



P U T U S A N

Nomor 1967 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. SAINI AHMAD, bertempat tinggal di Jalan Pramuka RT. 011/RW.010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
2. AHMAD A. KADIR, bertempat tinggal di Jalan Pramuka RT.011/RW.010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
3. TJAI MINA alias LIM MINA, bertempat tinggal di Jalan Pramuka RT.011/RW.010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
4. RITA AYANG, bertempat tinggal di Jalan Pramuka R. 011/RW.010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
5. JAIM, bertempat tinggal di Jalan Pramuka RT 011 RW 010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
6. MAS SUWARTINAH, bertempat tinggal di Jalan Pramuka RT.011/RW.010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
7. TAMARA, bertempat tinggal di Jalan Pramuka RT 011 RW 010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
8. S. SARAGIH, bertempat tinggal di Jalan Pramuka RT. 011/RW.010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
9. EFENDI, bertempat tinggal di Jalan Pramuka RT.011/RW.010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 1967 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. EKA, bertempat tinggal di Jalan Pramuka RT.011/RW 010, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Mochamad Soleh, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Raya Peniraman Nomor 15 (Depan Pasar Peniraman), Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

m e l a w a n

SETIAWAN SUKANDI, bertempat tinggal di Jalan Perintis Komp. Handayani Permai RT.07/RW.017, Desa Pal Sembilan, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Effendy Y, S.H., Advokat, beralamat di Jalan K.H. Wahid Hasyim Nomor 243, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 November 2012;

Termohon kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat ada membeli sebidang tanah dari ahli waris H. Hasan Bin H. Hasan Bin H. Halik yang bernama Abdillah Bin H. Hasan, sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor 420/2012, tanggal 3 Mei 2012 yang dibuat Pejabat Pembuat Akte Tanah Nurulita Christiana Mayasari, Notaris, PPAT Kabupaten Kubu Raya dimana Abdillah Bin H. Hasan berdasarkan Akte Kuasa tanggal 24 Maret 2012 mewakili Hasnah Binti Hasan dan Mahmah Binti H. Hasan (di dalam sertifikat tertulis Mamah Binti H. Hasan) atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pramuka Desa Sungai Rengas Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Mempawah dahulu, sekarang Kabupaten Kubu Raya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3352 yang kemudian oleh Penggugat sertifikat tersebut dipecah menjadi beberapa bagian;

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

- 2 Bahwa sebelum Penggugat melakukan jual beli di hadapan PPAT sebidang tanah tersebut sebagaimana tersebut di atas, ahli waris H. Hasan Bin H. Halik ada memberitahukan kepada Penggugat bahwa di atas tanahnya yang dijual tersebut ada beberapa bangunan rumah yang ditempati oleh Para Tergugat tanpa izin dari orang tuanya terdahulu dan ahli waris telah menempuh musyawarah dan mufakat untuk penyelesaian perihal tersebut;
- 3 Bahwa setelah Penggugat mengetahui perihal tersebut Penggugat melalui ahli waris pemilik tanah dan kuasa hukum ahli waris berusaha menanyakan kepada orang-orang yang menempati dan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dan dari informasi dan data yang Penggugat dapat bahwa bangunan-bangunan yang ada di atas tanah itu didapat Para Penggugat dengan cara melawan hukum yaitu berupa menguasai tanah dengan tidak ada izin tertulis dari pemilik yang sah pada waktu itu dan dari Penggugat sekarang ini;
- 4 Bahwa dari sekian banyak bangunan-bangunan rumah yang berada di atas tanah Penggugat setelah melalui musyawarah dengan kesadaran mereka membuat surat pernyataan pada tanggal 2 Januari 2012 yang pada intinya mengakui bahwa tanah yang mereka tempati adalah bukan miliknya. Kemudian atas hal tersebut Penggugat dengan iktikad baik dan kemanusiaan memberikan beberapa bidang tanah sebagai pengganti dari rumah mereka yang telah membangun di atas tanah Penggugat dan mereka dapat menerimanya, kecuali Para Tergugat;
5. Tindakan Tergugat I yang mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat dengan bangunan berdinding semen dan beratap seng dengan luas kurang lebih panjang 20 m dan lebar 8 m, dan Tergugat II yang mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat dengan bangunan berdinding semen dan beratap seng dengan luas bangunan kurang lebih panjang 13 m dan lebar 9 m, dan Tergugat III yang mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat dengan bangunan berdinding papan dan beratap seng dengan luas bangunan kurang lebih panjang 16 m dan lebar 8 m, dan Tergugat V yang mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat dengan bangunan berdinding semen dan beratap seng dengan luas bangunan kurang lebih panjang 9,40 m dan lebar 5,50 m yang kemudian bangunan tersebut disewakan kepada Tergugat IV, dan Tergugat VI yang mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat dengan bangunan berdinding semen dan beratap seng dengan luas bangunan kurang lebih panjang 22 m dan lebar 9,50 m dan ditambah dengan bangunan kios dengan panjang 4 m dan lebar 6,50, dan Tergugat VIII yang mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat dengan bangunan berdinding semen

