



PUTUSAN
Nomor 726 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PANDI Bin IBRAHIM, bertempat tinggal di Gang Karya Tani Nomor 24, Kelurahan Parit Tokaya, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Siswanto, S.H., Advokat pada Budi Siswanto, S.H & Rekan, berkantor di Jalan Nirbaya Gang Suka Damai Nomor 9, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

1. **HONKY WIDJAJA**, bertempat tinggal di Jalan Sutoyo Indah Nomor 10, RT. 002/RW.001 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Christof H. Purba, S.H., dan kawan, para Advokat pada Christof H. Purba Law Office & Silicitors, berkantor di Jalan Zainuddin Nomor 17, Kota Pontianak-Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2015;

Termohon Kasasi I dahulu Penggugat/Terbanding I;

2. **MAHFUL Bin YA'SIRAD**, bertempat tinggal di Jalan Purnama, Gang Karya Tani, RT. 001/RW. 014 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK, berkedudukan di Jalan Achmad Yani, Kota Pontianak;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Penggugat/Terbanding I telah menggugat

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding dan Termohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat II/Terbanding II serta Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pontianak pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki 1 (satu) bidang tanah terletak di Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berukuran luas ± 238 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P.Tokaya/2007 tanggal 09 Nopember 2007, dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur berbatasan Jalan Karya Tani;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ya' Sirad;
 - Sebelah Barat berbatasan tanah milik Siahaan;
 - Sebelah Utara berbatasan tanah milik Chairul Anwar;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut atas dasar Jual-Beli dengan Tergugat II, sebagaimana Akta Jual-Beli Nomor 49/2014 tanggal 14 Maret 2014, oleh karena itu Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi secara hukum;
3. Bahwa di atas tanah tersebut berdiri rumah tempat tinggal yang dihuni oleh Tergugat I, dan menurut Tergugat II tanah tidak pernah dijual atau dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain, termasuk kepada Tergugat I; Bahwa menurut Tergugat II, orangtua (ayah) Tergugat II pada masa hidupnya membuat kesepakatan secara tidak tertulis dengan Tergugat I dimana Tergugat I hanya menumpang memakai tanah dan diperbolehkan mendirikan bangunan rumah tempat tinggal di atas tanah itu, karena Tergugat I masih memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat II; Bahwa oleh karena orangtua (ayah) Tergugat II telah meninggal dunia, maka dengan sendirinya secara hukum kesepakatan untuk menumpang tanah berikut pendirian bangunan rumah tempat tinggal oleh Tergugat I berakhir dengan sendirinya;
4. Bahwa sebelum Penggugat mengadakan perjanjian jual-beli dengan Tergugat II atas tanah sebagaimana posita di atas, Tergugat I berjanji akan mengosongkan tanah tersebut, di mana Tergugat II bersedia memberikan uang turun secara layak kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah itu; Bahwa setelah perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah tersebut, ternyata Tergugat I tidak bersedia mengosongkan tanah berikut membongkar bangunan rumah tempat tinggal, karena Tergugat I menuntut uang turun untuk mengosongkan tanah secara tidak layak yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sedangkan uang turun

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijanjikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

