



PUTUSAN

NOMOR 40/PDT/2018/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. SARANA DEPO KENCANA, Akte Pendirian Nomor 40, tanggal 18 Oktober 2011 dan menggunakan nama usaha TIRTA KENCANA TATAWARNA agent/distributor merek Cat Avian Paint dan merek lainnya di Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, beralamat di Jalan Trans Kalimantan, Desa Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat,
Dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada **DADANG RISDIANTO, SH., MH., PURNAWIRAWAN, SH., ACHMAD SYAFII, SH., EDDY PURWANTO, SH., DEDY SURYA MULYONO, SH.** dan **ISWANTO, SH.**, kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum “**DELTA Law Firm**”, berkedudukan Kantor Pusat di AMG TOWER Lt.8, T.08, Jalan Ahmad Yani, Dukuh Manggarai 1 – A, Gayungan, Surabaya, Jawa Timur dan Kantor Operasional di Ruko Delta Fortuna No. 39, 40 & 41, Komplek Delta Sari Baru, Waru – Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, bertindak baik secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa No. 16/DLF/SK.Pdt/PT/I/2018, tanggal 26 Januari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dalam register Nomor : 14/SK/LEG.PDT/2018/PN.MPW, tanggal 29 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**;

M E L A W A N :

ABDUL SAMAD H. SYAFAR Bin H. TAKIL, berkedudukan di Jalan Ya' M.Sabran, RT.001, RW.012, Desa Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak,
Dalam hal ini telah memberi kuasa khusus kepada **H.A. BAHARUDDIN NAHRIS, SH., MH.**, Advokat pada Kantor Advokat H.A. Baharuddin Nahriss, SH., MH & Rekan, yang beralamat di Jalan K.H. Wahid Hasyim No. 233, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 010/BN/Pdt-S/IV/Ptk.2018, tanggal 07 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dalam register Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

337/SK/LEG.PDT/2018/PN.MPW, tanggal 23 April 2018, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor : 40/PDT/2018/PT PTK tanggal 5 Juni 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 28 April 2017 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 28 April 2017 di bawah register perkara Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.MPW telah mengajukan gugatan tumpang tindih tanah kepada Tergugat dengan adapun yang menjadi pokok-pokok gugatan adalah sebagai berikut :

OBYEK GUGATAN

Bahwa dengan rincian 4 buah sertifikat, luas keseluruhan adalah: 12.020 M2, yaitu:

1. Sertifikat HGB Nomor 722, tertanggal 06 Mei 2014, berlokasi di Desa Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, 2.308 M2.
2. Sertifikat HGB Nomor 725, tertanggal 03 Maret 2014, berlokasi di Desa Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, Luas 5.547 M2.
3. Sertifikat HGB Nomor 417, tertanggal 19 Maret 2014, berlokasi di Desa Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, 1.401 M2.
4. Sertifikat HM Nomor 478, tertanggal 27 Januari 1998, Desa Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, Luas 2.764 M2, patut diduga tumpang tindih dengan tanah waris milik adat yang telah disertifikatkan sebagian dalam SHM Nomor 424 tanggal 20 Oktober 1997, luas 10.097 m2 an. H. Syafar bin H. Takil dan terakhir telah dilakukan Pemecahan sertifikat dalam SHM Nomor 10932 tanggal 03 Nopember 2016, luas 3.856 atas nama Budiman.

DASAR DAN ALASAN GUGATAN :

Adapun yang menjadi dasar/alasan gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah memohon diadakan Mediasi melalui perantara Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kubu Raya.
2. Bahwa BPN telah berkirin surat kepada Tergugat Prihal Mediasi sebanyak 3 (tiga) kali untuk hadir di kantor BPN Kabupaten Kubu Raya.