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 1967 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 beratap seng dengan luas bangunan kurang lebih panjang 12 m dan lebar 6 m yang kemudian disewakan kepada Tergugat VII, dan Tergugat IX yang mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat dengan bangunan berdinding semen dan beratap seng dengan luas bangunan kurang lebih panjang 20 m dan lebar 8 m, serta Tergugat X yang mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat dengan bangunan berdinding semen dan beratap seng dengan luas bangunan kurang lebih panjang 16 m dan lebar 8 m;

6. Bahwa tindakan Para Tergugat yang menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah hak milik Penggugat telah beberapa kali Penggugat melalui kuasa Penggugat memberitahukan kepada Para Tergugat bahwa di atas tanah tersebut akan Penggugat digunakan untuk bangunan perumahan akan tetapi Para Tergugat tetap bersikeras tidak mau meninggalkan lokasi bangunan rumah yang Para Tergugat tempati tersebut walaupun kami telah berusaha melalui beberapa kali melalui musyawarah yang diperantarai Kepala Desa, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya untuk memusyawarahkan perihal tersebut;
7. Bahwa di dalam pertemuan tersebut Penggugat telah memperlihatkan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum yang dikeluarkan instansi yang berwenang untuk itu dan sebaliknya Para Tergugat tidak mampu memperlihatkan bukti yang sah menurut hukum yang Para Tergugat punyai;
8. Bahwa baik pertemuan di Kantor Desa Sungai Rengas kami menawarkan kepada Para Tergugat untuk mengosongkan bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut secara sukarela dan menggantikan dengan bangunan perumahan yang sedang Penggugat bangun, akan tetapi iktidak baik Penggugat tersebut tidak pernah ditanggapi serius padahal Penggugat mempunyai bukti hukum yang sah dan diakui oleh undang-undang;
9. Bahwa tindakan Para Tergugat yang menguasai tanah dan mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat adalah tindakan yang bertentangan dan melawan hukum yang cenderung merugikan kepentingan hukum Penggugat, walaupun Penggugat dengan iktidak baik dan pertimbangan kemanusiaan akan memberikan bangunan yang sedang dalam tahap penyelesaian;
10. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat yang menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat yang sekarang ini telah berlangsung begitu lama dan Penggugat khawatir bangunan-bangunan tersebut diperjual belikan serta disewakan kepada pihak lain, maka untuk itu Penggugat mohon kepada Yang Maha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia Ketua Pengadilan Negeri Mempawah untuk segera meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bangunan-bangunan Para Tergugat tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Mempawah untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara.