5. Bahwa ketika Penggugat menemui Tergugat I agar Tergugat I beritikad baik mengosongkan tanah yang telah menjadi milik Penggugat, tetapi Tergugat I beralasan tanah yang menjadi obyek perkara ini adalah milik Tergugat I atas dasar surat-surat;
6. Bahwa tanah obyek perkara yang Penggugat peroleh atas dasar jual-beli dengan Tergugat II adalah benar Sertifikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P.Tokaya/2007 tanggal 09 Nopember 2007;
Bahwa oleh karena itu Tergugat I nyata-nyata bersalah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat yaitu menguasai dan mengaku sebagai pemilik dengan surat-surat tanah yang tidak sah atas tanah milik Penggugat;
7. Bahwa berdasarkan alasan di atas, maka secara hukum sangat patut Penggugat menuntut tanah obyek perkara ini yang dikuasai oleh Tergugat I dikembalikan kepada Penggugat sebagai yang berhak, dan memerintahkan Tergugat I mengosongkan tanah tersebut;
8. Bahwa sesuai kesepakatan Tergugat II dengan Tergugat I, di mana Tergugat II memberikan uang turun yang layak kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah obyek perkara ini, sehingga konsekuensinya merupakan tanggung jawab Tergugat II, dengan demikian menghukum Tergugat II untuk menyerahkan uang turun yang layak kepada Tergugat I;
9. Bahwa untuk menghindarkan Tergugat I tidak beritikad baik dengan menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun atas tanah yang menjadi obyek perkara ini kepada pihak lain, Penggugat mohon diletakkan sita revindicatoir atas tanah tersebut, yang permohonannya akan Penggugat ajukan tersendiri;
10. Bahwa oleh karena Tergugat I sebagai pihak yang bersalah, maka sudah sepatutnya menurut hukum para Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Bahwa karena Turut Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P.Tokaya/2007 tanggal 09 Nopember 2007, maka diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara gugatan ini;
12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mempunyai dasar hukum yang kuat dan bukti-bukti sah yang menurut ketentuan undang-undang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal oleh Tergugat I, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari para

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga peletakan sita revindicatoir atas tanah milik Penggugat yang menjadi obyek perkara hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli beritikad baik dengan demikian pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berukuran luas \pm 238 m2, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/Parit Tokaya/2007 tanggal 09 Nopember 2007, dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur berbatasan Jalan Karya Tani;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ya' Sirad;
 - Sebelah Barat berbatasan tanah milik Siahaan;
 - Sebelah Utara berbatasan tanah milik Chairul Anwar;Kepemilikan tanah didasarkan atas dasar Jual-beli dengan Tergugat II, sebagaimana Akta Jual-Beli Nomor 49/2014 tanggal 14 Maret 2014;
4. Menyatakan Tergugat I bersalah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menguasai dengan maksud untuk memiliki tanah milik Penggugat yang berakibat merugikan Penggugat secara material, sekaligus menyatakan tidak sah surat-surat tanah Tergugat I;
5. Memerintahkan Tergugat I mengosongkan tanah milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat II menyerahkan uang turun yang layak kepada Tergugat I sebagaimana yang telah disepakati untuk mengosongkan tanah milik Penggugat;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari pihak Tergugat;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017

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)



Dalam Eksepsi (Tergugat I):

1. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

- Bahwa gugatan Penggugat yang telah menggugat PANDI Bin IBRAHIM selaku Tergugat I dalam Perkara *a quo* adalah salah orang, karena Tergugat I sama sekali tidak ada hubungannya dengan perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2014, tanggal 14 Maret 2014, disamping itu Tergugat I tidak pernah membuat perjanjian dengan siapapun termasuk dengan Penggugat maupun Tergugat II untuk mengosongkan tanah objek sengketa, karena tanah tersebut adalah milik Tergugat I yang diperoleh dengan jalan membeli dari orang tua Tergugat II pada tahun 1991 yang bernama Ya' Sirad dimasa hidupnya berdasarkan bukti kwitansi dan Surat Jual Beli Tanah di bawah tangan dan terhadap bukti-bukti surat tersebut sudah diketahui oleh Penggugat maupun Tergugat II karena sudah pernah diperlihatkan oleh Tergugat I;
- Bahwa seandainya Penggugat merasa dirugikan, karena telah membeli tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2014, tanggal 14 Maret 2014, maka yang harus digugat bukanlah Tergugat I melainkan Tergugat II saja, karena Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat di dalam Jual Beli tersebut, disamping itu Penggugat sudah mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I dan di atas tanah tersebut sejak 1996 telah didirikan rumah tempat tinggal oleh Tergugat I dan telah ditempati oleh Tergugat I dan keluarganya sampai sekarang;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*);

Bahwa tidak jelas alas hak kepemilikan atas tanah dari Tergugat II yang telah melakukan Jual Beli dengan Penggugat;

