



PUTUSAN

Nomor 1520 K/Pdt./2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. SAPIYA, bertempat tinggal di Jalan Tebu Nomor 2, RT 001 RW 003, (samping Gang Natuna) Kelurahan Sei Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anwar, S.H., dan kawan-kawan Para Advokat berkantor pada Konsultasi, Pengkajian, dan Bantuan Hukum (KPBH) Jalan Media Nomor 99 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 November 2014;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

Ny. ERMALIANI, bertempat tinggal di Jalan Tebu Gang Nilam Sari, RT 004 RW 002, Desa/Kelurahan Sei Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat selaku salah satu ahli waris dari alm. Achmad Tanang bin Tanang (Achmad Tanang wafat pada tanggal 22 Mei tahun 2006) dan berdasarkan surat keterangan waris tanggal 4 November 2013 yang ahli warisnya terdiri dari:
 1. Masniaty binti Achmad Tanang;
 2. Rani Effendi bin Achmad Tanang;
 3. Ermaliani binti Achmad Tanang;
 4. Ardiansyah bin Achmad Tanang;
 5. Hadi Untung bin Achmad Tanang;
 6. Widiawati binti Achmad Tanang;
 7. Nursanti binti Achmad Tanang;

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016



8. Lisnawati binti Achmad Tanang;

mewariskan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor 4694 Desa Sungai Jawi Luar (sekarang Desa/Kelurahan Sei Beliang) Gambar Situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134, luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 1992 yang terletak di Jalan Tebu Nomor 2 RT 001 RW 003, Kelurahan Sei Beliang Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak dengan batasnya adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah kosong;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Gg Natuna;
- Sebelah Barat dengan tanah/rumah saudara Soewondo;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tebu;

2. Bahwa orang tua Penggugat alm. Achmad Tanang bin Tanang mendapatkan tanah tersebut memberi dari Sukadi Kasim berdasarkan akta jual beli tanggal 23 Juni 1992 yang dibuat di hadapan Notaris Mochamad Damiri, dan sudah dibalik namakan menjadi nama alm. Achmad Tanang pada tanggal 19 September 1992, dan selanjutnya Penggugat berdasarkan surat kuasa dari saudara kandung Penggugat pada tanggal 4 November 2013 diberikan hak untuk mengurus segala permasalahan yang menyangkut warisan dari orang tua Penggugat;

3. Bahwa semasa orang tua Penggugat masih hidup, kondisi tanah tersebut masih dalam keadaan kosong, dan tanpa sepengetahuan Penggugat, kurang lebih pada awal bulan Januari tahun 2007 tanah peninggalan orang tua Penggugat tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 GS 4134 Tanggal 28 Desember 1991 luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) ditempati oleh Tergugat tanpa hak, dan tanpa dasar dan alasan yang jelas, karena Tergugat sendiri tahu, bahwa tanah yang dibeli alm Achmad Tanang (orang tua Penggugat) dari dari Mertuanya Tergugat sendiri yaitu yang bernama Sukani Kasim, dimana suami Tergugat (alm Usman Sukani) adalah anaknya Sukani Kasim;

4. Bahwa perbuatan Tergugat sudah sangat keterlaluan, tanpa hak menguasai tanah peninggalan alm Achmad Tanang orang tua Penggugat yang merupakan miliknya para ahli warisnya Achmad Tanang yang salah satunya adalah Penggugat, selanjutnya lahan tersebut oleh Tergugat secara melawan hukum dibuat tempat kost yang disewakan untuk dinikmati hasilnya sendiri oleh Tergugat tanpa hak yang sangat merugikan Penggugat, dan upaya memberikan pengertian terhadap Tergugat oleh mantan mertua Tergugat saudara Sukani Kasim, maupun Ketua RT setempat saudara Tresno, bahwa

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016



tanah yang ditempatinya adalah bukan sebagai hak miliknya Tergugat, akan tetapi adalah miliknya Penggugat peninggalan alm, Achmad Tanang tetapi Tergugat tetap bertahan dengan memberikan alasan alasan yang dibuat buat dengan maksud dan tujuan tetap menguasai dan menduduki tanpa hak atas tanah tersebut yang jelas jelas bukan milik dan haknya secara hukum;