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
- 3 Menyatakan sah sebagai hukum Akte Jual Beli Nomor 420/2012 tanggal 3 Mei 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Nurulita Christiana Mayasari PPAT Kabupaten Kubu Raya;
- 4 Menyatakan sah sebagai hukum Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dari tanah yang terletak di Jalan Pramuka Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Mempawah dahulu, sekarang Kabupaten Kubu Raya, sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor 420/ 2012 tanggal 3 Mei 2012 yang dibuat di hadapan PPAT Nurulita Christiana Mayasari PPAT Kabupaten Kubu Raya;
- 5 Menyatakan sebagai hukum tindakan Para Tergugat yang menguasai tanah dan mendirikan bangunan rumah di atas tanah Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
- 6 Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan membongkar bangunan rumah yang berada di atas tanah Penggugat tersebut seketika dan sekaligus;
- 7 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u:

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Gugatan kekurangan pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena:
 - 1 Bahwa Penggugat mendalilkan posita 1 yang telah membeli sebidang tanah dengan ahli waris H. Hasan bin H. Halik bernama Abdillah bin H. Hasan sesuai Akta Jual Beli Nomor 420/2012/tanggal 3 Mei 2012 yang dibuat PPAT Nurulita Christiana Mayasari Notaris PPAT Kabupaten Kubu Raya berdasarkan akta kuasa tanggal 24 Maret 2012

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 1967 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Hak Milik 3352/Sungai Rengas tertulis atas nama Mamah binti H. Hasan;

2 Bahwa akan tetapi fakta dan kenyataannya sebelum Penggugat membeli objek tanah tersebut, di atas tanah tersebut telah berdiam dan bertempat tinggal sebanyak 30 orang yaitu:

- 1.2.1. Saini Ahmad (Tergugat I) sejak tanggal 27 Mei 2005 dan 30 Nopember 2005;
- 1.2.2. Ahmad A. Kadir sejak tanggal 25 Juli 2005;
- 1.2.3. Tjai Mina alias Lim Mina sejak tanggal 3 Mei 2005;
- 1.2.4. Rita Ayang;
- 1.2.5. Jaim;
- 1.2.6. Mas Suwartinah sejak tanggal 16 Mei 2005;
- 1.2.7. Mutiara alias Tamara;
- 1.2.8. S. Saragih;
- 1.2.9. Efendi sejak tanggal 16 Februari 2005;
- 1.2.10. Eka (Tergugat X) sejak tanggal 29 Nopember 2011
- 1.2.11. Ny. KARTINI;
- 1.2.12. Romy;
- 1.2.13. Sdr. Hamdan;
- 1.2.14. SARI A. Rezak;
- 1.2.15. Safarudin Hasan;
- 1.2.16. Tugiani;
- 1.2.17. Edi Supriadi;
- 1.2.18. Hermawan;
- 1.2.19. Efendi Jainal;
- 1.2.20. Busri A. Rasid;
- 1.2.21. H. Hawaludin;
- 1.2.22. Muktar Jayadi;
- 1.2.23. Rusmini;
- 1.2.24. Sabdi;
- 1.2.25. Indra;
- 1.2.26. Efendi;
- 1.2.27. Yohanes Sudin sejak tanggal 9 Nopember 1995;
- 1.2.28. M. Samion sejak tanggal 9 Maret 1995;
- 1.2.29. Beata Dahlia;

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)



1.2.30. Barnabas Dundang;

Bahwa akan tetapi Penggugat hanya menggugat 10 (sepuluh) orang saja yang mendiami tanah-tanah objek perkara *a quo*, maka berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 2438 K/ Sip/1980, karena gugatan kurang pihak haruslah tidak dapat diterima;

2. Bahwa sedangkan sertifikat tanah objek jual beli antara Penggugat dengan ahli waris H. Hasan Bin H. Halik tersebut baru terbit tahun 2012;

3. Gugatan salah alamat orang yang digugat dan termasuk antara Para Tergugat tidak ada hubungan hukumnya, karena:

3.1. Khusus Tergugat I dan Tergugat II yang mana mereka hanyalah mendiami tanah terperkara karena mengikuti isterinya dan yang mempunyai hak atas tanah terperkara adalah masing-masing:

- Tergugat I adalah isterinya bernama Ny. Rusmini;

- Tergugat II adalah isterinya bernama Ny. Tugiani;