Bahwa mengingat *legal standing* dari Penggugat yang berkorelasi dengan Tergugat II masih samar-samar, maka gugatan Penggugat termasuk dalam kategori *obscur libel*;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan eksepsi sebagaimana di atas, maka dengan demikian gugatan Penggugat telah tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Jawaban (Tergugat II):

1. Bahwa benar Tergugat II ada menjual sebidang tanah dengan Penggugat sebagaimana Akta Jual-Beli Nomor 49/2014 tanggal 14 Maret 2014 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berukuran luas \pm 238 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P. Tokaya/2007 tanggal 9 November 2007, yang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Timur berbatasan Jalan Karya Tani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ya' Sirad;
- Sebelah Barat berbatasan tanah milik Siahaan;
- Sebelah Utara berbatasan tanah milik Chairul Anwar;

2. Bahwa benar tanah itu tidak pernah dijual atau dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain, termasuk kepada Tergugat I dan di atas tanah tersebut berdiri rumah tempat tinggal yang dihuni oleh Tergugat I atas dasar kesepakatan secara lisan (tidak tertulis) dengan orangtua (ayah) Tergugat II pada masa hidupnya, dimana Tergugat I hanya menumpang memakai tanah dan diperbolehkan mendirikan bangunan rumah tempat tinggal di atas tanah itu, karena Tergugat I masih memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat II, tetapi karena orangtua (ayah) Tergugat II telah meninggal dunia, secara hukum kesepakatan untuk menumpang tanah berikut pendirian bangunan rumah tempat tinggal oleh Tergugat I berakhir dengan sendirinya;
3. Bahwa benar sebelum Penggugat mengadakan perjanjian jual-beli dengan Tergugat II atas tanah sebagaimana posita di atas, Tergugat I berjanji akan mengosongkan tanah tersebut, dimana Tergugat II bersedia memberikan uang turun secara layak kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah itu, tetapi setelah perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat I tidak bersedia mengosongkan tanah berikut membongkar bangunan rumah tempat tinggal, dan Tergugat I menuntut uang turun untuk mengosongkan tanah secara tidak layak yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sedangkan uang turun yang dijanjikan oleh saya sebagai Tergugat II kepada Tergugat I adalah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
4. Bahwa Tergugat II mengakui alasan-alasan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya, dan Tergugat II bersedia sebagai kewajiban menyerahkan uang turun kepada Tergugat I sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat):

1. Bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan eksepsi dalam perkara *aquo*;

Dalam Rekonvensi (Tergugat I):

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konpensasi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonpensasi;

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017

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

2. Bahwa Tergugat Konkensi I dalam kedudukannya sebagai Penggugat Rekonpensi I akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konkensi dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi I/Tergugat Konkensi I telah membeli sebidang tanah dengan ukuran panjang 22 meter dan lebar 10 meter dan batas-batas, sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan tanah Gusti Hamdi d/h tanah G.M. Saleh;
 - Sebelah Timur dengan Gang Karya Tani d/h tanah Pak Jeman;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Solihin d/h tanah Arpinah;
 - Sebelah Barat dengan tanah Penggugat d/h tanah J. Siahaan;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi I/Tergugat Konkensi I membeli tanah tersebut dari saudara Ya' Sirad orang tua dari Tergugat Konkensi II semasa hidupnya sekitar tahun 1991;
5. Bahwa Penggugat Rekonpensi I/Tergugat Konkensi I setelah membeli tanah *aquo*, kemudian pada tahun 1996 Penggugat Rekonpensi I/Tergugat Konkensi I membangun rumah di atas tanah tersebut dan ditempati hingga saat ini;
6. Bahwa semasa hidupnya alm. Ya' Sirad tidak pernah membuat perjanjian lisan pinjam pakai tanah dengan Penggugat Rekonpensi I/Tergugat Konkensi I;
7. Bahwa tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonpensi I/Tergugat Konkensi I, Tergugat Konkensi II dengan itikad jahat, secara diam-diam mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat melalui program pronajudikasi, sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P. Tokaya/2007, tanggal 9 November 2007 atas nama pribadi Tergugat Konkensi II tanpa melibatkan Ahli Waris yang lain dan penerbitan Sertipikat tersebut tidak sesuai dengan prosedur, karena dilakukan tanpa adanya pengukuran pengembalian batas yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan seharusnya diketahui pula oleh pihak-pihak pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut;
8. Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P. Tokaya/2007, tanggal 9 November 2007 tersebut tidak sesuai dengan prosedur, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P. Tokaya/2007, tanggal 9 November 2007 tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa pada tahun 2014 Tergugat Konkensi II telah melaporkan Penggugat Rekonpensi I/Tergugat Konkensi I kepada Pihak Kepolisian Resort Kota

