



**P U T U S A N**

Nomor 2038 K/Pdt/2012

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**MASYITA**, bertempat tinggal di Jalan Khatulistiwa Nomor 12 RT.001/RW.002, Kelurahan Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rizal Karyansyah, S.H. dan kawan, Advokat, berkantor di Jalan Perintis Kemerdekaan, Komp. Gerbang Permata Asri Blok B.1 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2010;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

m e l a w a n

**NURSI AH**, bertempat tinggal di Jalan Khatulistiwa Gang Satu, RT.001/RW.006, Kelurahan Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah terletak di Jl. Kampong Sungai Sahang Besar RT.4 RW.91. Kampong Batu Layang, Kota Praja Pontianak (sekarang Jl. Khatulistiwa, Kelurahan Batu Layang Pontianak Utara) yang diperoleh dari almarhum suaminya Bujang bin Mattar atas dasar Surat Jual Beli Tanah Kosong dengan Hasan bin Mailah tertanggal 2 Desember 1961, dengan luas panjang 30 depa dan lebar 10 depa, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Utara, dengan Jalan Raya Siantan - Jungkat;
  - b. Selatan, dengan Sungai Kapuas;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. Nomor 2038 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Barat, dengan tanah Aong Miun;
- d. Timur, dengan tanah Karem;
2. Bahwa kemudian diketahui oleh Penggugat, ternyata di atas tanah milik Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang, tanggal 27 September 1990 dengan Gambar Situasi Nomor 1637/1988, tanggal 26 April 1988, atas nama Yance Rumimper dan terakhir atas nama Masyita (Tergugat), dengan luas 521 m<sup>2</sup>. Hal ini diketahui oleh Penggugat dari Penjelasan Kepala Kantor Pertanahan Negara Pontianak dengan suratnya tertanggal 14 Juli 2003 Nomor: 600-552-41-2003;
3. Bahwa atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang sebagaimana Posita 2, kemudian Penggugat melakukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dengan Nomor Perkara 38/G/PTUN.PTK/2003;
4. Bahwa atas perkara Nomor 38/G/PTUN-PTK/2003 kemudian dimenangkan oleh Penggugat, dimana Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dalam perkara tersebut mengabulkan Gugatan Penggugat dengan putusan yang dibacakan pada hari Senin tanggal 1 Maret 2009 sebagai berikut:
  - I. Dalam Eksepsi:
    - Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
  - II. Dalam Pokok Perkara:
    1. Mengabulkan Gugatan Penggugat;
    2. Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Kota Pontianak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang tanggal 27 September 1990 Gambar Situasi Nomor 1637/1988 tanggal 26 April 1988 yang terletak di Desa Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara, Kotamadya Pontianak, atas nama Yance Rumimper dan terakhir atas nama Masyita, seluas 521 m<sup>2</sup>;
    3. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang tanggal 27 September 1990 Gambar Situasi Nomor 1637/1988 tanggal 26 April 1988 yang terletak di Desa Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara, Kotamadya Pontianak, atas nama Yance Rumimper dan terakhir atas nama Masyita, seluas 521 m<sup>2</sup>;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebesar Rp943.500,00 (sembilan ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah);
5. Bahwa kemudian atas putusan sebagaimana Posita 4, pihak Tergugat dalam perkara tersebut (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak) dan Pemohon Intervensi (Masyita) mengajukan Banding. Dan dalam upaya banding tersebut lagi-lagi dimenangkan oleh Penggugat, dimana dalam Putusannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam Putusan Nomor 147/B/2004/PT.TUN.JKT - tanggal 19 Oktober 2004 menjatuhkan putusan sebagai berikut:
  1. Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Pemohon Intervensi/Pembanding;
  2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tanggal 1 Maret 2004, Nomor 38/G/PTUN.PTK/2003 yang dimohonkan Banding;
  3. Menghukum Tergugat/Pembanding dan Pemohon Intervensi/Pembanding membayar biaya perkara pada Kedua Tingkat Peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Bahwa atas putusan banding tersebut Posita 5, kemudian pihak Pembanding yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan Masyita (Tergugat dalam gugatan ini), mengajukan upaya hukum kasasi. Terhadap permohonan kasasi oleh para Pemohon Kasasi kemudian ditolak oleh Mahkamah Agung RI, di mana Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I, dalam putusannya Nomor 152 K/TUN/2006 tanggal 13 Januari 2009 memutuskan sebagai berikut:
  - Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I: Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak tersebut;
  - Menyatakan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II: Masyita tidak dapat diterima;
  - Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa Putusan Kasasi Nomor 152 K/TUN/2006 tanggal 13 Januari 2009. Sebagaimana Posita 6 telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsd*). Hal ini terbukti dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Tata

