



**PUTUSAN**

Nomor 2559 K/Pdt/2015

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

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

1. **MUSTAMDJID bin ZAINUDI**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Komplek Sampit Indah Sentosa Blok C Nomor 01, Kelurahan Sampit, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang;
2. **ABDURRACHMAN bin ZAINUDI**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Komplek Sampit Indah Sentosa Blok C Nomor 01, Kelurahan Sampit, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang;
3. **HERINURDI bin ZAINUDI**, bertempat tinggal di Jalan H.Agus Salim Gang Nuri Nomor 06, Kelurahan Sampit, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang;
4. **RITA binti ZAINUDI**, bertempat tinggal di Jalan Brigjend Katamso Komplek Puri Nirwana Indah I Blok A Nomor 22, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang;
5. **NADIA binti ZAINUDI**, bertempat tinggal di Jalan H.Agus Salim Gang Nuri Nomor 06, Kelurahan Sampit, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang;

dalam hal ini memberi kuasa kepada Erny Sutrisni, S.H., Advokat beralamat di Jalan Basuki Rahmat Nomor F.144 Kelurahan Kantor, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Oktober 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

**L a w a n**

**H.SARJILI, B.Sc**, Bertempat tinggal di Jalan S. Parman Gang Wortel Nomor 18 RT.003/RW.001, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tengku Amiril Mukminin, S.H., Advokat, pada kantor Advokat/Penasihat Hukum "Tengku Amiril Mukminin, SH & Rekan" beralamat di Jalan R.Suprpto Nomor 139 Kelurahan



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

Sampit, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang,  
berdasarkan surat kuasa tertanggal 28 November 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PUSAT DI  
JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN  
(BPN) PROVINSI KALIMANTAN BARAT DI PONTIANAK Cq.  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN (BPN) KABUPATEN  
KETAPANG**, berkedudukan di Jalan S.Parman Nomor 99,  
Kabupaten Ketapang, dalam hal ini memberi kuasa kepada  
Arpandi,S.H., dan kawan, Pegawai pada Kantor Pertanahan  
Kabupaten Ketapang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
2 Oktober 2013;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Orang Tua Penggugat yang bernama Achmad Djaja ada mempunyai/memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan MT.Hayono (dahulu Jalan Darussalam) Kelurahan Tengah, Kecamatan Delta Pawan (dahulu Kecamatan Matan Hilir Utara) Kabupaten Ketapang (Kal-Bar), berukuran Lebar depan  $\pm 11$  m dan Lebar belakang  $\pm 3,30$  M, dengan Panjang  $\pm 48$  M dan  $\pm 44$  M = luas  $\pm 328,90$  m<sup>2</sup>, dengan batas tambiran:
  - Utara : dengan Jalan MT.Haryono (dahulu Jalan Darussalam);
  - Selatan : dengan tanah Syamsurizal (dahulu tanah Bulhasan);
  - Timur : dengan tanah Achmad Djaja (orang tua Penggugat);
  - Barat : dengan tanah Sudarman (dahulu tanah Zainudib);
2. Bahwa asal-usul tanah orang tua Penggugat tersebut diperoleh dengan cara membeli sebagian tanah Milik Adat Limin bin Muhammad sesuai Akta jual beli Nomor 16/1975 yang dibuat dihadapan PPAT Camat Matan Hilir Utara (Rusli Nasir Ba) pada tanggal 28 Januari 1975 yang disaksikan dan ditandatangani oleh saksi-saksi Yusuf Sulaiman (mewakili Lurah Kelurahan

Halaman 2 dari 24 Hal. Put. Nomor 2559 K/Pdt/2015



Tengah) dan Zainudi (orang tua Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat), sedangkan Limin bin Muhammad merupakan mertua dari Zainudi), dimana tanah yang dibeli dari Limin bin Muhammad berbatasan langsung dengan tanah yang memang telah dimiliki oleh orang tua Penggugat sebelumnya. Halmana sesuai Kaidah Hukum Putusan MARI Nomor 251 K/Sip/1976 tanggal 22 Mei 1978 menyebutkan: "Itikad baik merupakan asas yang dijunjung tinggi dalam lalu lintas hukum. jual beli dengan Itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah";