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017

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

Pontianak Kota, disamping itu pula pada tanggal 25 Agustus 2014 Tergugat Konkensi II mengajukan gugatan perdata terhadap Penggugat Konkensi I/Tergugat Konkensi berkaitan dengan tanah *a quo* dengan Nomor Perkara: 87/Pdt.G/2014/PN.PTK;

10. Bahwa pada saat proses hukum tersebut di atas masih berjalan ternyata Tergugat Konkensi II telah menjual tanah *a quo* kepada Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2014, tanggal 14 Maret 2014 adalah perbuatan melawan hukum karena telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Konkensi I/Tergugat Konkensi I sehingga tidak dapat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas nama dirinya, oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 49/2014, tanggal 14 Maret 2014 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Bahwa agar Penggugat Konkensi I/Tergugat Konkensi I tidak dirugikan lagi oleh Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi, karena ada kekhawatiran Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi akan memindah tangankan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat Konkensi I/Tergugat Konkensi I mohon untuk diletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Purnama Gang Karya Tani, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan dengan luas tanah $\pm 238 \text{ m}^2$ berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P. Tokaya/2007, tanggal 9 November 2007;
12. Bahwa demi tegaknya hukum agar Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi tidak lalai dalam menjalankan putusan, maka selayaknya apabila Penggugat Konkensi I/Tergugat Konkensi I mohon agar Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Konkensi I/Tergugat Konkensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi Putusan terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi Penggugat Konkensi I/Tergugat Konkensi I didasarkan pada bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, atau kasasi dari Tergugat Konkensi/Penggugat Konkensi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Konkensi I mohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk memberikan putusan

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017

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)



sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi I / Tergugat Konpensasi I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan sebagai hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P. Tokaya/2007, tanggal 9 November 2007 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan rumahnya yang terletak di Jalan Purnama Gang Karya Tani Nomor 24, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan dengan ukuran panjang 22 meter dan lebar 10 meter, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan tanah Gusti Hamdi d/h tanah G.M. Saleh;
 - Sebelah Timur dengan Gang Karya Tani d/h tanah Pak Jeman;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Solihin d/h tanah Arpinah;
 - Sebelah Barat dengan tanah Penggugat d/h tanah J. Siahaan;adalah sah milik Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpensasi I;
5. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi yang telah membeli tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2014, tanggal 14 Maret 2014 sedang diketahui oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi tanah tersebut masih dalam sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 49/2014, tanggal 14 Maret 2014 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konpensasi I sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi Putusan terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menetapkan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, atau kasasi dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; A t a u:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan Putusan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Ptk tanggal 2 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I tersebut;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli beritikad baik dengan demikian pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berukuran luas $\pm 238 \text{ m}^2$, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/Parit Tokaya/2007 tanggal 09 Nopember 2007, dengan batas-batas:
Sebelah Timur berbatasan Jalan Karya Tani;
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ya'Sirad;
Sebelah Barat berbatasan tanah milik Siahaan;
Sebelah Utara berbatasan tanah milik Chairul Anwar;
Kepemilikan tanah didasarkan atas dasar Jual-beli dengan Tergugat II, sebagaimana Akta Jual-Beli Nomor 49/2014 tanggal 14 Maret 2014;
 3. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menguasai dengan maksud untuk memiliki tanah milik Penggugat yang berakibat merugikan Penggugat secara material;
 4. Menyatakan tidak sah Surat Jual Beli Tanah antara YA'SIRAD (orang tua Tergugat II) dengan Tergugat I (bukti T.I-1) dan Kwitansi Jual Beli tanah objek sengketa (bukti T.I-2) tersebut;
 5. Memerintahkan Tergugat I mengosongkan tanah milik Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat II menyerahkan uang turun yang layak sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah milik Penggugat;
 7. Menolak Gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;
- C. Dalam Rekonsensi:
- Menolak Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dalam Kompensi tersebut untuk seluruhnya;
- D. Dalam Kompensi dan Rekonsensi:
- Menghukum Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonsensi tersebut untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.151.000,00 (dua juta seratus lima puluh satu ribu rupiah);