Hal. 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2038 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Pontianak Nomor 04/PEN-EKS/PTUN.PTK/2009 tanggal 14 Desember 2009, dan dalam diktum pertama menetapkan “Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak selaku Tergugat untuk melaksanakan Amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 152 K/TUN/2006 tanggal 13 Januari 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Jakarta tanggal 19 Oktober 2004 Nomor 147/B/2004/PT.TUN.JKT. Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Pontianak Nomor 38/G/PTUN.PTK/2003, tanggal 1 Maret 2003”;

8. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang tanggal 27 September 1990, Gambar Situasi Nomor 1637/1988 tanggal 26 April 1988 seluas 521 m<sup>2</sup> terakhir atas nama Masyita telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka secara Yuridis Tergugat (Masyita) sudah tidak berhak lagi atas tanah tersebut berikut bangunan yang berdiri di atasnya;
9. Bahwa sampai saat ini Tergugat masih menguasai bidang tanah tersebut Posita 8 dan masih mendiami bangunan yang berdiri di atasnya, dan Tergugat tidak mau melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, walaupun pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak telah memberitahukan kepada Tergugat dengan Suratnya Nomor 570.1-402-41.1-2010 tanggal 5 Maret 2010 perihal “Pemberitahuan Pembatalan dan Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang”. Dengan demikian jelas bahwa tindakan Tergugat tersebut adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum dan jelas merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut;
10. Bahwa karena sikap Tergugat yang melawan hukum tersebut, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak atau Majelis Hakim yang ditunjuk, agar memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan dan mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang kepada Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk dibatalkan dan memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Pontianak untuk mengeksekusi/melakukan pembongkaran atas bangunan yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang tersebut;
11. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka untuk menghindari bertambahnya kerugian yang dialami Penggugat, maka wajar jika putusan dalam perkara ini dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum berupa *verzet*, Banding maupun Kasasi;

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan dan menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan/ mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang tertanggal 27 September 1990, kepada Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk dibatalkan;
2. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Pontianak untuk melakukan eksekusi untuk hal poin 1 dan melakukan eksekusi Pembongkaran atas bangunan yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat adalah Perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum tidak sah dan tidak berharga Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang tertanggal 27 September 1990 dengan luas 521 m<sup>2</sup> terakhir atas nama Masyita;
4. Memerintahkan serta menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan/ mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang tertanggal 27 September 1990 tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Pontianak;
5. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Pontianak untuk melakukan eksekusi atas Sertipikat Nomor 671/Batu Layang, serta melakukan eksekusi pembongkaran atas bangunan yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang tersebut;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang yang telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor 38/G/PTUN.PTK/2003 tanggal 1 Maret 2003 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 147/B/2004/PTUN. JKT tanggal 19 Oktober 2004 jo. Putusan

Hal. 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2038 K/Pdt/2012

#### 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

Mahkamah Agung RI Nomor 152/K/TUN/2006 tanggal 13 Januari 2006, adalah sah milik Penggugat;

7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa *verzet*, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Bila Pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang jujur dan baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak mempunyai alas hak (bukti) atas tanah sebagaimana yang menjadi obyek perkara *a quo*;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni Putusan MARI Nomor 6 K/Sip/1973 yang menyatakan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat tidak jelas";

2. Bahwa yang menjadi obyek, maksud dan tujuan diajukannya gugatan perkara *a quo*, agar Tergugat segera mengosongkan tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dan menyerahkannya kepada Penggugat, yang didasarkan atas Surat Pemberitahuan Nomor 570.1-402-41.1-2010 tertanggal 5 Maret 2010, Perihal: Pemberitahuan Pembatalan dan Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang serta mendasarkan pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 38/G/PTUN.PTK/2003 tertanggal 1 Maret 2004 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 147/B.2004/PT.TUN.JKT tertanggal 19 Oktober 2004, jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 152 K/TUN/2006 tertanggal 13 Januari 2009 serta Penetapan Eksekusi Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dengan Penetapan Nomor 07/PEN-EKS/PTUN-PTK/2009 tertanggal 14 Desember 2009;