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat telah mengirim surat Somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat.
4. Bahwa keseluruhan Warisan tanah H. Syafar Bin H. Takil yang berkaitan dengan pengurusan dan penyelesaian sengketa, oleh para Ahli waris, bersepakat untuk memberikan kuasa kepada salah satu Ahli waris yaitu Abdul Samad Bin H. Syafar Bin H, Takil.
5. Bahwa Sertifikat HM Nomor 424, tertanggal 20 Oktober 1997, terletak di Desa Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, Luas 10.097 m2, keseluruhannya adalah tanah milik Abdul Hamid H. Syafar bin H. Takil, kemudian balik nama atas nama Zunainah Binti H.A. Adnan dan Tuty Amelia Binti Abdul Hamid.
6. Bahwa terakhir sertifikat HM 424 telah dilakukan Pemecahan, dan telah terbit SHM Nomor 10932 tanggal 03 Nopember 2016, luas 3.856 m2 atas nama Budiman.
7. Bahwa dengan terbitnya sertifikat HM 10932, Penggugat memohon Pengecekan Sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
8. Bahwa antara Pemilik sertifikat HM 424 sdri Zunainah dan Tuty Amaliah, S.Sos Binti Abdul Hamid H, Syafar telah bersepakat bekerjasama membangun Perumahan dengan sdra, Budiman.
9. Bahwa atas dasar kerjasama tersebut maka pengurusan pemecahan sertifikat dibawah tanggungjawab pengembang sdra. Budiman.
10. Bahwa sdra Budiman telah mengurus pemecahan sertifikat ke BPN dan terbit sertifikat pemecahan HM Nomor 10932 tanggal 03 Nopember 2016, luas 3.856 m2 atas nama Budiman.
11. Bahwa dengan terbitnya sertifikat HM 10932, Penggugat memohon Pengecekan Sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
12. Bahwa hasil pengecekan sertifikat HM 10932 atas nama Budiman, ternyata tumpang tindih dengan sertifikat HM 722, HM 725 dan HM 7958 milik PT. Sarana Depo Kencana.
13. Bahwa dengan adanya sertifikat HM.722, HM.725 dan HM.7958, dimana patut diduga tumpang tindih dengan HM 424 milik PENGGUGAT, jelas-jelas sangat merugikan pihak PENGGUGAT, karena kami tidak pernah menjual/ mengalihkan /membaliknamakan tanah Sengketa kepada PT. SARANA DEPO KENCANA (merek usaha Tirta Kencana Tatawarna).
14. Bahwa posisi tanah HM 722, HM 725 dan HM 7958 kuat dugaan tidak tepat pada posisinya. PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mempawah, Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, dapat mengeluarkan Putusan/Penetapan, memerintahkan kepada Badan

Halaman 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2018/PT PTK



Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kubu Raya, agar dapat dilakukan pengukuran ulang.

15. Bahwa PENGGUGAT menuntut atas tanah yang di serobot/caplok oleh TERGUGAT untuk dapat dipulihkan kedudukannya pada posisi yang sebenarnya.
16. Bahwa PENGGUGAT menuntut kepada TERGUGAT membayar ganti rugi sebesar Rp. 11.568.000.000,- (Sebelas miliar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah), sesuai dengan nilai NJOP dan appraisal tahun 2017 sebesar Rp.3.000.000/m².
17. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mempawah, Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, dapat mengeluarkan Putusan/Penetapan, berupa denda atas keterlambatan pemenuhan kewajiban pembayaran ganti kerugian sebesar Rp.10.000.000 perhari sampai ditunaikannya kewajiban TERGUGAT.
18. Bahwa PENGGUGAT mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap TERGUGAT dapat mengalihkan, memindah-tangankan kepemilikan bangunan dan tanah yang berada diatas tanah sengketa kepada pihak lain, dengan demikian mohon terlebih dahulu agar Ketua Pengadilan Negeri Mempawah, Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag), terhadap bangunan Kantor PT SARANA DEPO KENCANA yang terletak di Jalan Trans Kalimantan, Desa Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, Kabupaten Kubu Raya, sesuai pasal 227 HIR.

Dengan demikian, maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Mempawah berkenan memeriksa dan mengadili perkara a quo, dan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR.

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir Beslag), atas bangunan berupa kantor operasional dan gudang yang terletak diatas tanah Penggugat, beralamat di Jalan Trans Kalimantan, Desa Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, Kabupaten Kubu Raya sesuai pasal 227 HIR.;
3. Menyatakan sah Sertifikat Hak milik PENGGUGAT HM 10932 luas 3.856 m², merupakan hasil pemecahan HM Nomor 424, luas 1.097 m² adalah berada di Jalan Trans Kalimantan, Desa Ambawang Kuala, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sungai Ambawang, Kabupaten Kubu Raya berada pada posisi dan kedudukan hukum yang sebenarnya;

4. Mengabulkan tuntutan atas tanah yang terletak di Jalan Trans Kalimantan, Desa Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, Kabupaten Kubu Raya, yang di serobot/caplok oleh TERGUGAT untuk dapat dipulihkan kedudukan hukumnya pada posisi yang sebenarnya.
5. Mengabulkan tuntutan untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.11.568.000.000,- (Sebelas miliar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah), sesuai dengan NJOP dan appraisal tahun 2017 adalah Rp.3.000.000 /m²;
6. Menjatuhkan putusan, berupa denda atas keterlambatan pemenuhan kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp.10.000.000 perhari sampai ditunaikannya kewajiban TERGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitverbaar bij voerraad), walaupun ada Banding atau Kasasi.

