



PUTUSAN

Nomor 188 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

WILHELMINA WADOE, bertempat tinggal di Jalan Dharma Putra RT. 026/RT. 001 Desa/Kelurahan Baning Kota, Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Khairul Sony, S.H., M.H., Advokat, berkantor pada Biro Konsultasi Dan Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, beralamat di Jalan Sosiologi Kampus Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2012;

**Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/
Terbanding juga Pemanding;**

Melawan:

EDDY ANGKASA Alias ANG EK THENG, bertempat tinggal di Jalan Ade Irma Suryani Rt. 001/Rw.012 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andi Fatmawati, S.H, dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A1 Nomor 19, Ruang 201 Taman Kedoya Baru, Jalan Agave Raya Blok A1 Nomor 19, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2013;

**Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/
Pemanding juga Terbanding;**

Dan:

- 1 Drs. HARTONO CANDRAWIRA Alias TJENG BOEN SENG Alias BOEN SENG, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin Komplek Sepakat Damai Rt. 001/Rw. 028, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota - Pontianak;
- 2 YAN YOHANES BERCHMANS IMAN KALIS, Pejabat Pembuat Akte Tanah, beralamat di Jalan Adi Sucipto Kilometer 8,4 Nomor 1 Sungai Raya - Pontianak;

Hal. 1 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 K/Pdt/2014



3 KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN PONTIANAK, Cq. KANTOR PERWAKILAN BADAN PERTANAHAN KUBU RAYA, KABUPATEN KUBU RAYA, berkedudukan di Jalan Arteri Supadio Komplek Rukan Villa Ceria Lestari Nomor 11 Pontianak;

Turut Termohon Kasasi I, II dan III dahulu Turut Tergugat I, II dan III/Turut Terbanding I, II dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1 Bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah antara lain:

- a Sertipikat Hak Milik Nomor 12214 (surat ukur 9416/1996 tertanggal 1 November 1996) dengan luas 425 m² yang terletak di Jalan Ahmad Yani II Dalam, Rt. 007/Rw.07 Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, yang berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Pondok Pesantren Khulafour Rasyidin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Ahmad Yani II;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 12215 surat ukur 9417/1996 atas nama Wilhelmina Wadoe;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah atas nama Ny. Megawati Lim, Pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 12213 (SU Nomor 9415/1996)
- b Sertipikat Hak Milik Nomor 12215 (surat ukur 9417/1996 tertanggal 1 November 1996) dengan luas 456 m² yang terletak di Jalan Ahmad Yani II Dalam, Rt. 007/Rw.09 Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, yang berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12214 (surat ukur 9416/1996 atas nama Wilhelmina Wadoe;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Ahmad Yani II;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah atas nama Tan Sung Tjua/Jailani, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12216. (SU Nomor 9418/1996);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah atas nama Ny. Megawati Lim dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12213 (SU Nomor 9415/1996);
- 2 Bahwa kepemilikan atas tanah seperti yang tercantum pada Posita angka 1 berasal dari transaksi jual-beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I Drs. Hartono Chandrawira/Tjeng Boen Seng/Boen Seng sebagai pemilik tanah sebelumnya, dengan Akta Jual Beli Nomor 75/62/SRY/2003 tertanggal 30 Oktober 2003 dan Akta Jual Beli Nomor 76/63/SRY/2003 tertanggal 31 Oktober 2003 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yan Yohanes Berchmans Iman Kalis (Turut Tergugat II);
 - 3 Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 12214 (surat ukur 9416/1996 tertanggal 1 November 1996) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12215 (surat ukur 9417/1996 tertanggal 1 November 1996) tersebut telah di balik namakan atas nama Penggugat dan tercatat dan atau terdaftar pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pontianak Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya selaku Turut Tergugat III pada tanggal 6 November 2003;
 - 4 Bahwa dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah sebagai tersebut pada posita angka 1 huruf A dan B, telah memenuhi mekanisme atau prosedur Transaksi Jual Beli Atas Tanah sebagaimana yang telah di tentukan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini berarti Penggugat adalah sebagai Pemilik/Pemegang Hak yang Sah atas Tanah sebagaimana tersebut pada Posita angka 1 huruf A dan B di atas;
 - 5 Bahwa senyatanya pula, Penggugat selaku Pemilik Hak Atas Tanah secara Yuridis mendapat perlindungan hukum, hal mana sebagai yang di tegaskan di dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat 1 yang menyatakan “Hak Milik adalah Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”;