Bahwa tanah yang menjadi obyek gugatan perkara *a quo*, adalah tanah milik Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 671/Batu Layang, Gambar Situasi (GS) tertanggal 26 April 1998, Nomor 1637/1988 dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 521 m<sup>2</sup> di Jalan Khatulistiwa, Kelurahan Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak yang Tergugat peroleh dengan cara jual beli berdasarkan Akta Nomor 25/Ptk.Utara/2003 tertanggal 28 Januari 2003 dibuat oleh PPAT Effendy Hidajat, S.H. di Pontianak;

Adapun tanah milik Penggugat yang dimaksud Penggugat adalah sebidang tanah dengan ukuran panjang 30 depa dan lebar 10 depa berdasarkan Surat Jual Beli dibawah tangan tertanggal 2 Desember 1961 yang dijadikan dasar gugatan aquo dan dalam perkara Nomor 38/G/PTUN.PTK/2003;

Selanjutnya, atas hasil Sidang Pemeriksaan Setempat/Pemeriksaan Lapangan perkara Nomor 38/G/PTUN.PTK/2003, ternyata luas, letak dan batas-batas tanah sebagaimana tercantum dalam surat jual beli di bawah tangan tertanggal 2 Desember 1961 yang didalilkan Penggugat pada angka 1 Posita gugatan *a quo* tidak bersesuaian dengan luas, letak dan batas-batas tanah dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 671/Batu Layang, Gambar Situasi (GS) tertanggal 26 April 1998, Nomor 1637/1988 dengan Luas 521 m<sup>2</sup> sedangkan Surat Jual Beli di bawah tangan tertanggal 2 Desember 1961 yang dijadikan dasar gugatan dalam perkara Nomor 38/G/PTUN.PTK/2003 tidak bersesuaian dengan fakta di lapangan yakni:

- i. Mengenai luas SHM Nomor 671/Batu Layang, Gambar Situasi (GS) tertanggal 26 April 1998, Nomor 1637/1988 dengan Luas 521 m<sup>2</sup>, sedangkan luas yang tercantum dalam Surat Jual Beli dibawah tangan tertanggal 2 Desember 1961 dengan ukuran panjang 30 depa dan lebar 10 depa;
- ii. Mengenai letak, SHM Nomor 671/Batu Layang, Gambar Situasi (GS) tertanggal 26 April 1998, Nomor 1637/1988 dengan Luas 521 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Khatulistiwa, Kelurahan Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak, sedangkan letak objek tanah yang dimaksud dalam Surat Jual Beli di bawah tangan tertanggal 2 Desember 1961 adalah terletak di Jalan Kampung , Sungai Sahang Besar;
- iii. Mengenai batas, SHM Nomor 671/Batu Layang, Gambar Situasi (GS) tertanggal 26 April 1998, Nomor 1637/1988 dengan Luas 521 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Khatulistiwa, Kelurahan Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak adalah berbatasan dengan sebelah Barat dan

Hal. 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2038 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur berbeda dengan batas tanah yang tercantum dengan jual beli di bawah tangan tertanggal 2 Desember 1961;

3. Bahwa dengan tidak bersesuaiannya luas, letak dan batas-batas tanah yang tercantum dalam Surat Jual Beli di bawah tangan tertanggal 2 Desember 1961 dengan fakta-fakta di lapangan sehingga tidak dapat ditetapkan (*ungrunded*) dengan tepat terhadap tanah dimaksud Penggugat, sedangkan tanah dengan SHM Nomor 671/Batu Layang, baik mengenai luas, letak dan batas-batasnya telah bersesuaian dan sudah tepat, sehingga adanya gugatan *a quo* adalah gugatan *error in objecto*;

Oleh karena gugatan perkara *a quo error in objecto*, sehingga subjek gugatan tidak berdasar hukum dan tidak jelas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 92/Pdt.G/2010/PN Ptk tanggal 28 April 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp641.000,00 (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 40/PDT/2011/PT PTK tanggal 30 Januari 2012 dengan amar sebagai berikut:

- ⇒ Menerima Permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut;
- ⇒ Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 28 April 2011 Nomor 92/Pdt.G/2010/PN Ptk;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat/Terbanding menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Batu Layang yang telah dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor 38/G/PTUN PTK/2003 tanggal 1 Maret 2003 jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 147/B/2004/PT.TUN.JKT tanggal 19 Oktober 2004 jo putusan Mahkamah Agung Nomor 152/K/TUN/2006 tanggal 13 Januari 2009 adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik atas tanah sengketa Nomor 671/Batu Layang tanggal 27 September 1990 luas 521 m<sup>2</sup> tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
5. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan kosong tanpa ikatan apapun dan kalau perlu dengan bantuan Aparat Negara;
6. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 22 Februari 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Akta.Pdt.Kas/2012/PN Ptk Jo. Nomor 92/Pdt.G/2010/PN Ptk 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 19 Maret 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 26