SUBSIDAIR.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Mempawah cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Mengutip jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi di persidangan Pengadilan Negeri Mempawah sebagai berikut :

A. TENTANG KAPASITAS PENGGUGAT (Diskualifikasi in Person)

1. Bahwa, gugatan dalam perkara ini diajukan oleh ABDUL SAMAD H. SYAFAR bin H. TAKIL bertempat tinggal di Jalan Ya' M.Sabran No. RT 001, RW 012 Desa Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak melalui kuasanya H.A. Baharuddin Nahris, SH, MH ;
2. Bahwa, sedangkan dalam uraian penjelasan sebagaimana posita / dalil gugatan Sertipikat-sertipikat hak atas tanah yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara aquo adalah bermasalah / tumpang-tindih dengan sertipikat-sertipikat yang TIDAK DIMILIKI atau TIDAK ATAS NAMA Penggugat Asli (principal) melainkan sertifikat-sertifikat atas nama atau yang secara hukum dimiliki oleh:
 - 2.1. ZUNAINAH binti H.A. ADNAN dan TUTY AMELIA binti ABDUL HAMID (Sertipikat Hak Milik Nomor 424 tanggal 20 Oktober 1997) ; dan
 - 2.2. BUDIMAN (Sertipikat Hak Milik Nomor 10932 tanggal 03 Nopember 2016) ;



3. Bahwa, dengan demikian sekiranya terjadi masalah antara Sertifikat - Sertifikat tersebut diatas dengan sertipikat - sertipikat yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini maka yang berkapasitas untuk mengajukan gugatan hukum adalah : ZUNAINAH binti H.A. ADNAN, TUTY AMALIA binti ABDUL HAMID dan BUDIMAN, bukan Penggugat (ABDUL SAMAD H. SYAFAR bin H. TAKIL) ;
4. Bahwa, oleh karena itu dalam perkara ini jelas Penggugat (ABDUL SAMAD H. SYAFAR bin H. TAKIL) TIDAK MEMILIKI Kapasitas atau TIDAK MEMILIKI Kewenangan hukum apapun untuk mengajukan gugatan ini ;

B. TENTANG GUGATAN ERROR IN PERSONA

GUGATAN SALAH ALAMAT (Gemis Aanhoeda Nigheid)

1. Bahwa, hal atau obyek yang disengketakan dalam perkara ini adalah Sertipikat - Sertipikat hak atas tanah sebagaimana diterangkan diatas, yang diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab.Kubu Raya, yang akibat penerbitannya oleh Penggugat didalilkan telah menyebabkan terjadinya kerugian terhadap Penggugat ;
2. Bahwa, dengan demikian kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam perkara ini adalah disebabkan oleh adanya penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Kab.Kubu Raya, sehingga secara hukum pihak yang seharusnya yang bertanggung jawab atas kerugian Penggugat tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN)Kab. Kubu Raya, oleh karena itu maka dalam perkara ini yang seharusnya ditarik sebagai Pihak Tergugat adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Kubu Raya bukan PT. SARANA DEPO KENCANA (Tergugat) ;
3. Bahwa, dengan demikian menarik pihak PT. SARANA DEPO KENCANA sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah merupakan KESALAHAN atau KEKELIRUAN (Error In Persona) ;

C. TENTANG GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa, suatu gugatan perdata haruslah disusun secara cermat dan benar sehingga dapat menjadi terang siapa pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa dan dapat menjadi terang juga apa yang menjadi maksud dan tujuan gugatannya ;
2. Bahwa, cermat dan benarnya suatu gugatan adalah merupakan syarat formal yang wajib bagi suatu gugatan keperdataan, tidak terangnya suatu gugatan menjadikan gugatan kabur dan cacat hukum ;
3. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini jelas kabur dan tidak jelas ;