Hal. 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 K/Pdt/2014



- 6 Bahwa pada permulaan di bulan Juni 2011, Penggugat mendapatkan Informasi bahwa tanah milik Penggugat di akui sebagai tanah milik Tergugat;
- 7 Bahwa Adapun yang menjadi dasar pengakuan Tergugat atas kepemilikannya terhadap tanah Hak Milik Penggugat adalah Tergugat memegang Sertipikat Hak Pakai Nomor 2218 dengan gambar situasi Nomor 99/1974, dengan luas tanah 17.020 m² yang diterbitkan tanggal 9 Oktober 1989 atas nama Eddy Angkasa dan Tanah Hak Milik Penggugat di akui oleh Tergugat sebagai bagian tanah milik Tergugat;
- 8 Bahwa senyatanya pengakuan Tergugat atas tanah milik Penggugat yang di dasarkan pada Sertifikat Hak Pakai Nomor 2218 dengan gambar situasi Nomor 99/1974, dengan luas tanah 17.020 m² yang diterbitkan tanggal 9 Oktober 1989 atas nama Eddy Angkasa sangat tidak beralasan, karena Hak Pakai Tergugat telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 9 Oktober 1999;
- 9 Bahwa dengan berakhirnya masa berlaku Hak Pakai Tergugat pada tanggal 9 Oktober 1999 atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 2218 dengan gambar situasi 99/1974, maka secara hukum Sertipikat Hak Pakai tersebut menjadi Batal Demi Hukum dan status Tanah Hak Pakai yang di akui oleh Tergugat kembali menjadi Tanah Negara;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan sebagai hukum, transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dengan Akta Jual Beli yang di buat di hadapan Turut Tergugat II adalah sah;
- 3 Menyatakan sebagai hukum, Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
- 4 Menyatakan sebagai hukum, Penggugat adalah pemilik sah atas tanah di atas:
 - a Sertipikat Hak Milik Nomor 12214 (surat ukur 9416/1996 tertanggal 1 November 1996) dengan luas 425 m² yang terletak di Jalan Ahmad Yani II Dalam, Rt. 007/Rw.07 Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, dan;
 - b Sertipikat Hak Milik Nomor 12215 (Surat Ukur 9417/1996 tertanggal 1 November 1996) dengan luas 456 m² yang terletak di Jalan Ahmad Yani II Dalam, Rt. 007/Rw.09 Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kubu Raya. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2218 dengan gambar situasi Nomor 99/1974, dengan luas tanah 17.020 m² yang diterbitkan tanggal 9 Oktober 1989 dan berakhir tanggal 9 Oktober 1999 atas nama Eddy Angkasa, tidak mempunyai kekuatan hukum;

- 5 Menghukum Tergugat secara tanggung renteng dengan Turut Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

Dalam Eksepsi:

- I Bahwa Kuasa Hukum Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Advokat/ Penasehat Hukum
- 1 Bahwa sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa yang terlampir dalam gugatan *aquo* ternyata Penggugat dalam mengajukan gugatan *aquo* telah diwakili oleh Kuasanya yaitu Saudara Khairul Sony, S.H, dari Biro Konsultasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak dan Saudari Cyntia Alkalah Mahasiswa Fakultas Hukum Univeristas Tanjungpura Pontianak;
- 2 Bahwa ternyata Sdr Khairul Sony, S.H, adalah seorang Dosen /Pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang mengajar/memberikan Kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak dengan "Mata Kuliah Hukum Perburuhan dan Ketenagakerjaan" (Vide Bukti T), bahwa sebagaimana diketahui seorang Dosen dari sebuah Perguruan Tinggi/Universitas Negeri adalah Pegawai Negeri, sedangkan berdasarkan ketentuan dari persyaratan yang ditentukan Pasal 3 ayat 1c Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat menentukan seorang Advokat harus tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri atau pejabat Negara, sehingga jelas ternyata Sdr. Khairul Sony, S.H, tidak mempunyai Kapasitas untuk bertindak sebagai seorang Advokat/Penasehat Hukum dan oleh karenanya tidak dapat beracara/bertindak sebagai seorang Advokat/Penasehat Hukum baik di dalam maupun di luar Pengadilan;
- 3 Bahwa dengan demikian jelas Penggugat dalam mengajukan gugatan telah diwakili/memberikan Kuasa kepada seseorang bukan seorang advokat/penasehat hukum sebagaimana ditentukan oleh Undang Undang Nomor 18/2005 tentang Advokat oleh karena jelas gugatan Penggugat telah menyalahi Ketentuan Hukum Acara;

Hal. 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 K/Pdt/2014



4 Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas jelas gugatan Penggugat telah diwakili/dikuasakan kepada seseorang yang bukan advokat/ penasehat hukum oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

II Bahwa Pengadilan Negeri Pontianak Tidak Berwenang Memeriksa Dan Memutuskan Perkara *A quo*

1 Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 26 September 2011 dan terdaftar di Kepaniteraan pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk ternyata telah diajukan ke Pengadilan yang bukan termasuk Wilayah Kerja/Kompetensi/Wewenang dari Pengadilan Pontianak;

2 Bahwa sebagaimana diketahui gugatan *aquo* adalah gugatan mengenai sengketa tanah yang tanah/objek sengketanya berada dan terletak di Jalan Ahmad Yani II Dalam, Rt. 007, Rw. 07, Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya sebagaimana diketahui Kabupaten Kubu Raya adalah termasuk dalam Kabupaten Mempawah, kemudian beberapa tahun belakangan ini Pemekaran Daerah dimana Kabupaten Mempawah dimekarkan menjadi dua Kabupaten yaitu Kabupaten Mempawah dan Kubu Raya, namun untuk Pengadilan Negeri Kabupaten Kubu Raya belum terbentuk/belum ada sehingga jelas yang tepat dan berwenang memeriksa dan memutus perkara *aquo* adalah Pengadilan Negeri Mempawah bukan Pengadilan Negeri Pontianak oleh karena Pengadilan Negeri Kubu Raya belum terbentuk terlebih lagi semula Kabupaten Kubu Raya adalah Kabupaten Mempawah;

3 Bahwa dengan demikian seharusnya Penggugat mengajukan gugatan *aquo* ke Pengadilan Negeri Mempawah yang merupakan kompetensi/ wewenang dari objek/tanah sengketa tersebut, sebagaimana ditentukan Pasal 118 ayat (3) HIR berbunyi sebagai berikut:

“bahwa apabila tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut”;

4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka jelas Pengadilan Negeri Pontianak tidak mempunyai wewenang/kompetensi untuk memeriksa dan memutus gugatan/perkara *a quo*, oleh karenanya jelas gugatan Penggugat *aquo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



III Bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas/Hak Dalam Mengajukan Perkara

A quo;

- 1 Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana ternyata dalam gugatan tertanggal 05 Maret 2012 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan register Nomor 26/Pdt.G/2012/PN.Ptk ternyata tidak mempunyai kualitas/hak untuk mengajukan gugatan tersebut;
- 2 Bahwa Penggugat telah menjadikan sertifikat (yang dinyatakan Penggugat sebagai miliknya) sebagai dasar gugatannya, yang mana Sertifikat tersebut telah dibatalkan dan dicabut serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana diputuskan oleh Mahkamah Agung, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap;
- 3 Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010 Sertifikat Penggugat yang dijadikan dasar pengajuan gugatan *a quo* sudah dibatalkan dan dicabut, sehingga jelas tidak mempunyai Kekuatan Hukum, dan tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam gugatan ini;
- 4 Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12214 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12215 tahun 1996 Jo Sertifikat Nomor 10866 tahun 1996 diterbitkan diatas tanah hak pakai milik Tergugat yang belum habis masa berlakunya dus baik Sertifikat Hak Milik tahun 1996 Nomor 12214 dan Nomor 12215 maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 10866 tahun 1996 penerbitannya adalah tidak sah, dan telah pula dibatalkan oleh putusah Peninjauan Kembali Nomor 135/ PK/TUN/2008;
- 5 Bahwa dengan demikian jelas berdasarkan hal hal tersebut diatas Penggugat tidak mempunyai kualitas/hak dalam mengajukan gugatan *a quo* oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