3. Bahwa terhadap tanah yang telah dibeli orang tua Penggugat tersebut dikuasai dan dimanfaatkan secara terus menerus oleh orang tua Penggugat sejak tanah dibeli pada tahun 1975 sampai orang tua Penggugat meninggal dunia, dimana pada tahun 1977 diatas tanah yang dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad ada dibangun/didirikan bangunan Rumah tambahan bertingkat yang berada dibagian belakang dan dibagian depan dekat tepi Jalan dibangun/didirikan Kios/Warung Kecil Milik orang tua Penggugat yang digunakan untuk berjualan, bahkan orang tua Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) pada Tahun 1980 pernah menyewa Kios/Warung yang dibangun/didirikan oleh orang tua Penggugat tersebut. Kemudian setelah orang tua Penggugat meninggal dunia terhadap tanah selanjutnya diteruskan penguasaan dan pemanfaatannya oleh ahli waris almarhum Achmad Djaja, dimana sekarang ini di atas tanah yang dibeli didirikan bangunan tempat pencucian motor dan mobil sekaligus Cafe Bola sehingga terhadap tanah yang dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad telah dikuasai dan dimanfaatkan dari tahun 1975 sampai sekarang ini Tahun 2013 (sudah kurang lebih 38 Tahun), tidak ada satu orangpun yang mengajukan keberatan atau tidak ada satu orangpun yang mengajukan gugatan terhadap penguasaan dan pemanfaatan yang dilakukan orang tua Penggugat dari sejak dibeli sampai selanjutnya diteruskan oleh ahli waris almarhum achmad Djaja, bahkan orang tua Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) yang bernama Zainudi semasa hidupnya yang memiliki Rumah berbatasan dengan tanah yang dibeli orang tua Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan/tidak pernah mengganggu gugat, begitu juga Tergugat I s/d Tergugat V sebagai ahli waris Zainudi tidak pernah mengajukan keberatan/tidak pernah mengajukan sanggahan maupun mengajukan Gugatan atas penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh orang tua Penggugat yang selanjutnya diteruskan penguasaan dan pemanfaatannya oleh ahli waris almarhum Achmad Djaja.



Hal mana sesuai Kaidah Hukum Putusan MARI Nomor 361 K/Sip/1958 tanggal 26 November 1958 Jo. Nomor 70 K/Sip/1959 tanggal 7 Maret 1959 menyebutkan: "bahwa jika seseorang membiarkan tanah Miliknya dikuasai dan digunakan dengan Iktikad baik oleh Pihak lain selama waktu yang lama, tanpa mengajukan gugatan pada Pengadilan, ia kehilangan Hak untuk menuntutnya kembali (*Rechtsverwerking*)".

4. Bahwa pada awal Tahun 2013 terhadap tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad oleh ahli waris Achmad Djaja diajukan permohonan Surat Keterangan atas tanah yang ditujukan/disampaikan oleh ahli waris Achmad Djaja kepada Lurah Kelurahan Tengah sebagai syarat untuk pengurusan Sertifikat, akan tetapi permohonan Surat Keterangan tidak dapat dikeluarkan/tidak dapat diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Tengah karena adanya sanggahan melalui Surat tertanggal 4 Februari 2013 yang diajukan/disampaikan oleh Tergugat I yang menurutnya mewakili ahli waris Zainudi kepada Turut Tergugat yang tembusannya disampaikan kepada Lurah Kelurahan Tengah dan Camat Delta Pawan, dimana ahli waris Zainudi menurut Tergugat I itu diantaranya adalah Tergugat II s/d Tergugat V dan juga Hasmah binti Busri (orang tua Tergugat III s/d Tergugat V yang telah meninggal dunia pada bulan Agustus Tahun 2013) dengan Bukti yang dilampirkan Tergugat I berupa Photo Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 luas 290 m<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), Abdurrachman bin Zainudi (Tergugat II), Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), Herinurdi bin Zainudi (Tergugat III), Rita binti Zainudi (Tergugat IV) dan Nadia binti Zainudi (Tergugat V);
5. Bahwa sejak tanah yang menjadi objek sengketa sekarang ini dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad yang dibuatkan Akta jual belinya Nomor 16/1975 dihadapan PPAT Camat Matan Hilir Utara (Rusli Nasir.Ba) pada tanggal 28 Januari 1975 yang disaksikan dan ikut juga bertandatangan dalam Akta jual beli itu antara lain Zainudi (orang tua Tergugat I s/d Tergugat V atau Para Tergugat) sampai awal Tahun 2013 tidak pernah Zainudi semasa hidupnya maupun Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) tidak pernah menyebutkan/tidak pernah menyampaikan pada orang tua Penggugat semasa hidupnya maupun ahli waris Achmad Djaja adanya Sertifikat tanah yang telah diterbitkan/dikeluarkan diatas tanah yang telah dibeli oleh orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad tersebut dan Zainudi juga tidak keberatan/tidak ada sanggahan terhadap jual beli



yang dibuat antara orang tua Penggugat dengan Limin bin Muhammad, bahkan Zainudi sendiri ikut bertanda-tangan sebagai saksi dalam jual beli tersebut, serta selama ini terhadap tanah yang dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad telah dikuasai dan dimanfaatkan sejak Tahun 1975 sampai sekarang ini Tahun 2013 (sudah kurang lebih 38 Tahun), tidak ada satu orangpun yang mengajukan keberatan atau tidak ada satu orangpun yang mengajukan Gugatan terhadap penguasaan dan pemanfaatan yang dilakukan orang tua Penggugat dari sejak dibeli sampai selanjutnya diteruskan oleh ahli waris Achmad Djaja, bahkan Zainudi semasa hidupnya yang memiliki Rumah berbatasan dengan tanah yang dibeli orang tua Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan/tidak pernah mengajukan Gugatan, begitu juga Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) tidak pernah mengajukan keberatan/tidak pernah mengajukan sanggahan maupun mengajukan Gugatan atas penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh orang tua Penggugat yang selanjutnya diteruskan penguasaan dan pemanfaatannya oleh ahli waris almarhum Achmad Djaja sampai awal Tahun 2013. Dimana sanggahan/keberatan baru diajukan/disampaikan Tergugat I yang menurutnya mewakili ahli waris Zainudi saat ahli waris Achmad Djaja mengajukan permohonan Surat Keterangan kepada Lurah Kelurahan Tengah pada awal Tahun 2013;