4. Bahwa tidak jelasnya gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah :
 - 4.1. Tidak jelasnya identitas dari Penggugat yaitu : pada bagian awalnya Penggugat menerangkan identitasnya sebagai ABDUL SAMAD H. SYAFAR bin H. TAKIL (ABDUL SAMAD H. SYAFAR anak dari H. TAKIL), namun pada bagian lain (Posita angka 4) menerangkan identitas ABDUL SAMAD bin H. SYAFAR bin H.TAKIL (ABDUL SAMAD anak dari H. SYAFAR anak dari H.TAKIL atau dengan kata lain ABDUL SAMAD cucu dari H. TAKIL) ;
 - 4.2. Tidak jelasnya Obyek Sengketa gugatan yaitu : pada bagian awalnya Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah : Sertipikat HGB Nomor 722 tanggal 06 Mei 2014, Sertipikat HGB Nomor 725 tanggal 03 Maret 2014, Sertipikat HGB Nomor 417 tanggal 19 Maret 2014, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 478 tanggal 27 Januari 1998, namun pada bagian lain sebagaimana posita angka 13 dan angka 14 mendalilkan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 722, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 725 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 7958, dengan demikian menjadi TIDAK JELAS pula apa yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini ;
 - 4.3. Tidak jelasnya dasar hukum yang dipergunakan oleh Penggugat dalam perkara ini, yaitu dalam petitum gugatannya Penggugat mohon untuk dapat diletakkan Sita Jaminan (CB) atas Kantor Operasional Tergugat dengan mendasarkan pada pasal 227 HIR padahal ketentuan pasal 227 HIR tersebut JELAS TIDAK BERLAKU untuk sengketa yang terjadi di luar Jawa dan Madura ;
 - 4.4. Tidak jelas pula dalam mengajukan hal-hal yang dituntut dalam PETITUM gugatannya baik mengenai obyek yang dituntut (riil letak / posisi dari obyek yang dimaksud petitum angka 3 dan riil bagian mana yang dianggap diserobot / dicaplok / tumpang tindih sebagaimana Petitum angka 4), maupun sistematika proses hukumnya yang diinginkannya (harus dilakukan proses hukum yang bagaimana sekiranya dianggap terjadi tumpang tindih atau penyerobotan) ;
5. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah CACAT HUKUM dan MEMBINGUNGKAN sehingga tidak jelas apa yang menjadi maksud dan tujuan gugatannya ;

Berdasarkan alasan - alasan Eksepsi sebagaimana teruraikan diatas, maka menurut hukum terdapat alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat



ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSASI

1. Bahwa, segala hal yang terurai pada Bagian Eksepsi diatas mohon kiranya secara mutatis mutandis dianggap termuat kembali secara keseluruhan pada bagian ini ;
2. Bahwa, Tergugat menolak terhadap seluruh keterangan dan dalil Penggugat sebagaimana Surat Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini ;
3. Bahwa, gugatan Penggugat dalam perkara ini jelas salah alamat apabila ditujukan kepada Tergugat, oleh karena Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum ataupun kaitan lainnya dengan Penggugat ;
4. Bahwa, atas obyek-obyek yang disengketakan oleh Penggugat sebagian diantaranya yaitu Sertipikat HGB Nomor 722, tanggal 06 Mei 2014 ; Sertipikat HGB Nomor 725, tanggal 03 Maret 2014 ; Sertipikat HGB Nomor 417, tanggal 19 Maret 2014 adalah benar dimiliki oleh Tergugat, yang diperoleh oleh Tergugat melalui proses jual - beli yang dilakukan secara benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
5. Bahwa, atas sebagian obyek-obyek yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini yang merupakan milik dari Tergugat diperoleh / dibelinya bukan dari Penggugat melainkan dari pihak lain yaitu : Nyonya TUMINEM, HELMI bin DJAFAR, RUSDI bin DJAFAR, AMRI bin DJAFAR, dan IRFAN bin DJAFAR ;
6. Bahwa, proses perolehan Hak atas sebagian obyek yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 722 tanggal 06 Mei 2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 725 tanggal 03 Maret 2014, kiranya dapat kami terangkan sebagai berikut :
 - 6.1. Bahwa, Tergugat memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 722 tanggal 06 Mei 2014 adalah dari Jual - Beli sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual-Beli Nomor 684 / 2014 tanggal 24 April 2014, yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SUHAILI, SH, yang beralamat di Jalan Adisucipto Nomor 72 Sungai Raya Kab. Kubu Raya;
 - 6.2. Bahwa, sedangkan untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 725 tanggal 03 Maret 2014, adalah dari Jual-Beli sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual-Beli Nomor 687 / 2014 tanggal 24 April



2014, yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SUHAILI, SH, yang beralamat di Jalan Adisucipto Nomor 72 Sungai Raya Kab. Kubu Raya;