Hal. 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2038 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2012, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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;

## ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar hukum acara khususnya hukum pembuktian, yaitu:

a. Bahwa *Judex Facti* semata-mata hanya mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Pengugat (Termohon Kasasi), dan telah mengabaikan dalil-dalil eksepsi dan jawaban Tergugat yang telah disampaikan dalam persidangan pada tanggal 15 Nopember 2010 (Pemohon Kasasi). Yang mana terhadap dalil-dalil gugatan Pengugat telah dibantah oleh Tergugat yaitu tentang fakta-fakta:

Bahwa dalam persidangan perkara Nomor 38/G/PTUN.PTK/2003 telah dilaksanakan sidang pemeriksaan lapangan/sidang setempat pada tanggal 14 Januari 2004 untuk melihat secara fisik luas, letak dan keadaan bidang tanah bagian dari objek sengketa, ternyata luas, letak, dan batas-batas tanah sebagaimana tercantum dalam surat jual beli dibawah tangan tertanggal 2 Desember 1961 berbeda dengan luas, letak dan batas-batas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 671/ Batulayang, Gambar Situasi tanggal 26 April 1988, Nomor 1637/1988, Luas 521 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Khatulistiwa, Kelurahan Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak. Di mana SHM Nomor 671/ Batulayang, baik luas, letak dan batas-batas tanah sesuai dengan fakta di lapangan, sedangkan surat jual beli di bawah tangan tertanggal 2 Desember 1961 yang menjadi salah satu dasar gugatan Penggugat dalam perkara sengketa tata usaha negara, tidak sesuai dengan fakta di lapangan, yaitu:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengenai Luas, SHM Nomor 671/Batulayang, adalah seluas 521 m<sup>2</sup>, sedangkan luas yang tercantum dalam surat jual beli tanggal 2 Desember 1961, ukuran panjang 30 depa, lebar 10 depa;
- Mengenai letak, SHM Nomor 671/Batulayang, adalah di Jl. Khatulistiwa, Kelurahan Batulayang, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak. Sedangkan letak yang tercantum dalam surat jual beli tanggal 2 Desember 1961 di Jl. Kampung Sungai Sahang Besar;
- Mengenai batas, SHM Nomor 671/Batulayang, adalah batas sebelah barat dan timur berbeda dengan batas tanah yang tercantum dengan surat jual beli tanggal 2 Desember 1961;

Bahwa dengan tidak sesuainya luas, letak dan batas-batas yang tercantum dalam surat jual beli tanggal 2 Desember 1961 dengan fakta-fakta di lapangan sehingga tidak dapat ditetapkan (*ungronded*) dengan tepat terhadap tanah dimaksud Turut Tergugat, sedangkan tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 671/Batulayang, Gambar Situasi tanggal 26 April 1988, Nomor 1637/1988, Luas 521 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Khatulistiwa, Kelurahan Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak. Baik mengenai luas, letak dan batas-batasnya sudah tepat;

- b. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan tentang pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 4, alenia ketiga, yang menyatakan: Menimbang, bahwa dipersidangan Pengugat telah mengajukan bukti fotocopy surat jual beli tanah kosong tertanggal 2 Desember 1961 antara Hasan Bin Mailah dengan Bujang Bin Matar (P-1).....dst; Bahwa pertimbangan tersebut telah menyalahi acara pembuktian, karna hanya semata-mata mempertimbangkan bukti surat Pengugat, yang hanya berupa foto copy tanpa dapat menunjukan bukti surat asli. Dengan demikian *Judex Facti* telah tidak menerapkan hukum acara pembuktian;
- c. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan tentang pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 6, alinia ke tiga, yang menyatakan: Menimbang, maka dengan demikian hak kepemilikan Tergugat terhadap tanah sengketa tersebut sudah tidak ada lagi karena telah dilaksanakan

Hal. 11 dari 14 hal. Put. Nomor 2038 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Pihak Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang telah melaksanakan pembatalan dan penarikan sertifikat Hak Milik Atas Tanah sengketa dengan Nomor 671/Batu Layang atas nama Tergugat tersebut,.....dst;