6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 548 angka 2 KUHPerdara yang menyebutkan : "Tiap-tiap kedudukan berkuasa yang beritikad baik, memberi kepada Si yang memangkunya Hak-Hak atas kebendaan yang dikuasainya berupa Hak Milik atas kebendaan itu karena Daluwarsa". Serta sejalan pula dengan ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata menyebutkan : "Siapa yang dengan Itikad baik dan berdasarkan suatu Alas Hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk memperoleh Hak Milik atasnya dengan jalan Daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun; Siapa yang dengan Itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh Hak Milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan Alas Haknya (*Aquacitive Verjaring*)";
7. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 luas 290 m<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), Abdurrachman bin Zainudi (Tergugat II), Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), Herinurdi bin Zainudi (Tergugat III), Rita binti Zainudi (Tergugat IV) dan Nadia binti Zainudi





(Tergugat V) yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Tergugat dan kemudian dijadikan dasar Tergugat I mewakili ahli waris Zainudi dalam mengajukan sanggahan/keberatan terhadap permohonan Surat Keterangan yang diajukan ahli waris Achmad Djaja banyak terdapat kejanggalan dalam proses penerbitannya atau dengan kata lain terdapat cacat yuridis diantaranya mengenai nama Hasmah binti Busri selaku ahli waris Zainudi itu tidak benar nama yang tertulis seharusnya namanya adalah Hasmah binti H.Syanudin dan didalam Sertifikat juga termuat Gambar Bangunan yang didirikan/dibuat oleh orang tua Penggugat seharusnya tidak dimuat kecuali Gambar Bangunan itu merupakan Milik Zainudi ataupun Milik Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) selaku ahli waris Zainudi serta dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 juga dilakukan tanpa ada persetujuan/tidak ada izin dari orang tua Penggugat maupun ahli waris Achmad Djaja selaku Pemilik tanah yang memperoleh tanah melalui jual beli dengan Limin bin Muhammad pada tanggal 28 Januari 1975;

8. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) selaku ahli waris Zainudi yang menghalang-halangi ahli waris Achmad Djaja untuk mengajukan permohonan Surat Keterangan kepada Lurah Kelurahan Tengah dengan cara-cara mengajukan sanggahan/keberatan melalui Surat tertanggal 4 Februari 2013 agar tidak diterbitkan/dikeluarkan Surat Keterangan atas tanah yang telah dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad dan terhadap tanah yang dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad telah pula diterbitkan/dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 Luas 290 m<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), Abdurrachman bin Zainudi (Tergugat II), Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), Herinurdi bin Zainudi (Tergugat III), Rita binti Zainudi (Tergugat IV) dan Nadia binti Zainudi (Tergugat V) yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Tergugat tanpa ada persetujuan/tidak ada ijin dari orang tua Penggugat maupun ahli waris Achmad Djaja selaku Pemilik tanah adalah perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan melawan hukum;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang



seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan Melawan Hukum sebagaimana tersebut posita 8 diatas, menimbulkan kerugian bagi Penggugat maupun ahli waris Achmad Djaja yang lainnya berupa kerugian nyata atas tanah yang telah dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad berukuran lebar depan  $\pm 11$  m dan lebar belakang  $\pm 3,30$  m, dengan panjang  $\pm 48$  M dan  $\pm 44$  m = Luas  $\pm 328,90$  m<sup>2</sup> jika dinilai dengan uang, dimana harga tanah di Jalan MT.Haryono Kelurahan Tengah, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang tidak kurang dari Rp2.000.000,00/m<sup>2</sup> (dua juta rupiah per meter persegi) X Luas tanah  $\pm 328,90$  m<sup>2</sup> = Rp657.800.000,00 (enam ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah);

10. Bahwa ada kekhawatiran dari Penggugat selama perkara masih berlangsung nantinya Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) akan mengalihkan/memindah-tangankan tanah terperkara yang telah dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammadyang diterbitkan/dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 luas 290 m<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), Abdurrachman bin Zainudi (Tergugat II), Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), Herinurdi bin Zainudi (Tergugat III), Rita binti Zainudi (Tergugat IV) dan Nadia binti Zainudi (Tergugat V) pada orang lain, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Ketapang menyatakan tanah dalam sengketa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 tidak boleh dipindah-tangankan;
11. Bahwa diikut sertakannya Turut Tergugat dalam perkara ini karena Turut Tergugat telah berperan dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 Luas 290 m<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), Abdurrachman bin Zainudi (Tergugat II), Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), Herinurdi bin Zainudi (Tergugat III), Rita binti Zainudi (Tergugat IV) dan Nadia binti Zainudi (Tergugat V);
12. Bahwa agar putusan ini nantinya dapat dilaksanakan, maka Penggugat mohon agar Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) dihukumuntuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada ahli waris Achmad Djaja melalui Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari, setiap Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa pula kiranya cukup beralasan bila Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bijvoorraad*) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat)