IV Bahwa Gugatan Penggugat Sudah Pernah Diajukan

- 1 Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 05 Maret 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Nomor 26/Pdt.G/2012/PN.Ptk adalah merupakan pengulangan/*ne bis in idem* atau dengan kata lain sudah pernah diajukan, sebagaimana terbukti dalam perkara Nomor 14/Pdt.G/2011/ PN.Ptk yang diajukan oleh Penggugat sebagai Penggugat dan Andri Mukti,

Hal. 7 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 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)



Tan Song Tjhua, Megawati Lim, Lim Sok Leng, Arpah, Suwito Halim masing sebagai Penggugat...s/d...melawan Eddy Angkasa (yang kemudian digugat lagi dalam perkara *a quo*) selaku Tergugat serta Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak sebagai Turut Tergugat;

- 2 Bahwa kemudian Penggugat dan Penggugat lainnya dalam perkara tersebut mencabut gugatannya sebagaimana ternyata dalam Surat Pencabutan gugatan masing-masing tertanggal 4 Mei dan 5 Mei 2011;
- 3 Bahwa kemudian ternyata dalam perkara *a quo* Penggugat lainnya tidak ikut mengajukan gugatan halmana membuktikan bahwa mereka telah menerima isi Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2010 tertanggal 19 Maret 2010 yang telah membatalkan dan mencabut serta menyatakan Sertipikat mereka sudah tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 4 Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas jelas Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum dan merupakan pengulangan/*ne bis in idem* sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa mohon segala sesuatu yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sampaikan pada bagian Eksepsi dan Pokok Perkara dianggap termasuk pula dalam bagian Rekonvensi ini;
- 2 Bahwa sebagaimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sampaikan pada bagian Pokok Perkara bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 17.020 m² terletak di Jalan A. Yani II (d/ h Jalan Parit Baru), Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2218 gambar situasi Nomor 99/1974;
- 3 Bahwa kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas tanah tersebut adalah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak Nomor 168/AP/BPN/1989 tanggal 8 Oktober 1989 yang masih berlaku sampai tahun 1999 dan secara fisik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menguasai tanah tersebut serta sebelum masa berlaku Hak Pakai tersebut habis Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi untuk di terbitkan Sertipikat atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa ternyata kemudian sebelum habis masa berlaku Hak Pakai milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan transaksi jual beli/peralihan hak dan balik nama serta diterbitkannya Sertipikat atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pontianak/Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi diatas tanah Hak Pakai milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut;
- 5 Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2010 Sertipikat Sertipikat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dibatalkan oleh putusan Mahkamah agung tersebut diatas, berdasarkan penerbitan Sertipikat yang tidak benar;
- 6 Bahwa terbitnya Sertipikat Sertipikat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (objek sengketa) adalah antara tahun 1996 - 1997 dimana pada periode tersebut Sertipikat Hak Pakai Nomor 2218, Gambar Situasi Nomor 99/1974 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi masih berlaku (masa berlaku sampai dengan tahun 1999), dengan demikian penerbitan Sertipikat Sertipikat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (objek sengketa) jelas telah melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) dan telah melanggar asas Kecermatan;
- 7 Bahwa dengan adanya putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2010 tersebut yang telah membatalkan dan mencabut Sertipikat Tergugat Rekonvensi, jelas Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- 8 Bahwa tindakan merugikan tersebut terlihat dari tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi yang telah melakukan transaksi jual beli/peralihan hak dan balik nama serta telah diterbitkannya Sertipikat Sertipikat atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pontianak/Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi diatas tanah Hak Pakai milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- 9 Bahwa lebih lanjut berdasarkan Pasal 1365 BW (Kitab Undang Undang Hukum Perdata) ditentukan bahwa:

Hal. 9 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 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)



“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

Sehingga dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata jelas tindakan/perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan perbuatan yang melanggar/melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan karenanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib mengganti kerugian tersebut;

10 Bahwa akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian baik Materiil maupun Immateriil karenanya membebaskan secara tanggung renteng pada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu sebagai berikut:

a Kerugian Materiil:

tidak dapat dimanaftkannya tanah tersebut = Rp881.000.000,00;

Lawyer Fee (dengan adanya gugatan *a quo*) = Rp50.000.000,00;

Transportasi, dll (dengan adanya gugatan *a quo*)= Rp20.000.000,00;

Total = Rp951.000.000,00;

Serta keuntungan yang seharusnya diperoleh sebesar 2% perbulan dari Rp951.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) sejak tahun 1997 sampai dibayar lunas;

b Kerugian Immateriil:

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian Immateriil berupa nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebab bagaimana mungkin pemilik dikatakan telah mengganggu dan menguasai secara melawan hak tanah yang padahal miliknya sendiri serta hilangnya waktu, tenaga dan beban pikiran yang harus dikeluarkan sehubungan adanya gugatan *a quo*, dan sebagai Kompensasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

11 Bahwa oleh karena ada kekhawatiran Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan harta kekayaannya dan agar gugatan Penggugat Rekonvensi *aquo* tidak sia sia, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Dharma Putra, Rt. 026/ Rw. 001, Desa/Kelurahan Baning Kota, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang;

12 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi *aquo* didasarkan pada fakta fakta dan bukti bukti yang otentik, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
- 3 Menyatakan Sah Permohonan Perpanjangan Sertipikat Hak pakai Nomor 2218 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010;
- 4 Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak untuk membatalkan dan mencabut Sertipikat Tergugat Rekonvensi yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 12214 dengan Surat Ukur Nomor 9416/1996 tanggal 1 November 1996 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12215 dengan Surat Ukur Nomor 9417 /1996 tanggal 1 November 1996 sesuai putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas sebidang tanah dan bangunan terletak Jalan Dharma Putra Rt. 026/Rw.001, Desa/Kelurahan Baning Kota, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, Pontianak;
- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi berupa ganti rugi materiil sebesar Rp951.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dan keuntungan yang seharusnya diperoleh sebesar 2% perbulan dari jumlah Rp951.000.000,00 sejak gugatan ini diajukan sampai dibayar lunas dan ganti rugi immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- 7 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 26/PDT.G/2012/PN.PTK tanggal 26 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

Hal. 11 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sebesar Rp1.382.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding juga Terbanding Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 26/PDT.G/2012/PN.PTK tanggal 26 September 2012 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 13/PDT/2013/PT.PTK tanggal 3 Juni 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding juga Pembanding dan Tergugat/Pembanding juga Terbanding masing-masing pada tanggal 31 Juli 2013 dan tanggal 21 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding juga Pembanding dan Tergugat/Pembanding juga Terbanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing pada tanggal 2 Maret 2012 dan tanggal 14 November 2013 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/PDT.G/2012/PN.PTK masing-masing pada tanggal 12 Agustus 2013 dan 3 September 2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Agustus 2013 dan 16 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi dahulu sebagai dahulu Penggugat/ Terbanding juga Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Tergugat/Pembanding juga Terbanding pada tanggal 14 November 2012;
- 2 Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 19 Agustus 2013;

12



3 Turut Tergugat II dan III/Turut Terbanding II dan III pada tanggal 28 Agustus 2013;

Kemudian Termohon Kasasi juga Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/Pembanding juga Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 21 Nopember 2013;

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 I juga Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding juga Pembanding dan Termohon Kasasi juga Pemohon Kasasi II/Tergugat/Pembanding juga Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan Kasasi (Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding juga Pembanding):

