



PUTUSAN

Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ir. FITRIADI LIM, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Kelapa Nias LC 12/19 RT.014/RW.007, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada Sri Nurliza, S.H. dan Hely Sugianto, S.H., masing-masing Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SEN & Associates, beralamat di beralamat kantor di Jalan W. R. Supratman Komplek Ruko Supratman Bisnis Point No. A-7 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Nomor 67/MA.B/SKK/S&A/VII/2023 tanggal 10 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 592/SK.Pdt/2023/PN Ptk tanggal 21 Juli 2023 selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI KALIMANTAN BARAT, berkedudukan di Jalan Sultan Syahrir No. 12 Pontianak, Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Kartini Elisabet Purba, S.H., M.Kn, Khaerunnisa, S.H., M.Kn, dan Agnes Widiyaningsih, S.ST pegawai pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 158/SKU-61.71.MP.01.01/VIII/2023 tanggal 8 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 651/SK.Pdt/2023/PN Ptk tanggal 16 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 1 Pontianak, Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Martiani, S.Si.T, M.H., Maya Novita Nugraheni, S.H., Nurdini Amirah, S.H., Bima Aidil Putra Riyani, S.H., Dedi Setiadi, S.H. dan Wela Hari Saputro, S.H. pegawai pada Kantor

Halaman 1 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Pontianak berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1386/SKU-61.71.MP.01.01/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 648/SK.Pdt/2023/PN Ptk tanggal 16 Agustus 2023 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. SOESANTO TJANDERA, bertempat tinggal di Jalan Perdana Komplek Bali Agung 2 No. A-2, RT.001/RW.011, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya MARCELINA LIN, S.H., Advokat/Penasihat Hukum beralamat di Jalan Jalan Budi Utomo, Komplwk Pondok Pangeran I – II Blok G No. 30, Siantan Hulu, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 679/SK.Pdt/2023/PN Ptk tanggal 29 Agustus 2023 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

4. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ DIREKTUR JENDERAL PENANGANAN SENGKETA DAN KONFLIK PERTANAHAN, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja No. 2, Jakarta Selatan 12014, Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Joko Subagyo, S.H., M.T., Yulistriani, S.H., Yuliasuti, S.E., M.M., Ribut Setiawan, S.H., Rina Khairiani Rulliwati, S.Si, Busro Haryono, Ridha Tommi Sasmita, S.H., Siti Anindita Farhani, S.H. PEGAWAI PADA Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 02/SKU-800.PN.06/VIII/2023 tanggal 28 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 680/SK.Pdt/2023/PN Ptk tanggal 30 Agustus 2023 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

5. PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK, berkedudukan dan berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Kavling I Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Efendi Dwi Prasetyo, Frengky Arianto Simamora, Suwaskito Wahyuning Ajinugroho, Deasy Selpamorita, Edwin Miduk H Pasaribu, Okta Arsandi, Adhitya Yoga Pratama Idwal dan Rifky Romadhoni pegawai pada PT Bank Negara Indonesia Pontianak berdasarkan Surat Kuasa khusus

Halaman 2 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor W09/1/166/R tanggal 9 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 649/SK.Pdt/2023/PN Ptk tanggal 16 Agustus 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 18 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan melalui *e court* dalam Register Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 25 Juli 2023, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat sebagai pemilik atau memiliki sebidang tanah seluas 2.513 M2, terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan Jalan/Musium;
 - Sebelah Timur dengan Hotel Ibis;
 - Sebelah Selatan dengan Parkiran Mega Mal A. Yani;
 - Sebelah Barat dengan Kantor Balai Bahasa;

Tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1977, Nomor: 1373/1977, atas nama Insinyur Fitriadi Lim;

2. Bahwa tanah hak milik Penggugat tersebut diperoleh beli dari Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I), yang transaksi jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, sebagaimana termuat dan tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor: 1294/2013, tanggal 30 Desember 2013, dibuat dihadapan dan dikeluarkan oleh Joko Sabastian, SH., Notaris dan PPAT di Kota Pontianak;

3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1294/2013, tanggal 30 Desember 2013, kemudian Penggugat ajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Pontianak, untuk peralihan dan balik nama sertifikat hak milik tanah yang dibeli tersebut ke atas nama Penggugat, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan setelah Penggugat membayar biaya secukupnya dan segala persyaratan yang ditentukan Badan Pertanahan Nasional dipenuhi, maka oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Pontianak diproses sesuai dengan mekanisme yang

Halaman 3 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



ditentukan dalam undang-undang dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selang beberapa bulan kemudian terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya, tercatat atas nama Insinyur Fitriadi Lim, dengan Surat Ukur tanggal 19 Desember 1977, Nomor: 1373/1977, Luas 2.513 M²;