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 66/PDT/2016/PT PTK tanggal 17 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 22 Nopember 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Nopember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 82/Pdt.G/2015/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 5 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding I dan Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 28 Desember 2016;
2. Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 4 Januari 2017;

Kemudian Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 11 Januari 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

I. Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Error In Persona;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada tingkat pertama dan tingkat banding yang telah menolak eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I mengenai eksepsi *Error In Persona* atas dasar dan pertimbangan bahwa di dalam menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya adalah merupakan kewenangan sepenuhnya Penggugat/Terbanding

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Termohon Kasasi I adalah pertimbangan yang tidak benar dan keliru, serta salah di dalam penerapan hukumnya, karena Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi sama sekali tidak pernah melanggar hak maupun merugikan kepentingan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I, bahwa sebelum terjadinya Jual Beli antara Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2014, tanggal 14 Maret 2014, bahkan sebelum diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P. Tokaya/2007, tanggal 9 November 2007, tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi dan penguasaan Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi atas tanah tersebut adalah didasarkan pada Jual Beli dari orang tua Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II yang bernama Ya' Sirad dimasa hidupnya pada tahun 1991 dan pada tahun 1996 telah didirikan rumah oleh Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi dan telah ditempati oleh Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi beserta keluarganya sampai sekarang dan penguasaan Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi atas tanah objek sengketa sebenarnya telah diketahui oleh Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I, karena Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah objek sengketa dan bahkan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I mengetahui bahwa tanah objek sengketa masih dalam sengketa atau masih ada permasalahan hukum antara Tergugat II / Terbanding II/ Termohon Kasasi II dengan Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi, dengan demikian Penggugat/Terbanding I/ Termohon Kasasi I bukanlah pembeli yang beritikad baik dan tidak layak untuk mendapatkan perlindungan hukum, sehingga apabila Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I merasa dirugikan atas Jual Beli tanah tersebut, maka yang harus dipersalahkan adalah Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, karena Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi II membeli tanah tersebut dari Tergugat II/Terbanding II/ Termohon Kasasi II bukan dari Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi, dengan demikian gugatan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I adalah salah orang dan karenanya gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*);

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017

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)



Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada tingkat pertama dan tingkat banding yang menyatakan bahwa letak, luas dan batas-batas tanah sebagaimana diuraikan di dalam surat gugatan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 10 Desember 2015 adalah pertimbangan hukum yang tidak benar dan salah di dalam penerapan hukumnya, ternyata Majelis Hakim telah memutarbalikkan fakta yang sebenarnya, karena hasil dari pemeriksaan setempat batas-batas tanah sengketa adalah:

- Sebelah Utara dengan tanah Gusti Hamdi d/h tanah G.M. Saleh;
- Sebelah Timur dengan Gang Karya Tani d/h tanah Pak Jeman;
- Sebelah Selatan dengan tanah Solihin d/h tanah Arpinah;
- Sebelah Barat dengan tanah Penggugat d/h tanah J. Siahaan;

Sedangkan batas-batas tanah sengketa yang diuraikan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I di dalam gugatannya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan Jalan Karya Tani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ya'Sirad;
- Sebelah Barat berbatasan tanah milik Siahaan;
- Sebelah Utara berbatasan tanah milik Chairul Anwar;

