



PUTUSAN
Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

TITIN KARTINA, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Uray Bawadi, Gang Budi Setia Nomor 26 RT.001/RW.013, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **EDWIN ROMMEL, S.H.**, Dkk, Advokat pada Kantor Advokat Edwin Rommel & Rekan, beralamt di Jalan Purnama, Gang Purnama 8 Nomor 33, Pontianak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 12 Februari 2024, selanjutnya disebut **PIHAK PEMBANDING** semula **PIHAK PENGGUGAT**;

Lawan:

1. Para Ahli Waris HAJI MAT RESAD yaitu:

- 1. KAMARIAH**, kewarganegaraan Indonesia, KTP Nomor 6111035798450001, beralamat di Dusun Panca Karya RT.005 Desa/Kelurahan Teluk Batang, Kecamatan Teluk Batang, Kabupaten Kayong Utara, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
- 2. ATIK Binti HAJI MAT RESAD**, kewarganegaraan Indonesia, KTP Nomor 6111035804670001, beralamat di Jalan K.H Agus Salim RT.005/RW.003, Desa/Kelurahan Teluk Batang, Kecamatan Teluk Batang, Kabupaten Kayong Utara, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut

Halaman 1 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK



TERBANDING II semula PIHAK TERGUGAT II;

3. **MAT NASIR Bin HAJI MAT RESAD**, kewarganegaraan Indonesia, KTP Nomor 6111032909710001, beralamat di Jalan Sukamaju RT.013 Desa/Kelurahan Teluk Batang, Kecamatan Teluk Batang, Kabupaten Kayong Utara, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut TERBANDING III semula PIHAK TERGUGAT III;

4. **ANITA Binti HAJI MAT RESAD**, kewarganegaraan Indonesia, KTP Nomor 6111036306730001, beralamat di Jalan K.H Agus Salim RT.005/RW.003, Desa/Kelurahan Teluk Batang, Kecamatan Teluk Batang, Kabupaten Kayong Utara, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut TERBANDING IV semula PIHAK TERGUGAT IV;

5. **MUKSIN Bin HAJI MAT RESAD**, kewarganegaraan Indonesia, KTP Nomor 6111031203770001, beralamat di Dusun Panca Karya RT.005, Desa/Kelurahan Teluk Batang, Kecamatan Teluk Batang, Kabupaten Kayong Utara, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut TERBANDING V semula PIHAK TERGUGAT V;

6. **MULYADI Bin HAJI MAT RESAD**, kewarganegaraan Indonesia, KTP Nomor 6111032808820001, beralamat di Dusun Panca Karya RT.005/RW.003, Desa/Kelurahan Teluk Batang, Kecamatan Teluk Batang, Kabupaten Kayong Utara, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut TERBANDING VI semula PIHAK TERGUGAT VI;

7. **RINI ANDRIANI Binti HAJI MAT RESAD**, kewarganegaraan Indonesia, KTP Nomor 6111036410840001, beralamat di Jalan K.H Agus Salim RT.005, Desa/Kelurahan Teluk Batang, Kecamatan Teluk Batang, Kabupaten Kayong Utara, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut TERBANDING VII semula PIHAK TERGUGAT VII;

Dalam hal ini Terbanding I, II, III, V, VI dan VII memberikan

Halaman 2 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK



kuasa kepada **ANITA Binti HAJI MAT RESAD** Terbanding IV yang bertindak atas nama diri sendiri selaku Terbanding IV semula Tergugat IV selaku Penerima Kuasa Insidentil berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor 2/SK.Insidentil/2024/PN Ptk tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** sampai **TERBANDING VII**;

2. **TAI SUGIANTO SETIAWAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Ketapang RT.001/RW.011, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, daam hal ini memberikan kuasa kepada **ERIC DOFANIE, S.H DKK**, Advokat pada Kantor Hukum Dofanie dan Rekan yang beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 8 Lantai 2, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 151/PDT/SKK/IV/2024 tanggal 29 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 30 April 2024, selanjutnya disebut **TERBANDING VIII** semula **PIHAK TERGUGAT VIII**;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK**, beralamat di Jalan A.Yani Nomor 1, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BAMBANG SULISTYO, S.H., M.A.P Dkk.**, Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota pontianak berdasarkan Suat kuasa Khusus Nomor 419/SKU-61.71.MP.01.01/II/2024 tanggal 26 Fefuari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 5 Maret 2024, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING** semula **PIHAK TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

1. Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK tanggal 9 Januari 2025 tentang Penunjukan

Halaman 3 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK



Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat Banding;

2. Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK tanggal 9 Januari 2025 tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Berkas perkara Nomor 32/Pdt.G/2024/PN. Ptk tanggal 19 November 2024 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 19 November 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I sampai Tergugat VII dan Tergugat VIII serta Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp6.019.000,00 (enam juta Sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan pada tanggal 19 November 2024 dengan dihadiri oleh Penggugat dan Para Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak, kuasa Pembanding semula Pihak Penggugat EDWIN ROMMEL, S.H., Dkk, Advokat pada Kantor Advokat Edwin Rommel & Rekan, beralamat di Jalan Purnama, Gang Purnama 8 Nomor 33, Pontianak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 12 Februari 2024, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding melalui e-Court Nomor 47/Akta.Pdt/2024 juncto Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 26 November 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut telah diberitahukan kepada