4. Bahwa dengan demikian Penggugat secara yuridis sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut, berdasarkan bukti Hak Milik Sertifikat Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya, yang secara hukum mempunyai hak dan kebebasan menguasai atau menikmatinya serta kebebasan hak yang mutlak dan kuat secara turun menurun untuk mengalihkan kepada orang (pihak lain), termasuk dijadikan jaminan kredit dan menjadi hak tanggungan di Bank Negara Indonesia (Turut Tergugat III), sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 20 dari Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi :

(1) Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mengingat ketentuan dalam pasal 6;

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

5. Bahwa eksistensi Sertifikat Hak Milik Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya Darat atas nama Insinyur Fitriadi Lim secara yuridis merupakan bukti hak yang kuat dan sempurna memenuhi syarat sebagaimana diisyaratkan dan terkandung dalam Pasal 32 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercatat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

6. Bahwa Penggugat sangat dikejutkan dengan isi Surat Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat III), Nomor: PN.06.03/189-800-39/III/2013, tertanggal 14 Maret 2023, Hal Penyampaian Hasil Gelar, pada point 2 Kesimpulan No. 2 yang menyebutkan :

Terhadap peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya yang dialihkan kepada Soesanto Tjandera berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 13/PDT.P/2010 yang selanjutnya berdasarkan Akta Jual beli Nomor: 1294/2013 tanggal 30

Halaman 4 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2013 dan dibaliknama kepada Fitriadi Lim serta pemasangan hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya untuk dibatalkan mengingat atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya telah dibatalkan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat Nomor: 2 Tahun 2005, sedangkan tata cara pelaksanaan akan dikoordinasikan lebi lanjut oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat/Kantor Pertanahan Kota Pontianak dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah”.

7. Bahwa adapun Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M2 atas nama A. Majid Kadir terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, tanggal 02 Mei 2005, adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 tanggal 7 Oktober 2004, antara Muhammad Noor sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai Tergugat, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 Blad 71 Kotak D/6-7/Parit Tokaya Surat Ukur Nomor: 1373/1997 luas 2513 M2 atas nama A. Majid Kadir;
3. Memerintahkan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 Blad 71 Kotak D/6-7/Parit Tokaya Surat Ukur Nomor: 1373/1997 luas 2513 M2 atas nama A. Majid Kadir;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat sesuai dengan permohonan Penggugat dengan luas kurang lebih 4000 M2;

Halaman 5 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 951.000,- (Sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

8. Bahwa terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 tanggal 02 Mei 2005 oleh Tergugat I, sudah ada pihak-pihak yang keberatan dan mengirimkan surat sanggahan/keberatan baik ditujukan kepada Tergugat I meminta pencabutan/pembatalan Surat Keputusan Nomor: 02 Tahun 2005 tanggal 02 Mei 2005, dan kepada Tergugat II agar tidak menindaklanjuti Surat Keputusan Nomor: 02 Tahun 2005 tanggal 02 Mei 2005 di atas tanah di Jalan Ahmad Yani yang menjadi objek sengketa, yaitu

- Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: Nomor: 570-303-11-2005 tanggal 31 Maret 2005, Perihal Permohonan untuk tidak memproses pemindahan hak dan balik nama dari Sdr. Tan The San/Hasan Matan, yang meminta agar tidak menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara sambil menunggu kepastian putusan Mahkamah Agung dalam Perkara Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 239 PK/PDT/2005;
- Surat Soesanto Tjandera tertanggal 6 Juni 2005 tentang keberatan/sanggahan dan permohonan untuk tidak melakukan tindakan administrasi apapun terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak;
- Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 570.41-1548-D.I, tanggal 21 Juni 2005, Perihal mohon penundaan pelaksanaan putusan PTUN Pontianak Nomor: 31/G/PTUN.PTK/2004 tanggal 2 Oktober 2004, yang dtujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat;
- Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 570.41-2704-D.1.2, tanggal 24 Oktober 2005, Perihal mohon pencabutan/pembatalan SK Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Kalimantan Barat No. 2 Tahun 2005 tanggal 2 Mei 2005 tentang Pembatalan HM Nomor: 11820/1997 seluas 2.513 M2 an. A. Majid Kadir, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat;

Akan tetapi tidak direspon Tergugat I, dan bahkan Tergugat II memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, tanggal 12 Agustus 2005, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710

Halaman 6 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Muhammad Noor, sehingga di atas tanah Jalan A. Yani Kota Kelurahan Parit Tokaya Kota Pontianak tersebut terdapat 2 (dua) sertifikat hak milik atau tumpang tindih yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 seluas 2.513 M2 atas nama A. Majid Kadir dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005 seluas 2.710 M2 atas nama Muhammad Noor dan Tergugat II;