- 1 Bahwa *Judex Facti* dalam penerapan pertimbangan hukumnya hanya merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010, sehingga tidak meletakkan kasus ini pada porsinya dengan berdasarkan ketentuan hukum yang berkaitan dengan permasalahan ini;
- 2 Bahwa Sertifikat Nomor 2218 tanggal 9 Oktober 1988 yang diakui sebagai alas hak milik Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat/Pembanding merupakan Sertifikat Hak Pakai, dimana hak tersebut secara yuridis berasal dari tanah negara yang diberikan pemakaiannya kepada Tergugat dalam batas waktu tertentu sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- 3 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45, Pasal 46 dan Pasal 47 yang berkaitan dengan jangka waktu hak pakai, secara yuridis formal pemegang hak pakai yang menggunakan atau memakai hak tanah negara mempunyai kewajiban hukum untuk memperpanjang dan memperbaharui atas tanah hak pakai selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak pakai (9 Oktober 1988 – 8 Oktober 1999);
- 4 Bahwa secara fakta hukum, bukti T-1/PR-1, yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat/Pembanding telah habis masa berlakunya, dan fakta hukum tersebut diakui oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat/Pembanding, karena seharusnya Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat/

Hal. 13 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 K/Pdt/2014



Pembanding mengajukan perpanjangan atau pembaharuan selambat-lambatnya pada tanggal 8 Oktober 1997, hal ini sesuai dengan ketentuan yang termuat didalam Pasal 47 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

- 5 Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010 yang membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 12211 atas nama Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat/Terbanding yaitu Andri Mukti (Bukti P.2) adalah putusan yang berkaitan dengan sengketa administrasi atau sengketa tata usaha negara yang terjadi antara Tergugat dan Turut Tergugat III, dimana kompetensi pada Putusan Tata Usaha Negara yang membatalkan Sertipikat Hak Milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat/Terbanding didasarkan pada pertimbangan adanya penyimpangan prosedural dalam penerbitan sertipikat hak milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat/Terbanding tidak menyentuh atau tidak menggugurkan hak kepemilikan atas tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat/Terbanding yang peralihan haknya telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (Bukti P.1);
- 6 Bahwa oleh karena itu adalah keliru dan salah dalam penerapan hukum Pengadilan Tingkat Banding dan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya membuat pertimbangan dengan mengacu pada dasar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010 karena putusan peninjauan kembali tersebut berkaitan dengan sengketa administrasi dan bukan sengketa hak, sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang dalam pertimbangannya menjelaskan bahwa, “meskipun sengketa itu terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum, karena jelas sudah merupakan sengketa perdata”;
- 7 Bahwa putusan peninjauan kembali tersebut merupakan sengketa administrasi antara Eddy Angkasa (Termohon Kasasi) dalam perkara *a quo* dengan pihak Badan Pertanahan Kabupaten Kubu Raya yang berhubungan dengan sah atau tidak sahnya keputusan tata usaha negara yang berupa sertifikat yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (BPN Kubu Raya) atas objek tanah dalam perkara *a quo*, sehingga ada perbedaan antara subjek dan objek dalam perkara sengketa Tata Usaha Negara yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung dengan subjek dan objek pada sengketa hak dalam perkara *a quo* ini;



- 8 Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 12211 atas nama Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat/Terbanding yaitu Andri Mukti terbit pada tahun 1997, dimana merupakan tahun yang sama dengan batas waktu perpanjangan hak pakai Sertifikat Nomor 2218 yang diakui sebagai alas hak milik Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat/Pembanding;
- 9 Bahwa kalau melihat ketentuan yuridis yang berlaku dan termuat di dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah tentang jangka waktu hak pakai, maka akan bisa dilihat apakah rentang waktu saat Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat/Pembanding mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara status haknya tersebut apakah telah gugur apa belum;
- 10 Bahwa pada Pasal 55 ayat (1) huruf (a) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menjelaskan: Hak Pakai hapus karena “berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya”;