6.3. Bahwa, proses perolehan hak atas obyek-obyek sengketa tersebut diatas diperoleh oleh Tergugat melalui proses Jual – Beli yang sudah dilakukan secara benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

6.4. Bahwa, terhadap hal-hal yang berkaitan dengan letak posisi dari bidang obyek berikut batas-batasnya yang diterangkan dalam Sertipikat - Sertipikat aquo kesemuanya telah dilakukan secara benar sesuai hukum yang berlaku;

6.5. Bahwa, terbitnya Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 10932 tanggal 3 Nopember 2016 yang apabila letak posisi bidang / obyeknya terdapat tumpang tindih dengan bidang / obyek milik Tergugat yang sudah bersertipikat, yang telah dimiliki dan ditepati oleh Tergugat sejak Tahun 2014, maka sertipikat Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 10932 tanggal 3 Nopember 2016 tersebut adalah cacat hukum.

7. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa, segala hal yang telah terurai pada bagian terdahulu baik pada bagian Eksepsi maupun ataupun Jawaban pada Pokok Perkara secara mutatis mutandis mohon kiranya dianggap terulang kembali secara keseluruhan pada bagian ini ;

2. Bahwa, Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi mendapatkan obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) 722, tanggal 06 Mei 2014, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 725, tanggal 03 Maret 2014, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 417, tanggal 19 Maret 2014, yang kesemua obyek tersebut diperolehnya melalui proses dan tata cara Jual-Beli Tanah yang benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sejak saat diperolehnya hak tersebut langsung ditempati oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tanpa ada masalah apapun ;

3. Bahwa, Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi selama menempati / atau menguasai obyek aquo hingga saat ini tidak pernah dilakukan pengukuran oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN);

4. Bahwa, oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 10932 tidak didahului dengan pengukuran, maka proses penerbitan sertipikat tersebut tidak dilakukan sebagaimana prosedur yang diatur dalam Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga cacat hukum;

5. Bahwa, karena Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 10932 tanggal 3 Nopember 2016 atas Nama BUDIMAN adalah Cacat Hukum, maka sudah seharusnya dinyatakan bahwa Sertipikat tersebut tidak berkekuatan hukum;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka beralasan hukumlah apabila dalam perkara ini Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 10932 tanggal 3 Nopember 2016 atas nama BUDIMAN adalah Cacat Hukum, sehingga Tidak Memiliki Kekuatan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Memperhatikan uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw, tanggal 14 Desember 2017, yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat/Penggugat Rekonvensi seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.737.000,00 (tiga juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi

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

Telah membaca, Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Mpw., yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya, yang mana isinya menerangkan telah memberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw, tanggal 14 Desember 2017 kepada Kuasa Tergugat pada tanggal 19 Januari 2018 ;

Telah membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw. Jo Nomor 2/Akta.Pdt/2018/PN Mpw., yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata sebagai Plh. Panitera pada Pengadilan Negeri Mempawah, yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 Januari 2018 Kuasa Tergugat telah mengajukan permohonan banding atas perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw, tanggal 14 Desember 2017 ;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pontianak, yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 07 Februari 2018 ;

Telah membaca, Tanda Terima Memori Banding Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN Mpw Jo Nomor 2/Akta.Pdt/2018/PN Mpw., tanggal 29 Maret 2018 dari Kuasa Pembanding semula Tergugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Mempawah ;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan / Penyerahan Memori Banding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw, kepada Terbanding semula Penggugat yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 12 April 2018 ;

Telah membaca, Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw Jo Nomor 2/Akta.Pdt/2018/PN Mpw., tanggal 23 April 2018 dari Kuasa Terbanding semula Penggugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Mempawah ;

Telah membaca, Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Mpw., kepada Kuasa Pembanding semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 09 Mei 2018 ;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Mpw. yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya, dimana telah memberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 20 Maret 2018 dan membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pontianak, dimana telah memberi kesempatan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Maret 2018, yang mana agar masing-masing pihak tersebut dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini mempelajari berkas perkara dimaksud ;