5. Bahwa Upaya Penggugat memintakan bantuan pihak kepolisian dari Resort Pontianak kota juga tidak memberikan hasil yang memuaskan dan sudah dijelaskan juga oleh pihak Kepolisian yang dihadiri oleh saudara Sukani Kasim, Ketua RT, Penggugat dan Tergugat, mediasi di kantor Polsek Pontianak Barat tidak mendapatkan pengertian dari Tergugat, akan tetapi tetap bersikeras ingin tetap menguasai tanah miliknya Penggugat sebagai ahli waris alm. Achmad Tanang;
6. Bahwa perbuatan Tergugat, menguasai tanpa hak atas lahan tersebut, yang jelas jelas diketahuinya adalah miliknya Penggugat sebagai salah satu ahli waris Ahmad Tanang, apalagi sampai mendirikan bangunan tanpa ijin untuk disewakan sebagai kamar kost, yang sangat merugikan Penggugat, bahwa selama dikuasai Tergugat tanah tersebut tidak memberikan manfaat yang diperoleh Penggugat, kerugian secara riil adalah hak hak Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat, dan perbuatan Tergugat sudah masuk sebagai perbuatan yang melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara yang mana unsur perbuatan Tergugat yang menguasai tanpa hak tanah milik Penggugat (salah satu ahli waris alm Achmad Tanang), mendirikan bangunan tanpa ijin baik dari Penggugat maupun dari pejabat yang berwenang, dan tindakan Tergugat sudah merugikan yaitu Penggugat tidak dapat menikmati hak miliknya karena dikuasai oleh Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum dengan demikian rumusan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum sudah sangat terpenuhi unsurnya;
7. Bahwa Penggugat sangat memerlukan haknya untuk kembali dan memerlukan biaya untuk kehidupan bahwa ada yang mau membeli tanah tersebut, sehingga sebagai suatu kebutuhan yang sangat mendesak, dan didukung dengan pembuktian yang otentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 Desa Sungai Jawi Luar (sekarang Desa/Kelurahan Sei Beliang) gambar situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134 luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 1992 sebagai alat bukti yang otentik dan tidak terbantahkan kriteria tersebut sesuai dengan yang disyaratkan dari Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 4 Tahun 2001 *Juncto* Surat Edaran

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016



Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 mengenai Putusan serta merta dan Provisionil, sehingga dapat diterapkan untuk memberikan putusan eksekutorial walaupun adanya upaya hukum dari Tergugat;

8. Bahwa untuk tidak menimbulkan aspek kerugian yang berkelanjutan terhadap Penggugat atas perbuatan Tergugat, perlu adanya upaya pencegahan terhadap Tergugat untuk melakukan segala perbuatan dan tindakannya terhadap tanah tersebut dengan adanya suatu putusan sementara agar Tergugat tidak melakukan segala bentuk kegiatan di atas tanah milik Penggugat sebelum adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Bahwa adanya kerugian riil atas perbuatan Tergugat secara nyata dan jelas, dapat diuraikan bahwa Penggugat telah mengalami sejumlah kerugian atas penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat selama 7 (tujuh) tahun menguasai tanpa hak jika dihitung dengan nilai sewa pertahunnya adalah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) selama 7 (tahun) berturut turut sehingga total kerugian riil materinya adalah sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, dan selanjutnya melalui tuntutan ini Penggugat memintakan agar Tergugat segera mengosongkan tanah dan membongkar segala bentuk bangunan apapun yang berdiri di atas tanah tersebut tanpa terkecuali berikut ganti ruginya;

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

Dalam *Provisionil*:

1. Mengabulkan Permohonan *Provisionil* dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan tindakan, dan atau perbuatan dalam bentuk apapun di atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Tebu Nomor 2 Kelurahan Sei Beliang Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 Desa Sungai Jawi Luar (sekarang Desa/Kelurahan Sei Beliang) Gambar Situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134 luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 1992 atas nama alm Achmad Tanang hingga adanya keputusan berkekuatan hukum Tetap;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari jika tidak mentaati keputusan Provisionil tersebut pada petitum 2 sejak putusan dibacakan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan lahan/ tanah yang terletak di Jalan Tebu Nomor 2 sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 Desa Sei Jawi Luar (sekarang Kelurahan Sei Beliang) Gambar Situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4143 luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama Achmad Tanang, adalah milik Penggugat sebagai peninggalan alm. Achmad Tanang Orang tua Penggugat, dengan batasnya adalah:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Gg Natuna;
 - Sebelah Barat dengan tanah/rumah saudara Soewondo;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tebu;
3. Menyatakan Tergugat secara melawan hukum tanpa hak menguasai, menempati, dan menduduki tanah milik Penggugat (ahli waris alm. Achmad Tanang) sesuai hak kepemilikannya dari Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 Desa Sungai Jawi Luar (sekarang Desa/Kelurahan Sei Beliang) gambar situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134 luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 1992 atas nama alm Achmad Tanang yang terletak di Jalan Tebu Nomor 2 kelurahan Beliang Kecamatan Pontianak Barat Kota dengan batasnya adalah:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Gg Natuna;
 - Sebelah Barat dengan tanah/rumah saudara Soewondo;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tebu;
4. Menghukum Tergugat atau terhadap siapapun yang diberikan hak olehnya untuk mengosongkan tanah dan membongkar seluruh bangunan yang tertelak di Jalan Tebu Nomor 2, RT 001 RW 003, Kelurahan Sei Beliang Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak di atas Sertifikat Hak Milik 4694 Desa Sungai Jawi Luar (sekarang Desa/Kelurahan Sei Beliang) gambar situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134 luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 1992 atas nama alm. Achmad Tanang sebagai miliknya Penggugat dari peninggalan alm. Achmad Tanang dengan batas batasnya:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Gg Natuna;
 - Sebelah Barat dengan tanah/rumah saudara Soewondo;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tebu;Jika Tergugat mengabaikannya, diperintahkan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan dibantu alat keamanan Negara

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016

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)



mengosongkan dan membongkarnya;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), jika Tergugat melalaikannya, akan dilakukan eksekusi terhadap harta benda milik Tergugat untuk dilelang dan hasil lelang dibayarkan kepada Penggugat sesuai nilai ganti ruginya;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum dari Tergugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Kompetensi Kewenangan Asolut:
Bahwa Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, hal ini dikarenakan sertifikat yang dijadikan dasar Penggugat mengajukan gugatan ini masih atas nama (alm) Achmad Tanang bin Tanang dan belum jelas siapa-siapa ahli warisnya, sehingga untuk memperoleh kejelasan status kewarisan dari (alm) Achmad Tanang bin Tanang maka terlebih dahulu perlu diajukan proses ke Pengadilan Agama agar terang dan jelas pewarisnya, oleh karena itulah gugatan ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Eksepsi tidak berkualitas sebagai Penggugat:
Bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat untuk mewakili para ahli waris (alm) Achmad Tanang bin Tanang dalam perkara ini, selain alasan pada angka 1 (satu) eksepsi di atas juga oleh karena dalam mengajukan gugatan ini Penggugat mengatas namakan Para Ahli Waris (alm) Achmad Tanang bin Tanang, sebagaimana dalil Penggugat yang diuraikan dalam posita angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) yang menyatakan "..... diberikan hak untuk mengurus segala permasalahan yang menyangkut warisan dari orang tua Penggugat", bukan surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan, dalam hal ini semua Ahli Waris (alm) Achmad Tanang bin Tanang seharusnya memberikan kuasa khusus untuk mengajukan gugatan, berdasarkan alasan tersebut, Penggugat (Ny. Ermaliani binti Achmad Tanang) tidak berhak mewakili Para Ahli waris untuk mempertahankan hak-hak keperdataan Achmad Tanang bin Tanang, sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;