Alasan Kasasi (Termohon Kasasi juga Pemohon Kasasi II/Tergugat/ Pembanding juga Terbanding):

I Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak Tidak Memberikan Pertimbangan Yang Cukup Dalam Menjatuhkan Putusannya:

- 1 Bahwa Putusan *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 13/PDT/2013/PT.PTK tanggal 3 Juni 2013 jo Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 26/Pdt.G/2012/PN.Ptk tanggal 26 September 2012 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut ternyata telah menjatuhkan putusannya dengan tidak diberi pertimbangan yang cukup dan begitu saja mempertahankan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Pontianak, sebagaimana dalam pertimbangannya pada halaman 6 alinea 1 yang berbunyi sebagai berikut:“..., maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut baik dalam konvensi maupun rekonvensi diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan dalam memutus perkara ini ditingkat banding dan seterusnya”;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak tersebut tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang Pembanding ajukan dalam gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga jelas putusan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Pontianak

Hal. 15 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 K/Pdt/2014



telah diputuskan dengan tidak diberi pertimbangan yang cukup, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 berbunyi sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan Negeri Pontianak dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

- 2 Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut tidak mempertimbangkan dalil-dalil/fakta-fakta yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi kemukakan sebagaimana ternyata dalam gugatan balik/ Rekonvensi Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, oleh karenanya *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak telah menjatuhkan putusannya dengan tidak diberi pertimbangan yang cukup;
- 3 Bahwa dengan demikian jelas *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak telah menjatuhkan putusannya sebagaimana ternyata dalam putusan Nomor 13/PDT/2013/ PT.PK tanggal 3 Juni 2013 jo Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 26/ Pdt.G/2012/PN.Ptk tanggal 26 September 2012 dengan tidak diberi pertimbangan yang cukup dan oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 harus dibatalkan;

II Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak Telah Salah Dan Keliru Serta Tidak Cermat Dalam Menjatuhkan Putusannya;

- 1 Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* telah salah dan keliru serta tidak cermat dalam mempertimbangkan fakta-fakta yang Pemohon Kasasi/Pembanding ajukan dalam gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga jelas *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* telah salah dan keliru serta tidak cermat;
- 2 Bahwa *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* telah mempertimbangkan dalil-dalil/fakta-fakta yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kemukakan sebagaimana ternyata dalam gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Rekonvensi tertanggal 11 Juni 2012 adalah salah dan keliru serta tidak cermat, halmana dapat terlihat dalam pertimbangannya pada halaman 19 alinea 1 dan 2 yang berbunyi sebagai berikut:



“Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, ada pokoknya dalam petitum rekonvensi poin ke-3 dan poin ke-4 mengajukan tuntutan sebagai berikut:

- Menyatakan sah permohonan perpanjangan Sertifikat Hak Pakai Nomor 2218 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010;
- Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak untuk membatalkan dan mencabut.....dst;

“Menimbang, bahwa dari bunyi tuntutan/petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut menurut Majelis Hakim, kewenangan untuk membatalkan sertifikat ada gugatan pada Badan Pertanahan Nasional, sementara Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensinya tidak ada secara tegas menyebutkan/mendudukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga antara dalil gugatan rekonvensi dengan petitum menimbulkan kekaburan/tidak jelas.....dst”;

- 3 Bahwa *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* tidak mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan bukti-bukti serta fakta persidangan, bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak tidak mempertimbangkan dalil-dalil gugatan balik/Rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dimana jelas gugatan balik/rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi dan utamanya ditujukan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sedangkan petitum yang berkaitan dengan Badan Pertanahan Kabupaten Pontianak sebagai pihak Turut Tergugat hanyalah harus tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*, sehingga bersifat *accessoir* atau dengan kata lain bergantung pada gugatan pokoknya;
- 4 Bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan balik/rekonvensi dan sebagaimana kita ketahui dalam hukum acara yang berlaku ditentukan bahwa bagian konvensi/pokok perkara dalam suatu perkara juga menjadi dan merupakan bagian dalam gugatan balik/rekonvensi dalam perkara tersebut dan demikian sebaliknya, sehingga dalam perkara *a quo* Badan Pertanahan Pontianak yang dalam perkara *a quo* dijadikan pihak (dalam konvensi/pokok perkara) tentunya juga merupakan