Dengan demikian batas-batas tanah sebagaimana yang diuraikan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I di dalam gugatannya adalah berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 10 Desember 2016, dengan demikian gugatan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi I tersebut kabur (*obscur libel*) dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada tingkat pertama dan tingkat banding yang menyatakan bukti Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi berupa Surat Jual Beli Tanah antara Ya'Sirad (orang tua Tergugat II/Termohon Kasasi II) dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi (Bukti TI-1) dan kwitansi Jual Beli tanah objek sengketa (Bukti TI-2) tidak mempunyai nilai pembuktian sempurna dan diragukan keabsahannya adalah pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar serta salah di dalam peneraan hukumnya, karena kedua bukti tersebut yang membuatnya adalah Ya'Sirad (orang tua Termohon Kasasi II), hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi Ya'Fauzi yang memberikan keterangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah sumpah bahwa saksi diminta oleh Ya'Sirad sebagai saksi dalam perjanjian Jual Beli antara Ya'Sirad dengan Pemohon Kasasi/Tergugat I dan yang membuat perjanjiannya adalah Ya'Sirad, sedangkan Pemohon Kasasi/Tergugat I dan saksi hanya tinggal menandatangani saja;

Bahwa pada saat tanah objek sengketa dibeli oleh Pemohon Kasasi pada tahun 1991 tanah tersebut belumlah bersertipikat, sehingga Jual Belinya hanya dilakukan dibawah tangan antara Ya'Sirad dengan Pemohon Kasasi serta diketahui oleh dua orang saksi yaitu Saksi Ya'Sirad dan Pak Edi yang juga membubuhkan tanda tangan mereka di dalam perjanjian Jual Beli tersebut, sedangkan anak-anak dari Ya'Sirad tidak ikut menandatangani perjanjian tersebut dikarenakan Jual Beli tersebut dilakukan pada saat Ya'Sirad masih hidup, sehingga tidak diperlukan tanda tangan mereka di dalam perjanjian tersebut, namun pada dasarnya anak-anak dari Ya'Sirad mengetahui bahwa tanah objek sengketa telah di jual oleh Bapak mereka kepada Pemohon Kasasi, karena buktinya setelah ayah mereka meninggal dunia selama ini mereka tidak pernah meminta agar tanah tersebut dikembalikan kepada mereka sebagai Ahli Waris dari Ya'Sirad;

2. Bahwa bukti kepemilikan Ya'Sirad atas tanah objek sengketa adalah berupa Surat Jual Beli segel Tanggal 24 Juli 1959 dan dikarenakan Surat Jual Beli segel tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah Ya'Sirad yang lainnya, karena tanah objek sengketa merupakan sebahagian dari tanah Ya'Sirad berdasarkan Surat Jual Beli segel Tanggal 24 Juli 1959, sehingga pada saat Jual Beli tanah objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Ya'Sirad, Ya'Sirad tidak menyerahkan bukti kepemilikan tersebut dan dikarenakan antara Ya'Sirad dan Pemohon Kasasi masih ada hubungan keluarga sehingga Pemohon Kasasi tidak menaruh curiga bahwa hal tersebut akan merugikan Pemohon Kasasi;
3. Bahwa ternyata setelah Ya'Sirad meninggal dunia pada Tahun 1992 ternyata anaknya yang bernama MAHFUL (Tergugat II/Termohon Kasasi II) pada Tahun 2007 telah mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan pada tanggal 9 November 2007 oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P. Tokaya/2007 dimana penerbitan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat I/Pemohon Kasasi selaku pemilik tanah, Tergugat I/Pemohon Kasasi mengetahui bahwa di atas

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017

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

tanah miliknya telah diterbitkan Sertipikat setelah adanya gugatan dari Tergugat II/Termohon Kasasi II kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Agustus 2014 di dalam perkara perdata Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.PTK;