3. Eksepsi Kurang Pihak:

Bahwa sudah sejak lama Tergugat bertempat tinggal di atas tanah *a quo*, faktanya saat ini di atas tanah tersebut juga masih ada 4 (empat) kepala keluarga lainnya yang bertempat tinggal, seharusnya mereka juga ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat ini menjadi kurang pihak, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi *Obcuur Libel*:

4.1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obcuur libel*) dan tidak logis, karena Penggugat mengklaim tanah *a quo* adalah milik orang tua Penggugat yang membeli berdasarkan akta jual beli tanggal 23 Juni 1992, sedangkan faktanya Tergugat (dan suaminya alm. Usman bin Sukani) memperoleh tanah *a quo* dari mertuanya yang bernama Ny. Sufiah binti M. Amin yang memperoleh tanah *a quo* dari Sukani bin Kasim berdasarkan Surat Keterangan Penyerahan tanggal 28 Januari 1981 Tergugat (dan suaminya alm. Usman bin Sukani) sudah sekitar sejak tahun 1983 menguasai dan mendirikan di rumah di atas tanah tersebut dan bertempat tinggal sampai dengan saat gugatan ini diajukan;

4.2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas mengenai dasar fakta (*feitelijke grond*) yakni bertentangan antara uraian di dalam posita dengan petitum gugatan, selain itu juga gugatan Penggugat tidak jelas dan membingungkan apakah berkaitan dengan gugatan kepemilikan, perbuatan melawan hukum ataukah gugatan ganti rugi;

5. Eksepsi Dominii:

Karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik tanah yang sah terhadap tanah *a quo*, karena tanah *a quo* sejak diterima oleh ibu mertua Tergugat (alm. Ny. Sufiah binti M. Amin) berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan tanggal 28 Januari 1981, kemudian diserahkan kepada suami Tergugat (alm. Usman bin Sukani, yang meninggal pada tanggal 14 Februari 2012) telah dimiliki dan dikuasai Tergugat hingga saat ini, sehingga Penggugat tidak memiliki *legal standing* terhadap objek perkara *a quo*, oleh karena itulah Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan ini;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi di atas, maka sudah sepatutnya secara yuridis gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian Konvensi mohon dianggap dikemukakan kembali dan termasuk dalam dalil gugatan Penggugat Rekonvensi ini;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki dan menguasai sebidang tanah yang terletak di jalan Tebu Nomor 2, RT 001 RW 003, (samping Gg. Natuna), Kelurahan Sei Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Mariam;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tebu;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Gang Natuna;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah almarhum Suwondo;
3. Bahwa adapun tanah pada posita angka 2 (dua) di atas, diperoleh suami Penggugat Rekonvensi (alm. Usman bin Sukani yang meninggal dunia pada tanggal 14 Februari 2012) dari ibunya yang bernama almh. Ny. Sufiah binti M. Amin (yang meninggal dunia pada tanggal 15 September 2011);
4. Bahwa adapun almh. Ny. Sufiah binti M. Amin memperoleh tanah tersebut dari Sukani bin Kasim sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan tanggal 28 Januari 1981 dengan ukuran luas Panjang ± 200 (dua ratus) depa tangan dan Lebar ± 25 (lebih kurang dua puluh lima) depa tangan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah H.O;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Pak Urai/Pak Todong;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Salim;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Jafar;
5. Bahwa saat ini tanah *a quo* sebagaimana posita angka 3 (tiga) di atas sebagian besar telah dialihkan kepada orang lain dan sisanya seluas $\pm 464 \text{ m}^2$ (empat ratus enam puluh empat meter persegi) Penggugat Rekonvensi tidak pernah mengalihkan atau menjual bidang tanah tersebut baik sebagian maupun seluruhnya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat Rekonvensi, sejak dahulu hingga saat ini tanah tersebut dimiliki dan dikuasai Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi setelah adanya gugatan ini baru mengetahui di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi dan tidak berdasar, telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 atas nama Achmad Tanang, Desa Sungai Jawi Luar (sekarang Desa/Kelurahan Sei Beliang), Gambar Situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134, Luas 464 m^2 (empat ratus enam puluh empat meter persegi), diterbitkan pada tanggal 18 Juni 1992, yang terletak di Jalan Tebu Nomor 2, RT 001 RW 003, Kelurahan Sei Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pontianak, oleh karena itulah Penggugat Rekonvensi merasa sangat keberatan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 atas nama Achmad Tanang, Desa Sungai Jawi Luar (sekarang Desa/Kelurahan Sei Beliang), Gambar Situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134, Luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi), diterbitkan pada tanggal 18 Juni 1992, yang terletak di Jalan Tebu Nomor2, RT 001 RW 003, Kelurahan Sei. Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, tersebut harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

7. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didukung oleh bukti-bukti yang keabsahannya sulit untuk disangkal, maka Penggugat Rekonvensi mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hokum *verzet*, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Pontianak memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Penyerahan dari Sukani bin Kasim kepada Ny. Sufiah binti M. Amin yang dibuat tanggal 28 Januari 1981 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 atas nama Achmad Tanang, Desa Sungai Jawi Luar (sekarang Desa/Kelurahan Sei Beliang) Gambar Situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134, Luas 464 M² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 1992 yang terletak di Jalan Tebu Nomor 2, RT 001 RW 003, Kelurahan Sei Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dengan batas-batasnya:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Kosong;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Gang Natuna;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah/rumah Soewondo;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tebu.

tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

4. Menyatakan tanah yang terletak di jalan Tebu Nomor 2, RT 001 RW 003, (samping Gg. Natuna), Kelurahan Sei Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Mariam;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tebu;

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016

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

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Gang Natuna;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah almarhum Suwondo; tersebut adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

5. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan/*verzet*, banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk., tanggal 3 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Tentang Propisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan tindakan dan atau perbuatan dalam bentuk apapun di atas tanah sengketa sampai adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

Tentang Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sebidang tanah terletak di Jalan Tebu Nomor 2, RT 001 RW 003, Kelurahan Sei Beliang Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 Gambar Situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134 luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) dengan batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara Tanah kosong;
- Sebelah Selatan dengan gang Natuna;
- Sebelah Barat dengan tanah/rumah saudara Soewondo;
- Sebelah Timur dengan jalan Tebu;

Adalah tanah milik Penggugat sebagai peninggalan alm. Achmad Tanang;

- Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai sebidang tanah terletak di Jalan Tebu Nomor 2, RT 001 RW 003, Kelurahan Sei Beliang Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 Gambar

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134 luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) dengan batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara Tanah kosong;
- Sebelah Selatan dengan gang Natuna;
- Sebelah Barat dengan tanah/rumah saudara Soewondo;
- Sebelah Timur dengan jalan Tebu;

Adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;

- Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan tanah dan membongkar seluruh bangunan di atas sebidang tanah terletak di Jalan Tebu Nomor 2, RT 001 RW 003, Kelurahan Sei Beliang Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4694 Gambar Situasi tanggal 28 Desember 1991 Nomor 4134 luas 464 m² (empat ratus enam puluh empat meter persegi) dengan batas-batasnya adalah:
 - Sebelah Utara Tanah kosong;
 - Sebelah Selatan dengan gang Natuna;
 - Sebelah Barat dengan tanah/rumah saudara Soewondo;
 - Sebelah Timur dengan jalan Tebu;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), secara tunai;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditetapkan sebesar Rp866.000,00 (delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 61/PDT/2015/PT PTK tanggal 5 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan banding dari Pembanding-semula Tergugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembanding-semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada 2 (dua) tingkat peradilan dan untuk tingkat banding ditentukan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu);

