberikan perlindungan akan hak-hak pokok yang telah terdaftar tersebut, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui Pengadilan Negeri dan /atau Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa pemegang hak bukanlah pihak pemilik yang sebenarnya atau telah terjadi kesalahan prosedur dalam penerbitan sertifikat tersebut;

Terhadap pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi menanggapi:

Bahwa Hak Milik atas tanah yang dipegang oleh Pemohon Kasasi (Bukti T1) merupakan peningkatan dari Hak Pakai atas nama Simon Bala Koban (Bukti T6). Pemohon Kasasi /Pemanding /Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Ahli Waris dari Simon Bala Koban (Pemegang Hak Pakai - Bukti T6) adalah pihak yang berhak atas tanah, dengan demikian penerbitan sertifikat sudah sesuai prosedur karenanya Pemohon Kasasi haruslah dilindungi;

16 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti P-9, P-4A sampai dengan P-4E dihubungkan dengan bukti P-1 dari Penggugat dan memperhatikan pula bukti T-2, T-6A sampai dengan T-6H yang isinya justru menguatkan dalil-dalil Penggugat, maka diperoleh fakta bahwa Tergugat beriktikad tidak baik untuk memperoleh sertifikat atas hak tanah, bahwa Tergugat bukanlah pemegang hak dan pemilik yang sebenarnya atas sebagian tanah yang dimohonkan pada sertifikat tanahnya tersebut dan dengan demikian telah terjadi kesalahan prosedur dalam penerbitan sertifikat tersebut;

Bahwa, pertimbangan tersebut keliru dan tidak cermat sehingga haruslah dikesampingkan, karena Hak Milik atas tanah (Bukti T1) merupakan peningkatan dari Hak Pakai (Bukti T6);

Pemohon Kasasi /Pemanding /Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Ahli Waris dari Simon Bala Koban (Pemegang Hak Pakai - Bukti T6) adalah pihak yang berhak atas tanah, dengan demikian perolehan hak atas tanah telah sesuai prosedur;

*Hal. 29 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014*



Bahwa Termohon Kasasi tidak berhak atas tanah karena telah membeli dari Eddi Sulaiman yang tidak mempunyai hak atas tanah dengan informasi yang tidak benar, karena sesuai Bukti T6 maka sejak Tahun 1982 tanah tersebut adalah milik Simon Bala Koban (suami Ny. Siti) yang juga diketahui dan diakui oleh Eddi Sulaiman (Bukti T2 dan Bukti P-9);

17 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-3 harus dikesampingkan karena keterangan tersebut dikeluarkan Tahun 1976 sedangkan berdasarkan bukti T-2 yang dibuat tanggal 28 Juli 1985 telah terjadi perjanjian peralihan hak;

Bahwa, pertimbangan tersebut keliru dan tidak cermat sehingga haruslah di kesampingkan, karena dengan Bukti T3 maka menjadi jelas dan terang tentang riwayat /sejarah tanah;

Justru *Judex Facti* seharusnya dengan cermat dan seksama mengkaitkan Bukti T3 dengan Bukti T6, sehingga diperoleh fakta hukum bahwa statuts tanah negara telah berakhir dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 332 Tahun 1982 atas nama Pemegang Hak Simon Bala Koban;

Bahwa, bukti T2 hanya tentang pembangunan rumah dan pemberian rumah tetapi tidak pernah terjadi peralihan hak atas tanah;

Secara terang benderang dalam Perjanjian tersebut Ny. Siti hanya memberikan jaminan kepada Eddi Sulaiman sesuai yang diberikannya yaitu atas rumah / bangunan saja;

18 Bahwa Pemohon Kasasi membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-5 harus dikesampingkan karena yang menjadi pokok pangkal masalah adalah pensertifikatan tanah yang dilakukan oleh Tergugat hingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1772 Tahun 2006;

Bahwa pertimbangan tersebut keliru dan tidak cermat sehingga haruslah dikesampingkan, karena Majelis Hakim dalam pertimbangan sebelumnya justru telah menggunakan Bukti T5 sebagai dasar pertimbangan hukum (halaman 18 Putusan), dengan bukti T5 jo. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka menjadi terang benderang bahwa Termohon Kasasi sudah kehilangan hak menuntut karena lewat waktu (daluarsa);



Bahwa Hak Milik atas tanah (Bukti T1) merupakan peningkatan dari Hak Pakai (Bukti T6), Pemohon Kasasi /Pembanding /Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Ahli Waris dari Simon Bala Koban (Pemegang Hak Pakai - Bukti T6) adalah pihak yang berhak atas tanah;