4. Bahwa di dalam penerbitan Sertipikat tersebut dilakukan melalui prosedur yang tidak benar, karena dilakukan secara diam-diam dan dengan itikad jahat yang dilakukan tanpa pengukuran pengembalian batas yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang seharusnya diketahui pihak-pihak pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut, termasuk pula harus diketahui oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi selaku pemilik tanah apalagi di atas tanah tersebut terdapat rumah tempat tinggal Tergugat I/Pemohon Kasasi, hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi Gusti Hamdi yang memiliki tanah dan rumah yang berbatasan dengan tanah objek sengketa, dimana saksi menerangkan bahwa tidak pernah ada pengukuran atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh BPN atas permohonan MAHFUL (Tergugat II/Termohon Kasasi II);
5. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I tidak pernah berjanji maupun membuat perjanjian dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II untuk mengosongkan tanah *a quo*, karena tanah *a quo* adalah milik Tergugat I/Pemohon Kasasi dan tidak pernah juga Pemohon Kasasi meminta uang turun kepada Termohon Kasasi II/Tergugat II sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang membenarkan adanya uang turun sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) adalah pertimbangan hukum yang tidak berdasar dan nampak jelas keterpihakkan Majelis Hakim di dalam perkara *a quo*, karena pertimbangan tersebut tanpa di dasarkan pada bukti-bukti dan hanya didasarkan pada keterangan satu orang saksi saja yaitu saksi Nurjaman yang tidak lain adalah adik kandung dari Tergugat II/Termohon Kasasi II, sehingga keterangan saksi tersebut jelas tidak objektif dan tidak benar, bahwa terhadap saksi Nurjaman Pemohon Kasasi/Tergugat I telah menyatakan keberatan atas saksi tersebut karena masih ada hubungan darah/saudara kandung dari salah satu pihak yang berperkara yaitu Tergugat II/Termohon Kasasi II, namun penolakkan Pemohon Kasasi/Tergugat I terhadap saksi tersebut tidak ditanggapi oleh Majelis Hakim dan saksi tersebut tetap dimintai keterangan sebagai saksi

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017

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)



dengan di bawah sumpah, hal tersebut membuktikan bahwa *Judex Facti* telah Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan Penggugat/Termohon Kasasi I adalah pembeli yang beritikad baik adalah pertimbangan yang tidak berdasar, karena sebelum terjadinya Jual Beli antara Penggugat/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II, Pemohon Kasasi/Tergugat I sebelumnya telah memperlihatkan kepada Penggugat/Termohon Kasasi I surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi berkaitan dengan tanah *a quo* dan di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan rumah semi permanen milik Tergugat I/Pemohon Kasasi, tetapi Penggugat/Termohon Kasasi I tetap melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II atas tanah *a quo*;
7. Bahwa sudah sangat jelas adanya persengkongkolan jahat antara Penggugat/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Termohon Kasasi II yang bermaksud ingin menguasai tanah milik Tergugat I/Pemohon Kasasi;
8. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* yang menyatakan Tergugat I/Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru dan tidak berdasar, karena tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi sudahlah sangat lama yaitu sebelum terjadinya Jual Beli antara Penggugat/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II, bahkan sebelum terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 17148, Surat Ukur Nomor 7150/P. Tokaya/2007 tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi, justru sebaliknya Penggugat/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Termohon Kasasi II lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah melakukan persengkongkolan jahat dengan maksud ingin menguasai tanah milik Tergugat I/Pemohon Kasasi, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* yang telah menolak gugatan rekonsensi dari Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dalam Kompensi adalah pertimbangan yang tidak berdasar;

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

- Bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* adalah mengenai pembeli beritikad baik yaitu seseorang yang membeli sebidang tanah yang telah terdaftar atas nama penjual dihadapan PPAT, terhadap pembeli tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai fakta persidangan Termohon Kasasi membeli tanah dan bangunan terdaftar atas nama Penjual *in casu* Tergugat II sesuai dengan SHM Nomor 17148/2007 dihadapan PPAT, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa Termohon Kasasi/Penggugat adalah pembeli beriktikad baik;
- Bahwa karena itu telah benar bahwa obyek sengketa adalah milik sah Termohon Kasasi;
- Bahwa perbuatan Pemohon Kasasi menguasai obyek sengketa adalah tanpa persetujuan Termohon Kasasi sebagai pemilik sehingga perbuatan Pemohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa alasan-alasan kasasi selebihnya tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* 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 **PANDI Bin IBRAHIM** 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 dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 19 Mei 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

Panitera Pengganti,

ttd

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001.

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 726 K/Pdt/2017