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 30 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 122/Pdt.G/2014/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 21 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Januari 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi tersebut;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Tergugat/Pembanding sangat tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo*, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 5 alinea pertama dan alinea kedua. Yang mana pada alinea pertama disebutkan bahwa permohonan Banding yang diajukan oleh kuasa Tergugat pada tanggal 20 Maret 2015 tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari putusan telah terlampaui. Terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi semula Tergugat/Pembanding menyampaikan keberatan sebagai berikut:
 - a. Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi semula Tergugat/Pembanding semestinya *Judex Facti* lebih bijaksana dalam menemukan adanya ketidaksesuaian penulisan tanggal putusan yang tertuang pada putusan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Berita Acara Sidang serta yang tertuang dalam Akta Pernyataan Banding perkara Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk., tersebut;
 - Pada Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk., tertulis perkara *a quo* diputus pada tanggal 3 Maret 2015;

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016



- Pada Berita Acara sidang putusan dibacakan pada persidangan tanggal 10 Maret 2015;
- Pada Akta Pernyataan Banding perkara daftar Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk, yang dimohonkan banding oleh Kuasa Tergugat tersebut terhadap perkara yang diputus pada tanggal 10 Maret 2015;

Sehingga dengan adanya perbedaan penulisan tanggal putusan pada Putusan Pengadilan Negeri Pontianak, pada Berita Acara sidang dan Akta Pernyataan Banding perkara daftar Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk tersebut, *Judex Juris* semestinya meminta klarifikasi dari Pengadilan Negeri semula yang memutus perkara *a quo*, barulah membuat suatu keputusan, agar tidak ada pihak yang berperkara merasa sangat dirugikan atas keputusan dimaksud;

- b. Bahwa karena yang sesungguhnya putusan dalam perkara perdata daftar Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk, dibacakan secara terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, adalah pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2015, sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Sidang perkara Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk, dan Akta Pernyataan Permohonan Banding, dan bukan pada tanggal 3 Maret 2015 sebagaimana tertulis pada putusan perkara *a quo*;
 - c. Bahwa Pemohon Kasasi sangat yakin dan percaya penulisan tanggal putusan pada putusan Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk, yang tertulis putusan dibacakan pada tanggal 3 Maret 2015 adalah kesalahan atau kekeliruan *human error*, sehingga perlu diklarifikasi kebenarannya secara akurat, karena adanya perbedaan penyebutan tanggal putusan baik dalam putusan, berita acara sidang perkara *a quo*;
2. Bahwa Pemohon Kasasi semula Tergugat/Pembanding sangat yakin kebenaran pembacaan putusan dilakukan pada persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim perkara *a quo* adalah pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2015, yang sudah pasti didukung oleh data yang *valid* yaitu pada CTS serta Buku Jurnal maupun buku Harian perkara Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk. Sehingga permohonan Banding yang Kuasa Tergugat ajukan pada tanggal 20 Maret 2015 menurut *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pontianak) telah melampaui waktu 14 (empat belas) hari dari putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 3 Maret 2015 sehingga permohonan Banding dinyatakan tidak dapat diterima adalah suatu pendapat hukum yang sangat keliru dan harus dibatalkan;
 3. Bahwa dengan demikian, maka menurut Pemohon Kasasi semula Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Pembanding, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pontianak) dalam memberikan putusan perkara Nomor 61/PDT/2015/PT PTK, kurang cermat/teliti, oleh karena itu telah sepatasnya putusan *Judex Facti* putusan Pengadilan Tinggi Pontianak dibatalkan Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Tingkat Kasasi, sesuai dengan alasan hukum yang termuat dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan c dari Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, yang berbunyi:

- (1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. Tidak dan seterusnya.....
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Oleh karena itu kami mohon Permohonan Kasasi Tergugat dalam perkara *a quo* dapat dikabulkan serta berkenan pula memberikan putusan sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (2) dari Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi dalam putusannya tidak salah menerapkan hukum karena permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat telah lewat waktu 14 (empat belas) hari, karena putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 122/Pdt.G/2014/PN Ptk, diucapkan pada tanggal 3 Maret 2015 dengan dihadiri oleh masing-masing kuasa para pihak, sedangkan kuasa Tergugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 20 Maret 2015, maka permohonan banding Tergugat tidak dapat diterima;

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 Ny. SAPIYA 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

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NY. SAPIYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/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 Selasa tanggal 9 Agustus 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd.

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

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt./2016