19 Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum maka terbukti bahwa Pemohon Kasasi mendapatkan Hak Milik atas tanah (Bukti T1) adalah peningkatan dari Hak Pakai (Bukti T6). Dengan demikian Pemohon Kasasi terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya Gugatan haruslah ditolak seluruhnya;

20 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan:

Menimbang, bahwa mengenai petitum Nomor 4 tidak dapat dikabulkan karena sertifikat tanah adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional maka yang dapat membatalkan adalah Badan Pertanahan sendiri dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Terhadap pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi menanggapi:

Bahwa dengan pertimbangan hukum ini maka terang benderang Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat, karenanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 haruslah dibatalkan;

21 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan:

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* Nomor 7 menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk membayar kerugian materil atas semua biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan karena, sepanjang persidangan perkara *a quo* Penggugat tidak pernah membuktikan adanya kerugian yang didalilkan oleh Penggugat tersebut;

Terhadap pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi menanggapi:

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata di mana salah satu unsur adalah kerugian. Dengan tidak terbuktinya kerugian

*Hal. 31 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014*



maka perbuatan melawan hukum haruslah dinyatakan tidak terbukti, dengan demikian gugatan haruslah ditolak seluruhnya;

22 Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara melanggar ultra petita dan kompetensi absolut, di mana Putusan menyatakan:

Menyatakan Sertipikat Hak milik Nomor 1772 Pademangan Timur gambar situasi Nomor 1848/1996 NIB 02253 atas nama Lucia Lidapati Koban, cs /

Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa putusan tersebut tidak pernah diminta oleh Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat, yang diminta oleh Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat adalah *petitum* 4 yaitu:

Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur, Gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253 atas nama Lucia Lida Patikoban, cs /Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;

Bahwa lagipula Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam pertimbangan hukum (halaman 19) telah menyatakan:

Menimbang, bahwa mengenai petitum Nomor 4 tidak dapat dikabulkan karena sertifikat tanah adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional maka yang dapat membatalkan adalah Badan Pertanahan sendiri dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang melanggar ultra petita dan kompetensi absolut haruslah dibatalkan;

23 Bahwa berdasarkan bantahan-bantahan tersebut di atas maka terang dan jelas bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah pertimbangan yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), tidak cermat, tidak berdasarkan bukti-bukti, dan tidak mempertimbangkan hukum yang berlaku karenanya haruslah dikesampingkan, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 haruslah dibatalkan;

24 Bahwa karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 dibatalkan maka Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 272/2013 menjadi tidak beralasan sehingga haruslah dibatalkan;

B Tidak Berwenang Atau Melampaui Batas Wewenang:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa yang menjadi pokok suatu Gugatan dan yang diadili atas suatu gugatan adalah *petitum* (hal-hal yang dimohonkan oleh Penggugat), karenanya terhadap *petitum* digunakan kata MENGADILI;
- 2 Bahwa *petitum* 4 gugatan, yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi adalah:
- 3 Bahwa Sertipikat Hak Milik dimaksud dalam *petitum* 4 tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara. Sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka yang berwenang mengadili *petitum* membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berkewenang mengadili perkara *a quo*;
- 4 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengakui bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili *petitum* 4, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 19 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* nomor 4 tidak dapat dikabulkan karena sertifikat tanah adalah kewenangan dari badan pertanahan nasional maka yang dapat membatalkan adalah badan pertanahan sendiri dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Akan tetapi Pengadilan Negeri Jakarta Utara tetap mengadili *petitum* tersebut sebagaimana amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 bahkan memutuskan hal yang tidak diminta [melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR] yang pada *dictum* keempat yang menyatakan:

Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur, Gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253 atas nama Lucia Lida Patikoban, cs /Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI tidak mempunyai kekuatan hukum;

Dengan putusan tersebut maka terang dan jelas bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang dan telah melampaui kewenangannya, karenanya Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 272/2013 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 haruslah dibatalkan;

- 5 Bahwa *petitum* 5 Gugatan, yang dimohonkan Termohon Kasasi adalah:  
Memerintahkan Tergugat VII membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur, Gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253

Hal. 33 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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)



atas nama Lucia Lida Patikoban,cs /Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI;

- 6 Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Dalam Pertimbangan Hukumnya Setuju Dengan Keberatan Pembanding, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 272/2013 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VI sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya Sertifikat tanah adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional maka yang dapat membatalkan adalah Badan Pertanahan sendiri, bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/Pd.G/2012/PN.Jkt. Ut, tanggal 26 September 2012, dikuatkan dengan perbaikan menghapuskan *dictum* kelima karena kewenangan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772 Pademangan Timur Gambar Situasi Nomor 1848/1996 Nomor 02253 atas nama Lucia Ludapati Koban, cs / merupakan kewenangan Tergugat VII dan Peradilan Umum tidak berwenang untuk memerintahkan membatalkan Sertipikat Hak Milik;