3.2. Tergugat IV dan Tergugat V adalah hanya menumpang di atas tanah Tergugat VIII dan oleh karenanya Tergugat IV dan V tidak perlu digugat dalam perkara *a quo*;

3.3. Dan semestinya gugatan harus terpisah antara Tergugat I, II, IV, dan V dengan Tergugat lainnya;

Bahwa oleh karena gugatan yang ditujukan lebih dari satu seorang Tergugat, yang antara Tergugat-Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing harus digugat sendiri-sendiri, maka berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 415 K/ Sip/1955 tanggal 27 Juni 1979 gugatan sepatutnya untuk tidak dapat diterima;

4. Gugatan tidak sempurna:

4.1 Bahwa Tergugat VIII dalam surat gugatan oleh Penggugat ditulis berjenis kelamin laki-laki, akan tetapi Tergugat VIII ditulis S. Saragih yang sebenarnya berjenis kelamin perempuan dan bukan laki-laki, karena S. Saragih sebenarnya Samidah Saragih, lahir di Medan tanggal 16 Juni 1954;

4.2 Bahwa dalam posita 1 s/d 10 dan maupun petitum 1 s/d 7 Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan batas-batas tanah objek sengketa;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, karena gugatan tidak berdasarkan hukum, maka berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/SIP/1955 tanggal 8 Agustus 1973 gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Mempawah yang mengadili perkara ini berkenan untuk menerima eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mempawah telah memberikan putusan Nomor 28/Pdt.G/2012/PN.Mpw. tanggal 18 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sah sebagai hukum Akte Jual Beli Nomor 420/2012, tanggal 3 Mei 2012 yang dibuat di hadapan PPAT Nurulita Christiana Mayasari PPAT Kabupaten Kubu Raya;
- 3 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dari tanah yang terletak di Jalan Pramuka Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Mempawah dahulu, sekarang Kabupaten Kubu Raya, sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor 420/2012, tanggal 3 Mei 2012 yang dibuat di hadapan PPAT Nurulita Christiana Mayasari PPAT Kabupaten Kubu Raya;
- 4 Menyatakan tindakan Para Tergugat yang menguasai tanah dan mendirikan bangunan rumah di atas tanah Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan membongkar bangunan rumah yang berada di atas tanah Penggugat;
- 6 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.813.500,00 (tiga juta delapan ratus tiga belas ribu lima ratus rupiah);
- 7 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan putusan Nomor 69/Pdt/2013/PT.PTK tanggal 12 Maret 2014;

Menimbang, bahwa putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 17 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Para

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

Tergugat/Para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2014) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 April 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt.G/2012/PN.MPW jo Nomor 01/ PDT.KAS/2014/PN.MPW. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mempawah permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Mei 2014 kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 02 Juni 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- 1 Bahwa Pengadilan Tinggi Pontianak telah tidak melaksanakan hukum, yakni amar putusan sebagai tersebut pada nomor angka 2 adalah merupakan amar putusan di luar petitum Penggugat/Termohon Kasasi, dan Majelis Hakim Banding Pontianak yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* telah melebihi dan melampaui batas kewenangannya, dan merupakan pelanggaran terhadap azas *ultra petitum* yang artinya Hakim dalam memutus perkara dilarang atau tidak dibenarkan untuk mengabulkan melebihi posita atau petitum yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa tindakan Majelis Hakim banding tersebut merupakan tindakan yang melampaui batas-batas kewenangannya atau *ultra vires* sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 178 Ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG dan Pasal 50 RV;

- 2 Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pendapat *Judex Facti* dalam pertimbangannya yang

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 1967 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)



menerangkan: "Bahwa gugatan Penggugat/Terbanding telah memenuhi persyaratan normal oleh karena objek, luas, letak, dan batas-batas sengketa sama sebagaimana yang dimaksud dalam posita gugatan dan tidak terdapat kekurangan pihak";