9. Bahwa mengetahui di atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005, kemudian Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Pontianak, perkara tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijdsse) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk tanggal 10 Juli 2006 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 45/PDT/2006/PT.PTK tanggal 1 Mei 2007 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1255 K/Pdt/2008 tanggal 6 Maret 2009, yang pada intinya amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, tanggal 12 Agustus 2005, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas \pm 2.710 meter persegi, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Turut Tergugat I tidak berkekuatan hukum;
- **Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor: 1317/1997, seluas 2.513 M2 (dua ribu lima ratus tiga belas meter persegi) atas nama A. Madjid Kadir, sah dan berkekuatan hukum;**

10. Bahwa perkara gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak sebagaimana Register Perkara Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 yang diajukan oleh Muhammad Noor sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak diajukan dengan cara tipu muslihat menggunakan dokumen palsu yang dilakukan secara bersama-sama oleh Umar Syauwiek, Muhammad Yusuf bin Bakri, Usman bin Bakri dan Anwar Husin, SH., MB.A., dengan cara dibuat KTP dengan identitas dan nama Muhammad Noor namun menggunakan foto dan ditandatangani oleh Muhammad Yusuf, demikian juga proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Kel. Parit Tokaya, tanggal 12 Agustus 2005, SU Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005 seluas 2.710 M2, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Muhammad Noor dengan cara Muhammad Yusuf menandatangani surat-surat atas nama Muhammad Noor yaitu Surat Pernyataan Penyerahan

Halaman 7 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

tanggal 29 Maret 1993, Surat Mohon Rekomendasi tanggal 28 Juni 2004, Surat Pernyataan tanggal 14 Juni 2005, Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 2004, yang dipergunakan untuk memperoleh rekomendasi Walikota Pontianak, hal ini telah terbukti berdasarkan putusan perkara pidana sebagai berikut :

- Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 448/PID.B/2007/PN.PTK Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 85/PID/2009/PT.PTK, atas nama Terdakwa UMAR SYAUWIEK;
- Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 449/PID.B/2007/PN.PTK Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 26/PID/2009/PT.PTK Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 547 K/Pid/2011, atas nama Terdakwa ANWAR HUSIN, SH., MBA;
- Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 450/PID.B/2007/PN.PTK Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 84/PID/2009/PT.PTK, atas nama Terdakwa MUHAMMAD YUSUF BIN BAKRI;
- Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 451/PID.B/2007/PN.PTK Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 82/PID/2009/PT.PTK, atas nama Terdakwa USMAN BIN BAKRI;

11. Bahwa guna perlindungan hukum dan kepastian hukum kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 atas nama Ir. Fitriadi Lim, baik Penggugat maupun atas bantuan Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005 atas nama Muhammad Noor, atas dasar Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk Jo. Nomor: 45/PDT/2006/PT.PTK Jo. Nomor: 1255 K/Pdt/2008, kepada Tergugat II sebagai instansi yang berwenang untuk itu, juga memohon langsung kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan mendapat balasan surat dari Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II), Nomor: PN.06.03/189-800-39/III/2013, tertanggal 14 Maret 2023, Hal Penyampaian Hasil Gelar yang isinya pada intinya membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya atas nama Muhammad Noor, dan peralihan hak dibatalkan karena Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya telah dibatalkan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor

Halaman 8 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 tanggal 02 Mei 2005;

12. Bahwa sedangkan berdasarkan Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk Jo. Nomor: 45/PDT/2006/PT.PTK Jo. Nomor: 1255 K/Pdt/2008, Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya dinyatakan tidak berkekuatan hukum, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, dengan demikian eksistensi Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 belaku dan mengikat secara hukum sehingga diproses peralihan hak kepada Soesanto Tjandera berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 13/PDT.P/2010 tanggal 10 Februari 2010, kemudian beralih kepada Penggugat melalui prosedur jual beli dihadapan pejabat yang berwenang berdasarkan Akta Jual beli Nomor: 1294/2013 tanggal 30 Desember 2013, dan sejak bidang tanah hak milik tersebut di beli secara fisik Penggugat kuasai yang kemudian dijadikan barang agunan kredit dan telah dipasang hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak tanggungan Nomor: 2930/2019 tanggal 22 Oktober 2019, dimana seluruh proses peralihan tersebut sesuai dengan prosedur yang disyaratkan ketentuan perundang-undangan, namun tiba-tiba semuanya dibatalkan karena adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 tanggal 02 Mei 2005 diterbitkan oleh Tergugat I, hal ini menunjukkan kacaunya/amburadulnya administrasi Tergugat I dan Tergugat II yang tentu saja menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat baik materil maupun moril, dan secara fakta nyata Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tanggal 2 Mei 2005, demikian juga Sertipikat hak Milik Nomor: 15912/2005 atas nama Muhammad Noor, penerbitannya didahului dengan kejahatan dan tipu muslihat menggunakan surat palsu, maka dengan demikian Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tanggal 2 Mei 2005 diterbitkan dengan melawan hak, oleh karenanya telah sepatasnya dinyatakan tidak berkuatan dan tidak mengikat secara hukum, agar tidak ada lagi pihak-pihak yang berupaya menguasai bidang tanah milik Penggugat dengan alas hak Sertipikat hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya maka mohon Sertipikat hak Milik Nomor: 15912/2005 atas nama Muhammad Noor segera diproses pembatalannya sesuai dengan isi surat Turut Tergugat II;

