



PUTUSAN

Nomor 2035 K/Pdt/2021

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

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

1. **ANDRI YUSRIADI alias ASWIN**, bertempat tinggal di Dusun Sanggau Kota, RT/RW 003/002, Desa Lembang, Kecamatan Sanggau Ledo, Kabupaten Bengkayang;
2. **J. ALUS RUSMADI**, bertempat tinggal di Dusun Sanggau Kota, RT/RW 003/002, Desa Lembang, Kecamatan Sanggau Ledo, Kabupaten Bengkayang;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Nidia Candra, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Nidia Candra & Rekan, beralamat di Jalan Nyi Ageng Serang, Gg. Tengkawang 1, Nomor 10, Pontianak Timur, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2020;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

YAKOP, bertempat tinggal di Dusun Bukit Tiga, RT/RW 008/003, Desa Suka Damai, Kecamatan Ledo, Kabupaten Bengkayang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zakarias, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Zakarias, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Sanggau Ledo, Nomor 33, Bengkayang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2019;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bengkulu untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I maupun Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.;
3. Menyatakan menurut hukum tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 01783 yang terletak di Desa Lembang, Kecamatan Sanggau Ledo, Kabupaten Bengkulu adalah tanah milik Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum penyewaan lapak diatas SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 01783 oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan tanah obyek sengketa;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian kepada Penggugat yaitu:
 - a. Kerugian Materiil senilai = Rp250.800.000,00 (dua ratus lima puluh juta delapan ratus ribu rupiah);
 - b. Kerugian Imateriil senilai Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat I maupun Tergugat II untuk membayar semua biaya perkara yang telah dikeluarkan selama persidangan berlangsung untuk itu;

Apabila: Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bengkulu untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2021



1. Mengabulkan Provisi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi untuk keseluruhannya;
2. Memerintahkan agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01783, dengan Surat Ukur tanggal 8 November 2017, Nomor 00722/Lembang/2017 dan Akta Jual Beli tertanggal 19 Maret 2019 yang dikeluarkan Notaris Rudi Safitra, S.H., M.Kn kepada Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi yang meminta sita revindikasi (*revindicatoir beslag/ revindicatie beslag*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan Akta Jual Beli tertanggal 19 Maret 2019 yang dikeluarkan Notaris Rudi Safitra, S.H, M.Kn;
4. Membatalkan serta mengembalikan nama pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01783, dengan Surat Ukur tanggal 8 November 2017, Nomor 00722/Lembang/2017, dari nama Yakop menjadi nama semula yaitu J. Alus Rusmadi;
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Asli Nomor 01783, dengan Surat Ukur tanggal 8 November 2017, Nomor 00722/Lembang/2017 kepada Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01783, dengan Surat Ukur tanggal 8 November 2017, Nomor 00722/Lembang/2017, adalah tanah milik Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01783, dengan Surat Ukur tanggal 8 November 2017, Nomor 00722/Lembang/2017, adalah tanah Pewarisan Karena Kematian sebagaimana diatur dalam BAB XII KUH Perdata;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2021



8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan imateriil Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi yaitu:
 - a. Kerugian materiil senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - b. Kerugian imateriil senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;
 10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
 11. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau: Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bengkayang telah menjatuhkan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Bek tanggal 6 Mei 2020, yang amarnya sebagai berikut:
- I. Dalam Konvensi:
 - a. Dalam Pokok Perkara:
 1. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 2. Menyatakan sah menurut hukum tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan SHM Nomor 01783 yang terletak di Desa Lembang, Kecamatan Sanggau Ledo, Kabupaten Bengkayang adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 3. Menyatakan menurut hukum penyewaan lapak diatas SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 01783 oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
 4. Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk mengosongkan tanah objek sengketa;



5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

a. Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

b. Dalam Pokok Perkara:

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

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp3.881.000,00 (tiga juta delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 47/PDT/2020/PT PTK tanggal 9 Juli 2020, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima pernyataan permohonan banding dari kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat;

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bengkayang Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Bek tanggal 6 Mei 2020 yang dinyatakan mohon banding tersebut sedemikian rupa, sehingga amar selengkapya menjadi berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan sah menurut hukum tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 01783 yang terletak di Desa Lembang, Kecamatan Sanggau Ledo, Kabupaten Bengkayang adalah milik Penggugat;

4. Menyatakan menurut hukum penyewaan lapak diatas SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 01783 oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;



5. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan tanah objek sengketa;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

a. Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

b. Dalam Pokok Perkara:

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

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp3.881.000,00 (tiga juta delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan tersebut, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Juli 2020 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Agustus 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Bek *juncto* Nomor 47/PDT/2020/PT PTK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bengkayang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 14 Agustus 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bengkayang 26/Pdt.G/2019/PN Bek tertanggal 6 Mei 2020;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 47/PDT/2020/PT PTK tertanggal 9 Juli 2020;
4. Menyatakan sah alat bukti tambahan sebagai alat bukti;
5. Menerima gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya yang timbul seluruhnya dalam perkara ini;

Atau: Jika Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 7 September 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 14 Agustus 2020 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 7 September 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pontianak yang memperbaiki Pengadilan Negeri Bengkayang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan yang telah tepat dan benar;

Bahwa objek sengketa adalah tanah milik Penggugat yang dibeli dari

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2021



Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12 Tahun 2019 tanggal 19 Maret 2019 dibuat oleh dan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Rudy Safitra, S.H., M.Kn, di Bengkayang dan diperkuat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01783/Lembang sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 8 November 2017, dengan luas 610 m² (enam ratus sepuluh meter persegi) dilain pihak, Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak yang memperbaiki Pengadilan Negeri Bengkayang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ANDRI YUSRIADI alias ASWIN dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **ANDRI YUSRIADI alias ASWIN**, 2. **J. ALUS RUSMADI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 18 Agustus 2021 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Andre Trisandy, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd

Andre Trisandy, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2021

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)