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

A. Dalam Provisi

Selama proses perkara berlangsung sampai adanya putusan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap menyatakan tanah dalam Sengketa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 Luas 290 M<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), Abdurrachman bin Zainudi (Tergugat II), Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), Herinurdi bin Zainudi (Tergugat III), Rita binti Zainudi (Tergugat IV) dan Nadia binti Zainudi (Tergugat V) tidak boleh dipindah-tangankan;

B. Dalam Pokok Perkara :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah yang terletak di Jalan MT.Hayono (dahulu Jalan Darussalam) Kelurahan Tengah, Kecamatan Delta Pawan (dahulu Kecamatan Matan Hilir Utara) Kabupaten Ketapang (Kal-Bar), berukuran Lebar depan  $\pm 11$  m dan Lebar belakang  $\pm 3,30$  m, dengan Panjang  $\pm 48$  m dan  $\pm 44$  m = Luas  $\pm 328,90$  m<sup>2</sup>, dengan batas tambiran :
  - Utara : dengan Jalan MT.Haryono (dahulu Jalan Darussalam);
  - Selatan : dengan tanah Syamsurizal (dahulu tanah Bulhasan);
  - Timur : dengan tanah Achmad Djaja (orang tua Penggugat);
  - Barat : dengan tanah Sudarman (dahulu tanah Zainudib);Adalah tanah Hak Milik orang tua Penggugat yang bernama Achmad Djaja atas dasar Daluwarsa.
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 Luas 290 M<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), Abdurrachman bin Zainudi (Tergugat II), Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), Herinurdi bin Zainudi (Tergugat III), RITA binti Zainudi (Tergugat

Halaman 8 dari 24 Hal. Put. Nomor 2559 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IV) dan Nadia binti Zainudi (Tergugat V) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Niet Buitten Effect Stellen*);
5. Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) selaku ahli waris Zainudi yang menghalang-halangi ahli waris Achmad Djaja untuk mengajukan permohonan Surat Keterangan kepada Lurah Kelurahan Tengah dengan cara-cara mengajukan sanggahan/keberatan melalui Surat tertanggal 4 Februari 2013 agar tidak diterbitkan/dikeluarkan Surat Keterangan atas tanah yang telah dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad dan terhadap tanah yang dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad telah pula diterbitkan/dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 Luas 290 M<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), ABDURRACHMAN bin Zainudi (Tergugat II), HASMAH binti BUSRI (meninggal dunia bulan Agustus 2013), HERINURDI bin Zainudi (Tergugat III), RITA binti Zainudi (Tergugat IV) dan NADIA binti Zainudi (Tergugat V) yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Tergugat tanpa ada persetujuan/tidak ada ijin dari orang tua Penggugat maupun ahli waris ACHMAD DJAJA selaku Pemilik tanah adalah perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan Melawan Hukum;
  6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh dalam melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini;
  7. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada ahli waris ACHMAD DJAJA melalui Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) perhari, setiap i ahli waris ACHMAD DJAJA melalui Penggugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
  8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bijvoorraad) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat);
  9. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Subsida :

Halaman 9 dari 24 Hal. Put. Nomor 2559 K/Pdt/2015



Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et Bono*).

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

Dalam Eksepsi:

**I. Eksepsi *Obscuur Libel***

Bahwa Gugatan Perkara *aquo* adalah tidak jelas (*obscuur libel*) karena tanah sebagaimana yang menjadi objek gugatan perkara *aquo* adalah tidak jelas;

Hal ini dapat dilihat dari gugatan perkara *aquo* yakni sebagai berikut :

Bahwa Gugatan perkara *aquo* tidak didukung dengan dasar hukum dan fakta hukum mengenai adanya alas hak Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara tersebut;

Dari Posita Gugatan perkara *aquo*, yang menjadi dasar bagi Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah Akta jual beli Nomor : 16/1975 antara orang tua Penggugat yaitu Achmad Djaja dengan Limin bin Muhammad, pada tanggal 28 Januari 1975, sementara tanah yang digugat oleh Penggugat tersebut adalah merupakan tanah orang tua Para Tergugat, hal tersebut dapat dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 102/1970 atas nama orang tua Para Tergugat yaitu Zainudi yang bukan merupakan harta warisan dari datuk para tergugat, yang dibalik nama menjadi atas nama para Tergugat;