Halaman 4 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I, II, III, V, VI dan VII pada tanggal 1 Desember 2024 sedangkan kepada Terbanding IV pada tanggal 26 November 2024 dan untuk Terbanding VIII dan Turut Terbanding diberitahukan pada tanggal 26 November 2024 disertai dengan Memori Banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 2 Desember 2024;

Menimbang bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI dan Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 15 Desember 2024 sedangkan untuk Terbanding IV diserahkan pada tanggal 9 Desember 2024 dan untuk Terbanding VIII semula Tergugat VIII serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat diserahkan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak;

Menimbang bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Pihak Terbanding I sampai Terbanding VII telah mengajukan Kontra Memori Banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 15 Desember 2024, sedangkan Terbanding VIII dan Turut Terbanding menyerahkan Kontra Memori Banding pada tanggal 16 Desember 2024 dan salinan resmi Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding pada tanggal 19 Desember 2024;

Bahwa kepada Pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Desember 2024, Terbanding I sampai Terbanding VII semula Tergugat I sampai Tergugat VII telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) pada tanggal 15 Desember 2024, sedangkan untuk Terbanding IV semula Tergugat IV serta untuk Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 30 Desember 2024 telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pihak Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal 199 ayat (1) Rbg/Pasal

Halaman 5 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

188 ayat (1) HIR serta Peraturan Perundang-undangan lainnya, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Pihak Penggugat yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Ptk tertanggal 19 November 2024, dan mengadili sendiri:

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Penyerahan Tanah Usaha tanggal 11 Maret 1996;
3. Menyatakan sebidang tanah garapan (tanah negara) yang terletak di Jalan Nirbaya , Gang Tata Kota, RT.005/RW.008, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, dengan luas berukuran 90 Meter x 20 Meter dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah SUTARNO (sudah dijual);
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Nirbaya/HADI ALKADRIE;
 - Timur berbatasan dengan Komplek Purnama/sekarang Gang Purnama Hijau;
 - Barat berbatasan dengan Jalan/sekarang Gang Tata Kota;Adalah sah tanah usaha garapan Penggugat;
4. Menyatakan Terggat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII selaku ahli waris HAJI MAT RESAD dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1838/Kota Baru (semula Nomor 16005), Surat Ukur Nomor 1885 tanggal 12 Oktober 2011, luas 2.730 M2, semula atas nama HAJI MAT RESAD, beralih atas nama Terggat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII kesemuanya ahli waris

Halaman 6 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAJI MAT RESAD, sekarang tercatat atas nama Tergugat VIII, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII dan Tergugat VIII secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis hakim Pengadilan Tinggi Pontianak berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding I sampai Terbanding VII semula Tergugat I sampai Tergugat VII pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa seluas 2.730 M2 (dua ribu tujuh ratus tiga puluh) meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1838/Kota Baru dengan Surat Ukur Nomor 1885 tanggal 12 Oktober 2011 yang semula atas nama Haji Mat Resad yang diwariskan kepada para ahli waris yaitu Terbanding I sampai Terbanding VII semula Tergugat I sampai Tergugat VII adalah sah milik Terbanding I sampai Terbanding VII dan kemudian dijual kepada Terbanding VIII TAI SUGIANTO SETIAWAN dihadapan Notaris/PPat pada tahun 2015 sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 1838/Kota Baru menjadi atas nama Terbanding VIII TAI SUGIANTO SETIAWAN dan oleh karena itu pemilik tanah yang menjadi objek sengketa sekarang ini adalah Terbanding VIII semula Tergugat VIII, sehingga dengan demikian Termohon I sampai VII semula Tergugat I sampai VIII memohon kepada Majelis hakim Tinggi yang mengadili perkara di tingkat banding agar memutuskan sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 32/Pdt.G/2023/PN Ptk Tanggal 19 November 2024;
- Membebaskan biaya perkara kepada PEMBANDING semula PIHAK PENGGUGAT;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding VIII TAI SUGIANTO SETIAWAN yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim judex factie

Halaman 7 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 19 November 2024 telah tepat dan benar, karena telah sesuai dengan kaedah hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga *judex factie* Pengadilan Negeri Pontianak dalam putusannya telah memberikan perlindungan hukum terhadap Terbanding VIII semula Tergugat VIII selaku Pihak Pembeli yang beritikad baik dan dikecualikan dari tuntutan hukum dikemudian hari sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Kamar Rapat Pleno Mahkamah Agung Sub Kamar Perdata Umum angka IX dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang pada intinya menyatakan bahwa *"Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"*, sehingga dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut diatas Terbanding VIII semula Tergugat VIII memohon kepada majelis hakim Tinggi yang mengadili perkara ini di tingkat banding agar memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding Pihak Pemanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 19 November 2024;
3. Menghukum Pemandimng semula Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau: Apabaila Pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa *judex factie* yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada tingkat pertama adalah benar dan bersesuaian dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan hukumnya menerbitkan putusan yang berkenaan dengan kekuatan hukum suatu produk Tata Usaha Negara;