Halaman 9 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

13. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini mengandung kebenaran yuridis yang tidak terbantahkan, dan kebenaran gugatan didukung oleh bukti-bukti surat yang autentik dan akurat, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 RBg/Pasal 180 HIR meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan perlawanan Banding atau Kasasi terhadap putusan tersebut, terhadap Turut Tergugat kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan dalam perkara ini agar Turut Tergugat I, II dan III tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara ini sedangkan segala biaya yang timbul dalam perkara ini telah sepantasnya dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan ketentuan Undang-Undang;

Berdasarkan dari segala alasan uraian Penggugat tersebut di atas selanjutnya kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak berkenan memanggil dan memeriksa para pihak dipersidangan serta memberikan putusan :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 2.513 M2, terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan Jalan/Musium;
 - Sebelah Timur dengan Hotel Ibis;
 - Sebelah Selatan dengan Parkiran Mega Mal A. Yani;
 - Sebelah Barat dengan Kantor Balai Bahasa;

Tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1977, Nomor: 1373/1977, atas nama Insinyur Fitriadi Lim;

4. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M2 atas nama A. Majid Kadir terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, tanggal 02 Mei 2005, tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat secara hukum;

Halaman 10 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

5. Menyatakan sah peralihan hak dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1977, Nomor: 1373/1977, Luas 2.513 M2, kepada Soesanto Tjandra berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 13/Pdt.P/2010 tanggal 30 Desember 2013 dan kepada Insinyur Fitriadi Lim, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1294/2013 tanggal 30 Desember 2013 serta pemasangan hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak tanggungan Nomor: 2930/2019 tanggal 22 Oktober 2019;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1977, Nomor: 1373/1977, Luas 2.513 M2, atas nama Insinyur Fitriadi Lim, berkekuatan hukum;
7. Memerintahkan Tergugat II segera memproses pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, tanggal 12 Agustus 2005, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 M2, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Muhammad Noor;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun pihak Tergugat I dan Tergugat II mengajukan perlawanan, banding maupun kasasi terhadap isi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk taat dan tunduk pada isi putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini pada setiap tingkatan peradilan.

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Pontianak cq. Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon berkenan kiranya memberikan putusan yang tepat dan patut diturut menurut rasa keadilan berdasarkan Undang-Undang atau hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat masing-masing hadir Kuasanya tersebut dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Zahirman, S.H. mediator bersertifikasi yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Pontianak sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediasi dari Mediator tanggal 5 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 11 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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 telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut dengan perbaikan pengetikan Sertipikat Nomor: 11820/Parit Tokaya sebagaimana tercantum dalam Posita dan Petitum Gugatan diperbaiki menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1997, Nomor : 1337/1997, Luas 2.513 M², yang selanjutnya isi gugatan dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa **Tergugat I** melalui *e court* telah mengajukan Jawaban terhadap gugatan Penggugat, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat di luar konteks tugas, wewenang dan tanggung jawab Tergugat I;
3. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat adalah *error in persona* karena tidak ada sama sekali perbuatan hukum nyata yang dilaksanakan oleh Tergugat I sesuai tugas, fungsi dan wewenangnya sehingga menimbulkan kerugian secara langsung dan nyata pula bagi Penggugat;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang dikemukakan tersebut di atas maka gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur serta dalil-dalil gugatan saling bertentangan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa sesuai dengan data yang ada yang menjadi objek perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat tanggal 02 Mei 2005 Nomor 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997 seluas 2.513 M² atas nama A. Majid Kadir terletak di Jl. A. yani RT. 02 RW 17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak Propinsi Kalimantan Barat (untuk selanjutnya disebut "objek perkara *a quo*").

Yang mana telah ditetapkan bahwa atas objek perkara *a quo* tersebut telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak

Halaman 12 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 7 Oktober 2004 dengan Register Perkara Nomor 31/G/PTUN-PTK/2004 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tanggal 31 Desember 2004 Nomor W.11.PTUN.AT.02.10.9/2005.