Karena gugatan *aquo* adalah tidak jelas tanpa didasari dengan alas hak dan atau tanpa didukung dengan bukti autentik, oleh karena itu berdasarkan kondisi-kondisi obyektif tersebut diatas dalil-dalil dari gugatan perkara *aquo* adalah tidak didasarkan dan atau tidak didukung dengan bukti-bukti yang sah, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan :

Putusan MA Nomor 565/Sip/1973, yang menyatakan : gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, dasar gugatan tidak sempurna, karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;

Bahwa tanah yang saat ini dalam penguasaan Penggugat, namun telah mempunyai sertifikat Hak Milik atas nama Para Tergugat yang diperoleh dengan cara yang sah berdasarkan warisan dari orang tua Para Tergugat/ telah didaftarkan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang selama kurang lebih 17 (tujuh belas tahun) dan tidak pernah sekalipun Penggugat mengajukan keberatan terhadap penerbitan/ pemisahan sertifikat hak milik tersebut, yang secara detail akan diuraikan sekaligus dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas dan sesuai dengan bukti Hak Milik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1721 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1722, maka Para Tergugat secara yuridis telah diakui sebagai Pemilik tanah;

Bahwa menurut Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, dinyatakan sebagai berikut :“ Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat tersebut “;

Para Tergugat harus diakui secara yuridis sebagai Pemilik tanah, sekaligus harus dibebaskan dari segala tuntutan hukum;

Oleh karena itu Gugatan perkara *aquo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa perkenalkanlah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk mengajukan gugatan balik kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, oleh karena mana segala sesuatu yang telah Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi uraikan baik dalam eksepsi maupun pokok perkara mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini yang akan diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini adalah dalam rangka mempertahankan hak atas tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 1721 seluas kurang lebih 290 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1722, seluas kurang lebih 500 m<sup>2</sup> , maka Para Penggugat Rekonvensi merasa sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut karena diperoleh berdasarkan warisandari orang tua Para Penggugat Rekonvensi sesuai dengan Penetapan Pengadilan Agama Ketapang Nomor 03/P3HP/1996/PA.KTP tanggal 04 Desember 1996;
2. Bahwa makna dari Hak Milik berdasarkan Pasal 570,571 dan 572 KUHPerdara/BW sangat jelas , Hak milik adalah hak terkuat dibanding hak-hak lainnya;

Pasal 570“

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau

Halaman 11 dari 24 Hal. Put. Nomor 2559 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi“;

Pasal 571“

Hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya, kemilikan atas segala apa yang ada diatasnya dan didalam tanah “;

Pasal 572“

Tiap-tiap hak milik harus dianggap bebas adanya dan barang siapa membeberkan mempunyai hak atas kebendaan milik orang lain harus membuktikan haknya “;

3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1722, yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang (BPN Ketapang), hak milik mana diperoleh Para Penggugat Rekonvensi dari warisan orang tua Para Penggugat Rekonvensi berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Ketapang Nomor 03/P3HP/1996/PA.KTP tanggal 04 Desember 1996 oleh karena itu patut mendapat perlindungan hukum. Dengan demikian Para Penggugat Rekonvensi sebagai subyek hukum yang dijamin oleh suatu ketentuan hukum atau undang-undang sebagai pemilik yang sah atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik tersebut diatas, diberikan hak mutlak bebas menggunakan, memakai serta kebebasan untuk mengalihkan tanah miliknya kepada siapapun baik dengan cara dijual, dijaminkan, dan atau digadaikan atau dialihkan dengan cara lain menurut hukum kepada orang lain, sebagaimana disyaratkan dalam pasal 570,571 dan pasal 572 KUH Perdata/BW;
4. Bahwa sejak tanah tersebut dimiliki/menjadi hak milik Para Penggugat Rekonvensi dengan mendaftarkannya di Badan Pertanahan Nasional Ketapang, pajak tanah yang merupakan kewajiban Para Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah, maka setiap tahunnya telah dibayar sesuai dengan besar kewajiban yang ditentukan pemerintah sebagaimana ternyata dalam bukti pembayaran pajak tanah yang dikeluarkan pejabat penagih pajak Kabupaten Ketapang, dan baik orang tua Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi semasa hidupnya maupun Para Penggugat Rekonvensi sendiri telah berkali-kali datang menemui Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengembalikan tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, namun tidak



pernah digubris oleh Tergugat Rekonvensi dan saudara-saudaranya, dan bahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mendirikan bangunan Cafe Bola diatas tanah perkara *aquo*, untuk itu Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi segera mengembalikan tanah perkara *aquo* dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