Halaman 8 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK

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

- Bahwa dalil-dalil memori banding dari Pembanding hanyalah dalil pengulangan yang dilakukan proses jawab menjawab dalam pemeriksaan perkara tingkat pertama, sehingga sudah sepatutnya Majelis hakim untuk menolak permohonan banding dari Pembanding;
- Bahwa segala prosedur yang dilakukan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta berdasarkan pula pada Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat baik perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain maupun perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Kontra Memori Banding sebagaimana diuraikan diatas, Turut Termohon Banding semula Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang mengadili perkara ini agar memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan Permohonan Banding Pembanding tidak dapat diterima;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 19 November 2024;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 19 November 2024, Memori Banding dari Pembanding semula Pihak Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I sampai Terbanding VII semula Pihak

Halaman 9 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK

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 I sampai Tergugat VII, Kontra Memori Banding dari Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang diajukan secara elektronik, Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pihak Penggugat setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dengan seksama bahwa alasan-alasan bandingnya tersebut sebagaimana termuat gugatannya secara tuntas telah cukup dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar tentang semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya yang telah memenuhi hukum formil dan materil dalam perkara perdata, sehingga tidak ada hal-hal baru yang diajukan oleh Pembanding semula Pihak Penggugat yang patut untuk dipertimbangkan yang dapat mengubah dan membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut;

Menimbang bahwa tentang objek perkara berupa tanah seluas 2.730 M2 (dua ribu tujuh ratus tiga puluh) meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1838/Kota Baru dengan Surat Ukur Nomor 1885 tanggal 12 Oktober 2011 yang semula atas nama Haji Mat Resad yang diwariskan kepada para ahli waris yaitu Terbanding I sampai Terbanding VII semula Tergugat I sampai Tergugat VII adalah sah milik Terbanding I sampai Terbanding VII dan kemudian dijual kepada Terbanding VIII TAI SUGIANTO SETIAWAN dihadapan Notaris/PPAT pada tahun 2015 sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 1838/Kota Baru menjadi atas nama Terbanding VIII TAI SUGIANTO SETIAWAN dan oleh karena itu pemilik tanah yang menjadi objek sengketa sekarang ini adalah Terbanding VIII semula Tergugat VIII yang dipermasalahkan Pembanding semula Penggugat, menurut Majelis Hakim Tinggi tidak relevan lagi karena sudah kedaluwarsa berdasarkan ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata Tentang Daluwarsa yang berbunyi "*Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga,*

Halaman 10 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK

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)



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 dipaksakan untuk mempertunjukkan alas haknya” dan **aturan khusus Tentang Daluwarsa** berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut **apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu** tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan hukum tentang **Daluwarsa** tersebut diatas, maka Pembanding semula Penggugat tidak lagi berhak mengajukan gugatan yang mempersoalkan hak kepemilikan atas bidang tanah yang menjadi objek perkara yang sudah bersertifikat yang dulunya milik Terbanding I sampai Terbanding VII semula Tergugat I sampai Tergugat VII yang telah beralih menjadi milik Terbanding VIII semula Tergugat VIII TAI SUGIANTO SETIAWAN melalui jual beli tanah dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tahun 2015 sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 1838/Kota Baru menjadi atas nama Terbanding VIII TAI SUGIANTO SETIAWAN yang diterbitkan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim Tinggi bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tidaklah beralasan hukum dan oleh karena itu harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam memutus perkara a quo di Tingkat Banding, maka Pengadilan Tinggi Pontianak menyatakan bahwa

Halaman **11** dari **13** hal. **Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 19 November 2024, dapat dipertahankan dan dikuatkan di Tingkat Banding;

Menimbang bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Pihak Penggugat tetap sebagai pihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 192 ayat (1) RBg/ Pasal 181 ayat (1) HIR** yang berbunyi *"bahwa barang siapa yang dinyatakan kalah dalam putusan Hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara"*, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut harus dibebankan kepada Pembanding semula Pihak Penggugat;

Mengingat Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Luar Jawa berdasarkan RBg Stb Nomor 1947/227 *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pihak Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 19 November 2024, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pihak Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Kamis tanggal 23 Januari 2025 yang terdiri dari Susilo Utomo, S.H. sebagai Hakim Ketua, Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H dan

Halaman 12 dari 13 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK



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

Pransis Sinaga, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Sahat U.M Hutagalung, S.H., M.H selaku Panitera, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H

ttd

Susilo Utomo, S.H.

ttd

Pransis Sinaga, S.H., M.H.

Panitera

ttd

Sahat U.M Hutagalung, S.H., M.H

Perincian biaya:

1. Materai	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. <u>Biaya Proses</u>	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman **13** dari **13** hal. **Putusan Nomor 3/Pdt.G/2025/PT PTK**