Bahwa pertimbangan tersebut telah menyalahi aturan dan melampaui batas kewenangan, karena terhadap eksekusi tersebut tidak pernah dilaksanakan Eksekusi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak. Dan yang dilakukan hanyalah surat pemberitahuan pembatalan dan penarikan SHM Nomor 671/Batu Layang, berdasarkan Surat Nomor 570.1-402-41.1-2010 tanggal 5 Maret 2010. Dengan demikian adalah suatu pertimbangan hukum yang sangat bertolak belakang dengan fakta hukum, yaitu tidak pernah dilakukan eksekusi, namun *Judex Facti* menyatakan telah dilakukan eksekusi;

2. Bahwa *Judex Facti* telah membuat pertimbangan hukum dan putusan yang tidak sempurna karena didalam isi putusannya bertolak belakang dengan pertimbangan hukumnya, yaitu:

a. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara keseluruhan tentang fakta-fakta perkara tentang perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik;

Bahwa Tergugat - Pemohon Kasasi adalah pemilik nama yang berhak dan pemegang hak yang ke-5 (kelima) atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 671/Batulayang, Gambar Situasi tanggal 26 April 1988, Nomor 1637/1988, Luas 521 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Khatulistiwa, Kelurahan Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak;

Sebagai Pembeli yang selanjutnya sebagai Pemilik yang beritikad baik, yang diperoleh dari pemegang hak sebelumnya yang secara berurutan sebagai berikut:

- Pemegang Hak Pertama : Yance Rumimper;
- Pemegang Hak Kedua : Ny. Tan Tjun Lan / Natalia. S;
- Pemegang Hak Ketiga : PT. Bank Umum Nasional;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemegang Hak Keempat : Dicky Sulaiman;
- Pemegang Hak Kelima : Masyita (Tergugat - Pemohon Kasasi);

Bahwa Tergugat - Pemohon Kasasi sebagai pemilik terakhir yang berhak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 671/Batulayang, Gambar Situasi tanggal 26 April 1988, Nomor 1637/1988, Luas 521 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Khatulistiwa, Kelurahan Batu Layang, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak. Yang diperoleh dengan cara Jual Beli berdasarkan Akta Nomor 25/Ptk.Utara/2003 tanggal 28 Januari 2003, dibuat oleh PPAT Effendy Hidajat, S.H. di Pontianak;

- b. Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan fakta-fakta hukum sebagaimana yang tercantum di dalam putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 92/Pdt.G/2010/PN Ptk tanggal 28 April 2011, pada halaman 16 alinea ke tiga yang menyatakan bahwa didalam bukti surat P-1 yaitu foto copy surat jual beli tanah kosong tanggal 2 Desember 1961, dinyatakan bahwa Hasan bin Mailah telah menjual tanah sengketa kepada Bujang Mattar dan Hasan bin Mailah di dalam bukti surat PI tersebut menyatakan bahwa Hasan bin Mailah telah membeli tanah sengketa dari Lim A Miao. Namun *Judex Facti* tidak mempertimbangkan fakta hukum asal usul tanah yang diperoleh oleh Pengugat, dengan mengabaikan pihak-pihak yang harus di ikut sertakan dalam gugatan sebagai Pihak Tergugat yaitu Hasan bin Mailah dan Lim A Miao, karena ada kaitannya untuk dapat membuktikan asal usul tanah sengketa;
- c. Bahwa *Judex Facti* telah tidak mempertimbangkan secara keseluruhan tentang fakta-fakta hukum, yaitu *Judex Facti* telah mengabaikan fakta-fakta tentang batas-batas tanah sengketa yang tidak dicantumkan oleh Pengugat - Pemohon Kasasi dan luas tanah sengketa, sehingga antara posita dengan petitum gugatan tidak saling mendukung. Sehingga dengan demikian *Judex Facti* tidak menerapkan aturan untuk melaksanakan peradilan yang harus di turut menurut Undang-Undang;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

Hal. 13 dari 14 hal. Put. Nomor 2038 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar dan Penggugat dapat membuktikan dalilnya bahwa obyek sengketa adalah miliknya, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MASYITA tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MASYITA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at, tanggal 20 September 2013** oleh **Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,M.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara, S.H.** dan **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H.,M.A.** Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 24 September 2013** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh **I Made Tara, S.H.** dan **H. Soltoni Mohdally, S.H.,M.H.** anggota dan dibantu oleh **Retno Kusri, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

ttd./.

I Made Tara, S.H.

ttd./.

H. Soltoni Mohdally, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

ttd./.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Retno Kusri, S.H.,M.H.

## Biaya-Biaya :

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
Panitera  
Panitera Muda Perdata

Hal. 15 dari 14 hal. Put. Nomor 2038 K/Pdt/2012



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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.  
NIP : 19610313 1988031 003.

**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)