5. Bahwa tiba-tiba Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menerima salinan Gugatan dari Pengadilan Negeri Ketapang atas Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Nomor : 15/Pdt.G/2013/PN.KTP tanggal 23 September 2013 dengan dalil bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah salah satu ahli waris pemilik tanah dengan mendasarkan Akta jual beli Nomor 16/1975 antara orang tua Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Limin bin Muhammad, dimana Limin bin Muhammad bukanlah pemilik sah atas tanah tersebut, dan orang tua Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi semasa hidupnya menyangkaltelah ikut menyaksikan dan menandatangani akta jual beli tersebut, sehingga dengan demikian akta jual beli yang menjadi atas hak diajukannya gugatan tersebut adalah tidak sah, cacat hukum sehingga konsekwensi yuridisnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mempunyai hak dan kepentingan dan atau tidak mempunyai kualitas sebagai Persona Standi In Judicio untuk menggugat Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi berkenaan dengan tanah sebagaimana yang menjadi obyek perkara *aquo*;
6. Bahwa dengan melihat kondisi obyektif tersebut diatas maka Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi meragukan itikad baik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam mengajukan gugatan perkara *aquo* karena hanya dengan mengaku-ngaku memiliki hak atas tanah akan tetapi tanpa didasari/disertai bukti autentik yang sah menurut hukum;
7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak mau mengembalikan tanah bahkan telah mendirikan bangunan (cafe bola) diatas tanah perkara *aquo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai tanah perkara *aquo* dan kemudian mengajukan gugatan terhadap Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selaku pemilik sah atas tanah perkara *aquo*, sehingga berdasar apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar lunas kerugian yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yaitu :





a. Kerugian Materiil :

Bahwa akibat adanya gugatan perkara *aquo*, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi merasa hak-haknya terancam dan kemudian menunjuk penasihat hukum guna mendampingi/mewakili dalam proses persidangan dengan membayar fee Penasihat Hukum sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa sejak tanah perkara *aquo* dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak bisa mengusahakan, menjual atau menyewakan tanah perkara *aquo* kepada orang lain sehingga Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengalami kerugian karena tidak bisa menerima hasil dari jual beli atau sewa atas tanah perkara *aquo*;

Bahwa dengan adanya gugatan *aquo* Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi merasa dipermalukan didepan publik seolah-olah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/1996 dan Sertifikat Hak Milik 1722/1996 secara melawan hukum yang oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan ketidak hati-hatian yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dengan melawan hukum, padahal tanah tersebut Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dapatkan dari warisan orang tua Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sesuai dengan Penetapan Pengadilan Agama Ketapang Nomor 03/P3HP/1996/PA.KTP tanggal 04 Desember 1996, maka meskipun sulit ditentukan besar kecilnya suatu nominal kerugian, namun kiranya tidak berlebihan dan dipandang layak dan patut jika Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menuntut kerugian moril (immateriil) terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar setelah putusan dalam perkara *aquo* mempunyai kekuatan hukum yang pasti/berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Sehingga total kerugian materiil maupun in materiil Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar :

Materiil Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) Immateriil :  
Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);



Jumlah : Rp1.020.000.000,00 (satu miliar dua puluh juta rupiah)

9. Bahwa ada kekhawatiran dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi selama perkara berlangsung nantinya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan mengalihkan/memindah tangankan dengan cara menjual atau menjadikan suatu agunan terhadap tanah perkara *aquo* kepada pihak lain, maka Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Ketapang/Majelis Hakim Perkara Nomor 15/Pdt.G/2013/PN.KTP agar memerintahkan kepada Panitera untuk melakukan sita jaminan atas tanah perkara *aquo* dan menetapkan agar terhadap tanah perkara *aquo* tidak boleh ada kegiatan apapun (*status quo*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Ketapang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dalam perkara ini;
3. Menetapkan bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah sebagai pemilik sah atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 1721/KelurahanTengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 dengan Luas 290 M2 atas nama Mustamdjid bin Zainudi, Abdurrachman bin Zainudi, Herinurdi bin Zainuudi, RITA binti Zainudi, Nadia binti Zainudi;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang akibatnya merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/1996 GS Nomor 5986/1996;
5. Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengembalikan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp1.020.000.000,00 (satu miliar dua puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara sekaligus dan kontan segera setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Ketapang terhadap tanah perkara;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ketapang telah memberikan Putusan Nomor 15/Pdt.G/2013/PN.KTP tanggal 19 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

**I. Dalam Konvensi:**

**A. Dalam Provisi:**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

**B. Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat untuk seluruhnya;

**B. Dalam Pokok Perkara;**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**II. Dalam Rekonvensi;**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa sertifikat Hak Milik Nomor 1721/KelurahanTengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 dengan Luas 290 m<sup>2</sup> atas nama Mustamdjid bin Zainudi, Abdurrahman bin Zainudi, Herinurdi bin Zainudi, Rita binti Zainudi dan Nadia binti Zainudi;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/1996 GS Nomor 5986/1996;
4. Menghukum agar Tergugat dalam Rekonvensi mengembalikan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong;
5. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

**III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:**

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.241.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Halaman 16 dari 24 Hal. Put. Nomor 2559 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 34/PDT/2012/PT.PTK tanggal 22 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 15/PDT.G/2013/PN.KTP., tanggal 19 Februari 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, serta Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah yang terletak di Jalan MT.Hayono (dahulu Jalan Darussalam) Kelurahan Tengah, Kecamatan Delta Pawan (dahulu Kecamatan Matan Hilir Utara) Kabupaten Ketapang (Kal-Bar), berukuran lebar depan  $\pm 11$  m dan lebar belakang  $\pm 3,30$  m, dengan panjang  $\pm 48$  m dan  $\pm 44$  m = luas  $\pm 328,90$  m<sup>2</sup>, dengan batas tambiran :
  - Utara : dengan Jalan MT.Hayono (dahulu Jalan Darussalam);
  - Selatan : dengan tanah Syamsurizal (dahulu tanah Bulhasan);
  - Timur : dengan tanah Achmad Djaja (orang tua Penggugat);
  - Barat : dengan tanah Sudarman (dahulu tanah Zainudi).