Telah membaca, masing-masing Berita Acara Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw Jo Nomor 2/Akta.Pdt/2018/PN Mpw. yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Mempawah, di mana Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 29 Maret 2018 dan Terbanding semula Penggugat pada tanggal 2 April 2018 telah mempergunakan haknya masing-masing untuk memeriksa berkas perkara (inzage) tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat adalah dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama pada pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusannya di dalam konvensi pada eksepsi telah menyatakan menolak eksepsi Tergugat / Penggugat Rekonvensi seluruhnya, hal mana dikarenakan eksepsi / tangkisan-tangkisan Tergugat / Penggugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya tersebut menurut pendapat Majelis Hakim telah menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principale) yang haruslah dilakukan pemeriksaan pokok perkara yang dibuktikan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat, dengan demikian eksepsi/tangkisan-tangkisan yang diajukan oleh Tergugat/Penggugat Rekonvensi menurut Majelis Hakim tidak cukup beralasan dan bukan lagi bermakna eksepsi yang sesungguhnya, sehingga haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa sedangkan Pengadilan Tingkat Pertama pada pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusannya di dalam konvensi pada pokok perkara telah menyatakan gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi

Halaman 12 dari 15 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2018/PT PTK



tidak dapat diterima, hal mana dikarenakan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para pihak tersebut, Majelis Hakim berpendapat terdapat pertentangan dan ketidakjelasan dalam surat gugatan Penggugat / Tergugat Rekonvensi dengan bukti-bukti yang diajukan, di mana dalam surat gugatan Penggugat / Tergugat Rekonvensi menyebutkan tanah milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang telah dipecah dalam sertifikat nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 10932 atas nama pemegang hak Budiman tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00722 dan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00725 tanah milik Tergugat/Penggugat Rekonvensi yang luasnya tidak sama dengan hasil pemeriksaan setempat yang ditunjuk oleh Penggugat / Tergugat Rekonvensi atau dengan kata lain tidak semua obyek tanah milik Tergugat/Penggugat Rekonvensi tumpang tindih sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Penggugat / Tergugat Rekonvensi dan ketidakjelasan surat gugatan Penggugat juga ditemukan dalam dalil gugatan yang menyatakan tanah milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat/Penggugat Rekonvensi dalam sertifikat hak milik nomor 722, Sertifikat Hak Milik nomor 725 dan sertifikat hak milik nomor 7958, padahal dalam pembuktian tidak jelas obyek tanah dalam sertifikat hak milik nomor 7958 tidak pernah diajukan sebagai bukti adalah milik/kepunyaan siapa, maka Majelis Hakim berpendapat surat gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), karena tidak menyebutkan batas-batas dan luas obyek secara terperinci sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung nomor 81 K/Sip/1971, sehingga surat gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tingkat Pertama pada pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusannya di dalam rekonvensi telah menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima, hal mana dikarenakan setelah mencermati gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 10932 tanggal 3 November 2016 atas nama Budiman adalah cacat hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum berlaku dan setelah pula mempelajari bukti-bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti yang diajukan tidak ada yang dapat menjelaskan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 10932 tanggal 3 November 2016 atas nama Budiman mengandung cacat hukum, sehingga tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut tidak beralasan dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;



Menimbang, bahwa kemudian Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw tanggal 14 Desember 2017, maka Pengadilan Tinggi dapat membenarkan pertimbangan hukum maupun alasan-alasan dalam memutus perkara gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, sedangkan mengenai keberatan dari Kuasa Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya tertanggal 29 Maret 2018 ternyata hanya merupakan pengulangan saja dan tidak dijumpai adanya hal-hal baru, maka tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi, karena kesemuanya telah di pertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam putusannya itu sesuai dengan apa yang telah dikemukakan pula oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat di dalam kontra memori bandingnya tertanggal 09 April 2018 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum dan alasan-alasan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut di atas, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar seluruh fakta hukum serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar putusan, baik yang ada Dalam Konvensi, yakni Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara itu sendiri dan Dalam Rekonvensi, maka Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dan selanjutnya dijadikan dasar hukum putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw tanggal 14 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa berhubung pihak Terbanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan di tingkat pertama maupun dalam peradilan di tingkat banding, maka Terbanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut yang jumlahnya untuk Tingkat Banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat, pasal-pasal dari R.Bg. dan Undang undang Nomor.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mpw tanggal 14 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 40/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat Peradilan, yang di Tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari **Senin** tanggal **16 Juli 2018** oleh kami **RONIUS, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **BINTORO WIDODO, SH.** dan **DONNA H. SIMAMORA, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak **Nomor : 40/PDT/2018/PT PTK**, tanggal **5 Juni 2018** untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **19 Juli 2018** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **TULUS SUWARSO, SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

1. BINTORO WIDODO, SH.

RONIUS, SH

TTD

2. DONNA H. SIMAMORA, SH.

Panitera Pengganti,

TTD

TULUS SUWARSO, SH.

Perincian biaya perkara :

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)