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 12 yang pada intinya menyebutkan kacaunya/amburadulnya administrasi Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa Tergugat I dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat tanggal 02 Mei 2005 Nomor 02 Tahun 2005 telah sesuai dengan Peraturan yang berlaku pada saat itu yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebagaimana bunyi Pasal 104 ayat (2) yang berbunyi:

“Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

Yang menjadi dasar Tergugat I dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat tanggal 02 Mei 2005 Nomor 02 Tahun 2005 sebagai tindak lanjut Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tanggal 4 Oktober 2004 Nomor 31/G/PTUN-PTK/2004 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) berdasarkan Surat Keterangan tanggal 21 Februari 2005 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor W.11.PTUN.AT.02.10.91/2005 sehingga permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997 dapat dikabulkan.

Bahwa oleh karena prosedur yang ditempuh oleh Tergugat I terhadap penerbitan Surat Keputusan tersebut telah sesuai dan telah memenuhi prinsip/Asas Umum Pemerintahan yang Baik, untuk itu, cukup alasan hukum bagi Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan Keputusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya, dan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 13 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Sah dan Mengikat Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat tanggal 02 Mei 2005 Nomor 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997 seluas 2.513 M² atas nama A. Majid Kadir terletak di Jl. A. Yani RT. 02 RW 17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak Propinsi Kalimantan Barat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau : Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa **Tergugat II** melalui *e court* telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat di luar konteks tugas, wewenang dan tanggung jawab Tergugat II;
3. Bahwa **terhadap objek dan subjek dalam perkara ini sudah pernah dilakukan pemeriksaan perkaranya di Pengadilan Negeri Pontianak dan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak** dengan nomor perkara antara lain sebagai berikut:
 - a. 27/Pdt.G/2001/PN.PTK jo. 10/PDT/2002/PT.PTK jo. 3515 K/PDT/2002 jo. 239 PK/PDT/2006
 - b. 31/G/PTUN-PTK/2004
 - c. 32/G/PTUN-PTK/2005
 - d. 58/Pdt.G/2005/PN.PTK jo. 45/PDT/2006/PT.PTK jo. 1255 K/PDT/2008
 - e. 37/G/2014/PTUN-PTK jo. 130/B/2015/PT.TUN.JKT jo. 104 K/TUN/2016
4. Bahwa terhadap perkara peradilan tersebut di atas dapat diuraikan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



a. Perkara Nomor: 27/PDT.G/2001/PN.PTK jo. 10/PDT/2002/PT.PTK jo. 3515 K/PDT/2002 jo. 239 PK/PDT/2006

1) Bahwa terhadap bidang tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat, pernah terdapat gugatan perkara Nomor: 27/PDT.G/2001/PN.PTK, dengan para pihak sebagai berikut:

PENGGUGAT : HASAN MATAN alias TAN TJE SAN

TERGUGAT I : ABDUL MAJID KADIR

TERGUGAT II : SOESANTO TJANDERA

TERGUGAT III : RAHMAT MAJID

2) Bahwa di dalam gugatannya, HASAN MATAN alias TAN TJE SAN mengklaim memiliki sebidang tanah Hak Milik Adat yang terletak di Jalan Letnan Jendral Soetoyo dan Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kotamadya Pontianak (tepatnya di belakang Gedung Taman Budaya Pontianak), seluas 2.513 M² sesuai dengan Surat Ukur Nomor: 1373/1997 yang berbatasan dengan:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Rencana Jalan;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah SHM Nomor: 1216, GS Nomor: 107/1978;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Gedung Taman Budaya Pontianak;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Gedung Bahasa Pontianak.

3) Bahwa **pemilikan/penguasaan HASAN MATAN alias TAN TJE SAN diperoleh dari A. MADJID KADIR (selaku Pemilik Awal SHM Nomor: 11820/Parit Tokaya)**, yang mana pada tanggal 10 Agustus 1998, A. MADJID KADIR telah memberi kuasa kepada HASAN MATAN Alias TAN TJE SAN dengan Surat Kuasa Nomor: 20 yang dibuat dihadapan Eddy Dwi Pribadi, S.H. selaku Notaris di Pontianak untuk mewakili A. MADJID KADIR untuk mengurus Permohonan Konversi dan atau Penegasan Hak atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Adat objek perkara *a quo*. Dimana di dalam Surat Kuasa tersebut, Pemegang Kuasa dalam hal ini adalah HASAN MATAN alais TAN TJE SAN diberi hak untuk:

a. Mengambil dan menerima Sertifikatnya;

b. Menempati tanah tersebut;

Halaman 15 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



c. Menjual dan atau memberi untuk diri sendiri tanah tersebut dengan harga yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam hal ini Tergugat I serta dengan syarat yang dianggap baik oleh Pemegang Kuasa dalam hal ini adalah Penggugat.