Hal. 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 K/Pdt/2014



pihak pada bagian gugatan balik/rekonvensi *a quo*, terlebih lagi dalam perkara *a quo* objek gugatan dan materi perkara saling berkaitan (mempunyai hubungan yang erat) antara bagian Konvensi/pokok perkara dan bagian gugatan balik/rekonvensi, halmana sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1527 K/Sip/1976 yang menyatakan, “gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dalam gugatan konvensi”;

5 Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak telah salah dan keliru serta tidak cermat dalam menjatuhkan putusannya, dimana *Judex Facti*/ Pengadilan Negeri telah menyatakan gugatan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima, padahal berdasarkan bukti-bukti serta fakta-fakta yang ada dalam persidangan jelas terbukti bahwa Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat Rekonvensi telah melakukan peralihan hak dan balik nama serta diterbitkannya sertifikat atas nama Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat Rekonvensi diatas tanah Hak Pakai Milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Rekonvensi yang masa berlakunya belum habis, (vide bukti T/PR-1 dan P-2) yang mana kemudian berdasarkan bukti T/PR-2 yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 sertifikat Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi telah dicabut dan dibatalkan oleh Mahkamah Agung tersebut diatas berdasarkan proses penerbitan sertifikat yang tidak benar;

6 Bahwa kemudian *Judex Facti*/ Pengadilan Negeri Pontianak sendiri telah menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 12211 sebagaimana dipertimbangkan *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam putusannya pada halaman 18 alinea 2 yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 tersebut ternyata Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 12211 dengan Surat Ukur Nomor 9413/96, sehingga.....dst”;

Sehingga jelas tindakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi tersebut terbukti adalah perbuatan melawan hukum, oleh karenanya gugatan balik/rekonvensi Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat Rekonvensi sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 11 Juni 2012 (yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan kesatuan dengan jawaban Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Rekonvensi) haruslah dikabulkan;

- 7 Bahwa berdasarkan uraian, bukti-bukti dan pertimbangan *Judex Factil* Pengadilan Negeri Pontianak serta fakta-fakta tersebut diatas, jelas putusan *Judex Facti* sepanjang pada bagian rekonvensi adalah salah dan keliru oleh karena harus dibatalkan dan oleh karenanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Rekonvensi sebagaimana ternyata gugatan rekonvensi/baliknya adalah beralasan dan mempunyai dasar hukum untuk dikabulkan;

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

Mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut:

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010 dalam perkara peninjauan kembali antara Eddy Angkasa (Tergugat dalam perkara *a quo*) melawan antara lain kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak antara lain menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 122214 Surat Ukur Nomor 9416/96 luas 425 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 122215 Surat Ukur Nomor 9417/96;

Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik yang menjadi dasar gugatan telah dinyatakan batal, membuktikan Penggugat bukan sebagian pemilik objek sengketa;

Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa yang berwenang untuk membatalkan sertipikat adalah Kantor Pertanahan bukan Mahkamah Agung, dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima sudah tepat dan benar;

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

WILHELMINA WADOE, dan Pemohon Kasasi II: EDDY ANGKASA Alias ANG EK THENG tersebut harus ditolak;

Hal. 19 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



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

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, 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;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **WILHELMINA WADOE** dan Pemohon Kasasi II: **EDDY ANGKASA Alias ANG EK THENG** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding juga Pembanding dan Termohon Kasasi juga Pemohon Kasasi II/Tergugat/Pembanding juga Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 4 Juni 2014 oleh H. Suwardi, S.H., M.H, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M, dan Soltoni Mohdally, 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,

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

H. Suwardi, S.H., M.H.

Ttd./

Soltoni Mohdally, 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	<u>Rp500.000,00:</u>



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. 21 dari 20 hal. Putusan Nomor 188 K/Pdt/2014