Adalah tanah Hak Milik orang tua Penggugat yang bernama Achmad Djaja atas dasar Daluwarsa.

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 luas 290 m<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), Abdurrachman bin Zainudi (Tergugat II), Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), herinurdi bin Zainudi (Tergugat III), Rita binti Zainudi (Tergugat IV) dan Nadia binti Zainudi (Tergugat V) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Niet Buitten Effect Stellen*);

Halaman 17 dari 24 Hal. Put. Nomor 2559 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) selaku ahli waris Zainudi yang menghalang-halangi ahli waris Achmad Djaja untuk mengajukan permohonan Surat Keterangan kepada Lurah Kelurahan Tengah dengan cara-cara mengajukan sanggahan/keberatan melalui Surat tertanggal 4 Februari 2013 agar tidak diterbitkan/dikeluarkan Surat Keterangan atas tanah yang telah dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad dan terhadap tanah yang dibeli orang tua Penggugat dari Limin bin Muhammad telah pula diterbitkan/dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 luas 290 m<sup>2</sup> Atas Nama : Mustamdjid bin Zainudi (Tergugat I), Abdurrachman bin Zainudi (Tergugat II), Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), Herinurdi bin Zainudi (Tergugat III), Rita binti Zainudi (Tergugat IV) dan Nadia binti Zainudi (Tergugat V) yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Tergugat tanpa ada persetujuan/tidak ada ijin dari orang tua Penggugat maupun ahli waris Achmad Djaja selaku Pemilik tanah adalah perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan bermasyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain dan melawan hukum;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh dalam melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada ahli waris Achmad Djaja melalui Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari, setiap Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat) lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 22 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Terbanding dengan perantaraan

Halaman 18 dari 24 Hal. Put. Nomor 2559 K/Pdt/2015





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 4/Akt/Pdt/2014/PN.KTP Jo Nomor 15/Pdt.G/2013/PN.KTP yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Ketapang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 17 November 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang pada tanggal 28 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 Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 34/PDT/2012/PT.PTK tanggal 22 September 2014 telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata tersebut dalam perkara ini yaitu dalam mempertimbangkan kedudukan bukti tertulis yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/ Para Terbanding/Para Tergugat;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Pontianak dalam memutus Perkara *aquo* sudah tidak cermat karena Putusan yang dijatuhkan terhadap Perkara *aquo* masih diragukan apakah Putusan tersebut untuk perkara atas nama Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dengan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat, atau antara pihak lain, karena Nomor Perkara dalam Putusan tersebut adalah dibuat atau sudah diputus 2 (dua) tahun sebelumnya (dua tahun yang lalu), yaitu sebelum Gugatan Perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Ketapang, hal ini terbukti dari tahun yang terdapat didalam Nomor Perkara yaitu Nomor 34/PDT/2012/PT.PTK;
3. Bahwa Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat saat pembuktian di dipersidangan tidak bisa memperlihatkan asli dari surat jual beli antara orang tua Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat (Achmad Djaja)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Limin bin Muhammad, sehingga Surat jual beli tersebut diragukan kebenarannya, dan Termohon Kasasi hanya menghadirkan saksi-saksi yang menyatakan bahwa telah terjadi jual beli antara Achmad Djaja dengan Limin bin Muhammad yang nota bene bukan pemilik atas tanah sengketa; . Bahwa sesuai dalam Pasal 164 HIR jo Pasal 1866 KUHPerdara alat bukti dalam Peradilan Perdata adalah :

- a. Bukti tertulis;
- b. Bukti saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah;

Bahwa bukti tertulis yang dimiliki oleh Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat adalah bukti yang berada di atas baik bukti tertulis maupun bukti saksi yang dimiliki Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat sehingga seharusnya lebih dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, dan berdasarkan pasal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa kekuatan bukti tertulis Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 102/1970 dengan Luas 830 m<sup>2</sup> yang telah dipecah menjadi 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 1721 Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 Luas 290 m<sup>2</sup> dan nomor 1722 dengan Luas 500 m<sup>2</sup>, serta telah terjadi overlaping dengan tanah H. Baswedan seluas 40 m<sup>2</sup>, adalah sudah sangat kuat, dan jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak mempertimbangkan berdasarkan bukti P-2 maka Luas tanah yang tertera didalam Surat jual beli tersebut Luas tanahnya sangat berbeda;