4) Bahwa kemudian terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya atas nama A. MADJID KADIR telah dijual kepada HASAN MATAN alias TAN TJE SAN dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu sebesar Rp. 57.000.000 (lima puluh tujuh juta rupiah) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 14 tanggal 4 September 1998;

5) Bahwa ternyata A. MADJID KADIR juga memberikan Surat Kuasa Substitusi yang diberikan kepada RAHMAD MADJID yang berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 8, tanggal 7 Mei 1998 yang berisikan memerintahkan RAHMAD MADJID untuk mengurus Sertipikat Tanah seluas kurang lebih 12.960M²;

6) Bahwa melalui kuasanya atas nama RAHMAT MADJID juga telah menjual Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya kepada SOESANTO TJANDERA dengan harga Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) pada tanggal 17 Januari 2000 sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 17 Januari 2000 yang dibuat dihadapan Widiansyah, SH selaku PPAT di Kota Pontianak;

7) Bahwa terhadap perkara Nomor: 27/PDT.G/2001/PN.PTK, telah diputus pada tanggal 27 Februari 2008, yang amarnya berbunyi :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSİ

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Surat Kuasa Akta Notaris No. 20 tanggal 10 Agustus 1998 adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Akta Pengikatan Jual Beli No. 14, tanggal 4 September 1998 adalah sah menurut hukum;

Halaman 16 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



- Menyatakan Surat Kuasa Akta Notaris No. 8 tanggal 7 Mei 1998 batal demi hukum;
- Menyatakan Pengikatan Jual Beli antara Tergugat III dengan Tergugat II (Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 17 Januari 2000) batal demi hukum;
- Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan Jual-Beli dan balik nama sebagai realisasi dari Pengikatan Jual-Beli No. 14 tanggal 4 September 1998;
- Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memberikan segala bentuk bantuan yang diperlukan dalam rangka pengalihan hak atas tanah sengketa kepada Penggugat dan apabila Tergugat I lalai melakukan kewajiban itu, dengan Putusan Pengadilan dalam perkara ini Penggugat diberi hak untuk bertindak selaku Tergugat I guna melakukan segala tindakan yang perlu dari pengalihan hak atas tanah tersebut;
- Memerintahkan agar Tergugat I mematuhi isi akta Pengikatan Jual-Beli No. 14 tanggal 4 September 1998;
- Memerintahkan Tergugat II untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 11820/Parit Tokaya atas nama ABDUL MADJID KADIR kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwang soom) masing-masing sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini;
- Menolak Gugatan Penggugat selebihnya.

DALAM REKONVENSİ

- Menolak Gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 439.000,- (empat ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah).

8) Bahwa terhadap putusan Nomor: 27/PDT.G/2001/PN.PTK tersebut di atas, Para Tergugat mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Pontianak dengan register Nomor:

Halaman 17 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10/PDT/2002/PT.PTK, dan telah diputus pada tanggal 13 Mei 2002 yang amarnya berbunyi:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II dan III – Pembanding.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 20 September 2001 Nomor: 27/PDT.G/2001/PN.PTK, dan

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan III – Pembanding.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat – Terbanding seluruhnya.
- Menghukum Penggugat – Terbanding membayar biaya perkara, dalam kedua tingkat peradilan, dan untuk tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan untuk Sebagian.
- Menyatakan Surat Kuasa Akte Notaris EDDY DWI PRIBADI, S.H. Pontianak Nomor : 8 tanggal 7 Mei 1998 adalah sah menurut hukum.
- Menyatakan pengikatan jual beli Akte Notaris WIDIANSYAH, S.H. Pontianak Nomor : 16 tanggal 17 Januari 2000 adalah sah menurut hukum.
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi–Penggugat Kompensi-Terbanding melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi-Tergugat II Kompensi-Pembanding.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi-Penggugat Kompensi-Terbanding membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi-Tergugat II Kompensi-Pembanding.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi-Penggugat Kompensi-Terbanding membayar biaya perkara sebesar Nihil.
- Menolak gugatan selain dan selebihnya.

Halaman 18 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

9) Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 10/PDT/2002/PT.PTK tanggal 13 Mei 2002 tersebut, HASAN MATAN alias TAN TJE SAN mengajukan permohonan Kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register Nomor : 3515 K/PDT/2002 tanggal 24 Februari 2005, dengan amar putusan yang berbunyi:

MENGADILI

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : HASAN MATAN alias TAN TJE SAN tersebut;
- Menghukum Pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sebesar Rp. 500.00,- (lima ratus ribu rupiah);

10) Bahwa terhadap putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3515 K/PDT/2002 tanggal 24 Februari 2005 tersebut di atas, HASAN MATAN alias TAN TJE SAN mengajukan permohonan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register Nomor: 239 PK/PDT/2006 tanggal 22 Oktober 2008, yang amarnya berbunyi :

MENGADILI

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari : HASAN MATAN alias TAN TJE SAN, tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

b. Perkara Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004.