- 7 Bahwa terang, jelas, dan tidak terbantah bahwa Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, karenanya haruslah dibatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 272/2013 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012;

**C Salah Menerapkan Hukum Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku:**

- 1 Bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga yang harus diterapkan adalah ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan HIR. Sedangkan untuk mengadili Sertifikat Hak Milik yang adalah Keputusan Tata Usaha Negara maka yang harus diterapkan adalah ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;
- 2 Bahwa kewenangan mengadili yang diatur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tidak dapat diterapkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Termohon Kasasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengakui bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili *petitum* 4, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 19 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* Nomor 4 tidak dapat dikabulkan karena sertifikat tanah adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional maka yang dapat membatalkan adalah Badan Pertanahan sendiri dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Akan tetapi Pengadilan Negeri Jakarta Utara tetap mengadili *petitum* tersebut sebagaimana amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 bahkan memutuskan hal yang tidak diminta [melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR] yang pada *dictum* keempat yang menyatakan:

Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1772/Pademangan Timur, Gambar Situasi Nomor 1848/1996, NIB 02253 atas nama Lucia Lida Patikoban, cs /Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI tidak mempunyai kekuatan hukum;

Dengan putusan tersebut maka terang dan jelas bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang dan telah melampaui kewenangannya, karenanya Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 272/2013 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 haruslah dibatalkan;

4 Bahwa haruslah dibatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 272/2013 karena menggunakan peraturan yang sudah dinyatakan tidak berlaku sebagaimana tersebut dalam halaman 5 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 272/2013 yang menyatakan:

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 ..... dst;

Bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulang di Jawa dan Madura telah dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965 tentang Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung. Di mana Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965 juga sudah dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana sudah diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009;

Hal. 35 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 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)



D Lalai Memenuhi Syarat-Syarat yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan yang Mengancam Kelalaian Itu Dengan Batalnya Putusan yang Bersangkutan:

- 1 Bahwa Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Bahwa ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tersebut bersifat imperatif, yang mewajibkan Hakim dalam Putusannya memuat secara spesifik pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan sebagai dasar untuk mengadili;

- 2 Bahwa Putusan Pengadilan yang tidak memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan adalah Putusan yang tidak mempunyai dasar karenanya haruslah dibatalkan;
- 3 Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 tidak memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, tetapi hanya menyebutkan (halaman 20 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012):

Mengingat semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan berlaku;

- 4 Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 272/2013 tidak memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, tetapi hanya menyebutkan (halaman 5 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 272/2013):

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 *jo.* Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku serta peraturan Perundang-undangan lainnya;

Bahkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 272/2013 telah melakukan kesalahan dengan menggunakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulang di Jawa dan Madura yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965 tentang Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung. Di mana Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965 juga sudah dicabut dan



dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana sudah diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009;

5 Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 272/2013 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012 yang tidak memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan adalah Putusan yang lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, sehingga menjadikan Putusan tidak mempunyai dasar hukum karenanya haruslah dibatalkan;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas haruslah dibatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 272/2013 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012;

Bahwa dengan dibatalkannya Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 272/2013 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/2012, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia mengadili sendiri;

Bahwa Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang MARI, menyatakan:

Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti serta fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, cukup alasan bagi yang mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia mengadili sendiri untuk menolak Gugatan untuk seluruhnya atau setidaknya menatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 16 Januari 2014 dan memori kasasi yang diterima tanggal 27 Februari 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dikuatkan Pengadilan Tinggi) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar dengan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat karena Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil gugatan dengan menyatakan bahwa Tergugat I sampai dengan VI adalah pemohon yang beriktikad buruk

*Hal. 37 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1772 tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan oleh Tergugat VII /Badan Pertanahan Nasional sedangkan Penggugat adalah pemilik yang berhak mengajukan pendaftaran hak milik dari tanah objek sengketa sehingga dengan demikian Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi /Tergugat VI harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan /atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Elisabeth Yunita 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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ELISABETH YUNITA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi /Tergugat VI /Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 28 November 2014 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 terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Ttd./

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP.

Ttd./

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.





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

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. M a t e r a i .....Rp....6.000,00

2. R e d a k s i .....Rp....5.000,00

3. Administrasi Kasasi ..Rp489.000,00+

J u m l a h .....Rp500.000,00

Untuk Salinan:  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 39 dari 39 hal. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2014