4. Bahwa tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari Pihak Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat, oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak dan hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya sehingga hal demikian tidak cukup, dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi Pontianak secara terperinci Mahkamah Agung Republik Indonesia harus dapat mencari hal-hal apa saja dalam Keputusan Pengadilan Negeri Ketapang yang dianggap "tidak dapat dibenarkan" oleh Pengadilan Tinggi Pontianak sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak keliru dalam memutus;
5. Bahwa *Judex Facti* telah jauh melampaui kewenangannya dalam memutus perkara *aquo*, yaitu telah membatalkan atau menyatakan Sertifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor 1721 Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 Luas 290 m<sup>2</sup> atas nama Para Pemohon Kasasi adalah Tidak sah;

6. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, disatu pihak Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak membatalkan atau menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum megikat Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 Luas 290 m<sup>2</sup> atas nama Mustamdjid BIN Zainudi (Tergugat I) , Abdurrachman bin Zainudi, (Tergugat II) Hasmah binti Busri (meninggal dunia bulan Agustus 2013), Heri Nurdi bin Zainudi,(Tergugat III)RITA binti Zainudi, (Tergugat IV) Nadia binti Zainudi (Tergugat V) , namun dipihak lain Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak menyatakan/mengakui bahwa tambiran tanah milik Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat disebelah Barat berbatasan dengan tanah Sudarman yang nota bene tanah tersebut didapat oleh Sudarman dari hasil jual beli dengan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat dan telah bersertifikat denga Sertifikat Hak Milik Nomor 1722/Tengah/1996 yang kemudian dibalik nama oleh Sudarman, dimana Sertifikat Hak Milik tersebut adalah pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 102/1970 yang sudah berlaku selama 43 (empat puluh tiga) tahun , yaitu sebelum terjadi jual beli antara Acmad Djaja dengan Limin bin Muhammad (kalaupun jual beli tersebut dianggap sah), jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak tidak mengakui atau meyatakan tidak sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/Kelurahan Tengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 Luas 290 M2 atas nama Para Pemohon Kasasi/ Para Terbanding/Para Tergugat maka Sertifikat Hak Milik Nomor 1722/Tengah/1996 yangtelah dibalik nama oleh Sudarman, juga dianggap tidak sah;
7. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 34/PDT/2012/PT.PTK tanggal 22 September 2014 yang telah mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 15/Pdt.G/2013/PN.KTP tanggal 19 Februari 2014 tersebut adalah tidak cukup, tidak cermat, dan telah salah meerapkan hukum, maka sepatutnyalah harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam, hal ini Pengadilan Tinggi Pontianak yang membatalkan Putusan Pengadilan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Ketapang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sepanjang data juridis dan data fisik benar maka sertifikat hak atas tanah mempunyai kedudukan sebagai bukti hak milik yang kuat bagi pemegangnya;

Bahwa sesuai fakta persidangan tidak terungkap bahwa data Fisik maupun Juridis dalam bukti kepemilikan tanah atas tanah *in casu* Sertipikat Hak Milik Nomor 1921 atas nama Mustamdjid bin Zainudi dan kawan-kawan adalah tidak benar sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 1921 adalah bukti kepemilikan yang sah dan kuat sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 1921 yang bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi dalam persidangan tidak dapat dilemahkan oleh bukti akta jual beli yang tidak dapat dicocokkan dengan dokumen asli meskipun akta tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi, oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak telah salah sehingga sudah selayaknya dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi MUSTAMDJID bin ZAINUDI dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 34/PDT/2012/PT.PTK tanggal 22 September 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 15/Pdt.G/2013/PN.KTP tanggal 19 Februari 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:
  1. MUSTAMDJID bin ZAINUDI, 2. ABDURRACHMAN bin ZAINUDI, 3. HERINURDI bin ZAINUDI, 4. RITA binti ZAINUDI, dan 5. NADIA binti ZAINUDI tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 34/PDT/2012/PT.PTK tanggal 22 September 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 15/Pdt.G/2013/PN.KTP tanggal 19 Februari 2014;

MENGADILI SENDIRI:

## I. Dalam Konvensi;

### A. Dalam Provisi.

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

### B. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### C. Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## II. Dalam Rekonvensi;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/KelurahanTengah tanggal 27 Desember 1996 GS Nomor 5986/1996 dengan luas 290 m<sup>2</sup> atas nama Mustamdjid bin Zainudi, Abdurrachman bin Zainudi, Herinurdi bin Zainudi, Rita binti Zainudi dan Nadia binti Zainudi;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1721/1996 GS Nomor 5986/1996;
4. Menghukum agar Tergugat dalam Rekonvensi mengembalikan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong;
5. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

## III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 19 Januari 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LLM.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah

Halaman 23 dari 24 Hal. Put. Nomor 2559 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H., dan Dr. Yakup Ginting.,S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

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

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

H. Syamsul Ma'arif, S.H., LLM., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00

2. Redaksi ..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah ..... Rp500.000,00

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003