1) Bahwa terdapat permasalahan lain atas bidang tanah tersebut dimana MUHAMMAD NOOR memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan seluas 6.583 M2 yang diperoleh dari Almarhum orang tuanya bernama BENU sejak tahun 1957;

2) Bahwa dari sebagian tanah tersebut telah diserahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Propinsi Kalimantan Barat untuk lokasi pembangunan gedung kesenian seluas 2.583 M2. Hal ini dikuatkan dengan

Halaman 19 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



adanya surat dari Walikota Pontianak Nomor 590/911/PL tanggal 28 Juli 2004, Perihal Penjelasan atas tanah, yang mana dalam surat tersebut menyatakan benar adanya penyerahan tanah seluas 2.583 M2 dari M. NOOR kepada Kantor Wilayah Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Propinsi Kalimantan Barat, yang pada saat itu sudah menjadi Sertipikat Hak Pakai No. 757 AH 571401;

3) Bahwa sisa tanah yang dimiliki oleh MUHAMMAD NOOR sekitar 4.000 M2 sebagaimana terdapat dalam Surat Pernyataan tentang penguasaan fisik tanah, tertanggal 4 Juni 2004 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Irine Muslim, SH
- Sebelah Timur : Tanah Pemda
- Sebelah Selatan : Tanah Mega Mal
- Sebelah Barat : Tanah Musium

4) Bahwa **CICIH KATMAH selaku isteri dari A. MADJID KADIR** mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak pada tanggal 5 April 2004, yang pada inti surat tersebut adalah **membenarkan bahwa ternyata tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya atas nama A. MADJID KADIR telah diserahkan kepada Almarhum BENU, orang tua MUHAMMAD NOOR.** Sehingga surat tersebut memohonkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk mengembalikan atau membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya atas nama A. MADJID KADIR dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik dari MUHAMMAD NOOR;

5) Bahwa MUHAMMAD NOOR memohonkan penerbitan Sertipikat Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, tetapi berdasarkan surat Tergugat Tanggal 5 Agustus 2004 ternyata diatas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 1373/1997, Seluas 2.513 M2, atas nama A. MADJID KADIR;

6) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, MUHAMMAD NOOR pada tanggal 12 Agustus 2004 mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Nomor Register : 31/G/PTUN-PTK/2004, dimana para pihaknya adalah:

Halaman 20 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT : MUHAMMAD NOOR

TERGUGAT : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA
PONTIANAK

7) Bahwa terhadap perkara Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 telah diperiksa dan diputus pada tanggal 23 September 2013 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. **Menyatakan batal Surat Keputusan Tegugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997** Blad 71 Kotak D/6-7/Parit Tokaya Surat Ukur Nomor 1373/1997 luas 2513 M2 atas nama A. MAJID KADIR;
 3. **Memerintahkan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997** Blad 71 Kotak D/6-7/Parit Tokaya Surat Ukur Nomor 1373/1997 luas 2513 M2 atas nama A. MAJID KADIR;
 4. **Memerintahkan kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat sesuai permohonan Penggugat dengan luas kurang lebih 4000 M2;**
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 951.000 (sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah).
- 8) Bahwa terhadap putusan Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 tersebut, telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) berdasarkan Surat Keterangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: W11.PTUN.AT.02.10.91.2005 tanggal 21 Februari 2005.

Halaman 21 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



9) Bahwa sebagai bentuk tindak lanjut pelaksanaan putusan tersebut, pada tanggal 02 Mei 2005 terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Atas Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997 Seluas 2.513 M2 atas nama A. Madjid Kadir, Terletak di Jl. A. Yani, RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 31/G/PTUN-PTK/2004 tanggal 7 Oktober 2004.

10) Bahwa terhadap bidang tanah bekas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya yang telah dibatalkan tersebut, telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, luas 2.710 m2, atas nama MUHAMMAD NOOR, pada tanggal 12 Agustus 2005.

c. Perkara Nomor: 32/ G/PTUN-PTK/2005.

1) Bahwa HASAN MATAN alias TAN TJE SAN juga pernah mengajukan gugatan atas tanah objek perkara *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dengan register perkara Nomor: 32/G/PTUN-PTK/2005, dimana para pihaknya yaitu:

PENGGUGAT : HASAN MATAN alias TAN TJE SAN
TERGUGAT I : KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI KALIMANTAN BARAT
TERGUGAT II : KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA PONTIANAK

2) Bahwa dikarenakan Kantor Pertanahan Kota Pontianak belum memperoleh salinan Putusan Nomor: 32/G/PTUN.PTK/2005 tersebut, maka upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak adalah menyurati Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dengan surat Nomor: MP.01.01/409-61.71/III/2023, tanggal 03 Maret 2023, Perihal: Permohonan Salinan Putusan.