Bahwa ada kekeliruan dan ketidak cermatan *Judex Facti* memutuskan perkara *a quo*, yakni bahwa pemeriksaan setempat terhadap tanah sengketa *a quo* Sertifikat Hak Milik 3352, dengan luas 65.190 m² mengandung cacat Yuridis dan tidak sesuai dengan fakta hukum yakni:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 3352 (P.1 copy dari copy) telah terjadi pemecahan menjadi 5 (lima) sertifikat yaitu:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 8115, luas 29.636 m² (P.3);
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 8116, luas 1.278 m² (P.4);
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 8117, luas 7.012 m² (P.5);
 4. Sertifikat Hak Milik Nomor 8138, luas 2.233 m² (P.6);
 5. Sertifikat Hak Milik Nomor 8270, luas 135 m² (P.7);
- Bahwa dengan telah terjadinya pemecahan tersebut, maka secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3352 telah dicabut dan diganti, serta luas tanahnya tentu berkurang, dan tidak ada dalam acara sidang berapa luas tanah Termohon Kasasi yang sebenarnya?;
- Bahwa batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh Termohon Kasasi dalam acara sidang pemeriksaan setempat berdasarkan pengetahuan Termohon Kasasi, tidak ada bukti petunjuk dari Kantor Pertanahan Nasional Kubu Raya, berupa peta gambar surat ukur, atau berupa surat ukur pengembalian batas, padahal surat ukur pengembalian batas sangat penting adanya karena Sertifikat Hak Milik Nomor 3352 telah terjadi pemecahan dan dengan sendirinya secara hukum luas tanah dan batas-batas tanah tersebut akan berubah posisi letak tanahnya, dimana posisi yang sebenarnya letak tanah Termohon Kasasi?;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut Para Pemohon Kasasi tetap berpendapat gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* tidak memenuhi syarat formil, bertentangan dengan tertib beracara, sehingga mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk gugatan kabur, hal tersebut sebagaimana ditegaskan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984, tanggal 29 April 1986, Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 550 K/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sip/1980, tanggal 31 Mei 1980, Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 38 K/ Sip/1973, tanggal 5 November 1975, bahwa dalam hal ini *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum;

3 Bahwa dengan adanya kekeliruan *Judex Facti* memutuskan perkara *a quo* dalam penerapan hukum pembuktian belum diungkapkan oleh *Judex Facti*, menurut Para Pemohon Kasasi sebagai hal yang baru yaitu:

a Bahwa asal-usul tanah sengketa *a quo* milik H. Hasan bin H. Halik (orang tua saksi H. Abdillah Bin H. Hasan), berdasarkan pemeriksaan perkara *a quo* di persidangan tidak ada bukti dari Termohon Kasasi yang membuktikan bahwa tanah sengketa asalnya milik H. Hasan Bin H. Halim;

b Bahwa menurut keterangan H. Abdillah Bin H. Hasan (saksi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) di persidangan menerangkan (hal 19 s/d 21) adalah:

- Saksi baru mengetahui orang tua saksi H. Hasan Bin H. Halik, ada mempunyai tanah di Desa Sungai Renggas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, pada tahun 2000, dan sebelumnya saksi H. Abdillah Bin H. Hasan tidak tahu;
- Saksi H. Abdillah Bin H. Hasan, mengetahui karena diberitahu oleh saksi Bujang Sudarman;
- Saksi H. Abdillah Bin H. Hasan, menegaskan tidak ada diberitahu oleh orang tua saksi H. Hasan Bin H. Halik, ada mempunyai tanah di Desa Sungai Renggas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
- Saksi H. Abdillah Bin H. Hasan, tidak tahu letak, luas dan batas-batas tanah yang diakui milik orang tuanya H. Hasan Bin H. Halik tersebut;

Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat memohon kepada Majelis Hakim Agung RI, yang memeriksa perkara kasasi ini agar dapat memeriksa dan mempertimbangkan kembali keterangan saksi H. Abdillah Bin H. Hasan, (hal 19, 20 dan 21) guna menemukan kebenaran yang hakiki, karena tidak ada bukti yang sah menurut hukum tanah sengketa *a quo* asalnya milik H. Hasan Bin H. Halik, dan saksi H. Abdillah Bin H. Hasan, selaku ahli waris H. Hasan Bin H. Halik, yang sama sekali tidak mengetahui letak, luas dan batas-batas tanahnya, bahkan tidak pernah menggarap dan menguasai serta menempati secara fisik tanah sengketa *a quo*

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 1967 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)



tersebut, dan hanya berdasarkan pemberitahuan dari saksi Bujang Sudarman yang dijadikan dasar tanah sengketa *a quo* asalnya kepunyaan H.Hasan Bin H.Halik;

Bahwa pada tahun 2000 Saksi H. Abdillah Bin H. Hasan, baru mengetahui dan melihat tanah sengketa *a quo* telah dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi yang menggarap, bercocok tanam dan bertempat tinggal sejak tahun 1992, berdasarkan pembayaran ganti rugi (T.I-1) yang diikuti oleh Pemohon Kasasi berikutnya;

- c. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya ada membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3352, sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor 420/2012, tanggal 3 Mei 2012;

Bahwa Termohon Kasasi menyampaikan bukti copy dari copy Sertifikat Hak Milik Nomor 3352, tanggal 26 April 2006, Surat Ukur Nomor 10141/1987, dengan luas 65.190 m², atas nama Hasnah Binti H. Hasan, Abdillah Bin H. Hasan, Mahmah Binti H. Hasan, tidak ada aslinya;

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Sip/1985, tanggal 9 Desember 1987, menyatakan "bukti surat yang diajukan di persidangan hanya berupa foto copy tanpa ada surat bukti aslinya, maka surat bukti berupa foto copy tidak dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah dan hakim harus mengesampingkan/tidak mempertimbangkannya";

Bahwa berdasarkan fakta hukum Termohon Kasasi tidak mempunyai kualitas mempertahankan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3352 tersebut, karena memang sudah tidak ada lagi;

Bahwa sehingga petitum tidak jelas (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 582 K/Sip/1973), Termohon Kasasi ingin ditetapkan sebagai pemilik tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor 420/2012, tanggal 3 Mei 2012, apakah terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3352 atau terhadap sertifikat tanah pecahannya;

Bahwa hal-hal baru yang terurai tersebut di atas adalah suatu fakta hukum yang sama sekali tidak ditemukan oleh *Judex Facti*, sehingga berakibat dapat dijadikan alasan hukum untuk membatalkan putusan *Judex Facti*;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mempawah sudah tepat dan benar menerapkan hukum mengabulkan gugatan Penggugat, karena Penggugat telah dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah objek sengketa yang diperoleh melalui proses jual beli yang sah sesuai prosedur hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : SAINI AHMAD dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SAINI AHMAD 2. AHMAD A. KADIR, 3. TJAI MINA alias LIM MINA, 4. RITA AYANG, 5. JAIM, 6. MAS SUWARTINAH, 7. TAMARA, 8. S. SARAGIH, 9. EFENDI, 10. EKA,** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 17 Februari 2015**, oleh Dr.H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., dan Prof.Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu** juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,

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

Ttd/Prof.Dr. H.Abdul Manan,S.H.,S.IP.,M.Hum.

K e t u a ,

Ttd.

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 1967 K/Pdt/2014



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

Panitera Pengganti,

Biaya kasasi:

Ttd.

- | | | | |
|------------------------|----|---------------------|------------------------------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 | Frieske Purnama Pohan, S.H., |
| 2. Redaksi | Rp | 5.000,00 | |
| 3. Administrasi kasasi | | <u>Rp489.000,00</u> | |
| Jumlah | | Rp500.000,00 | |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata.

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,
NIP: 19610313 198803 1 003



Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI.

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata.

PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH.

NIP: 19610313 198803 1 003



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

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

Hal. 17 dari 13 hal. Put. No. 1967 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)



Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera

Panitera Muda Perdata.

SOEROSO ONO, SH.

NIP: 040 044 809

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)