3) Bahwa dari hasil koordinasi dengan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak pada hari Rabu, 5 April 2023, disampaikan oleh Sdr. Oktavianus Hatoguan, S.H. selaku Panitera Muda Hukum yang menunjukkan buku register perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tahun 2005, terhadap perkara Nomor:

Halaman 22 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32/G/PTUN.PTK/2005 antara TAN THE SAN alais HASAN MATAN (selaku Penggugat) melawan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK (selaku Tergugat II), telah **berakhir dalam tahap proses dismissal.**

d. Perkara Nomor: 58/PDT.G/2005/PN.PTK jo. 45/PDT/2006/PT.PTK jo. 1255 K/PDT/2008

1) Bahwa SOESANTO TJANDRA yang mengetahui adanya gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 yang mana amar putusannya membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya atas nama A. MADJID KADIR, dan keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya atas nama MUHAMMAD NOOR, terhadap hal tersebut, SOESANTO TJANDRA mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pontianak dengan register perkara Nomor: 58/PDT.G/2005/PN.PTK, dengan para pihak sebagai berikut:

PENGGUGAT : SOESANTO TJANDERA

TERGUGAT I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK

TERGUGAT II : KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI KALIMANTAN BARAT

TERGUGAT III : Drs. ISWAN

TURUT TERGUGAT I : MUHAMMAD NOOR

TURUT TERGUGAT II : MUHAMMAD NOOR, S.H.

Bahwa atas perkara Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk telah diputus pada tanggal 4 Juli 2006, dengan amar putusan yang berbunyi :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri

Halaman 23 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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 pada tanggal 15 Mei 2006 sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 58/PDT.G/2005/PN.PTK atas barang tidak bergerak milik Turut Tergugat I berupa sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan gubuk bersertipikat hak milik No. 15912/Kel Parit Tokaya/2005 seluas 2.710 M² atas nama M. Noor dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan /Gedung Kesenian;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Gedung Mega Mall (GS. 458/1994);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gedung Taman Budaya dan tanah Hak Milik Hj. Irene, SH;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gedung Kantor Pusat Bahasa;

Adalah sah dan berharga;

4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 15912/Kel. Parit Tokaya tanggal 12 Agustus 2005, SU No. 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 meter persegi, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Turut Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 11820/Kelurahan Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999, SU No. 1373/1997 tanggal 19 Desember 1997 seluas 2.512 M² (dua ribu lima ratus tiga belas meter persegi) atas nama A. MADJID KADIR sah dan berkekuatan hukum;

6. Menghukum Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng kepada Penggugat untuk setiap harinya atas kelalaian tidak melaksanakan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng;

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Halaman 24 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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)



2) Bahwa terhadap putusan Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk tanggal 4 Juli 2006 tersebut di atas, telah diajukan Banding oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat I/Pembanding I), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Kalimantan Barat (Tergugat II/Pembanding II), dan Muhammad Noor (Turut Tergugat I/Pembanding III) kepada Pengadilan Tinggi Pontianak yang tercatat dengan register Nomor: 45/PDT/2006/PT.PTK, serta telah diputus pada tanggal 01 Mei 2007 dengan amar putusan yang berbunyi:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari para pembanding (semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II)
- menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Pontianak) tanggal 10 Juli 2006 Nomor : 58/PDT.G/2005/PN.PTK, dengan perbaikan amar putusannya sehingga selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Menyatakan bahwa Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 15 Mei 2006 sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 58/PDT.G/2005/PN.PTK atas barang tidak bergerak milik Turut Tergugat I berupa sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan gubuk bersertipikat hak milik Th. 15912/Kel Parit Tokaya/2005 seluas 1710M2 atas nama M. Noor dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan /Gedung Kesenian;

Halaman 25 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gedung Mega Mall/GS. 458/1994.

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Gedung Taman Budaya dan tanah hak milik Hj. Irene, SH;

- Sebelah Barat : berbatasan dengan Gedung Kantor Pusat Bahasa;

Adalah sah dan berharga;

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 15912/Kel. Parit Tokaya tanggal 12 Agustus 2005, SU No. 5698/Parit Tokaya/2005, seluas ± 2.710 meter persegi, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Turut Tergugat I tidak berkekuatan hukum;

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 11820/Kelurahan Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999, SU No. 1373/1997 tanggal 19 Desember 1997 seluas ± 2.512 M2 (dua ribu lima ratus tiga belas meter persegi) atas nama A. MADJID KADIR sah dan berkekuatan hukum;

- Menghukum Tergugat I, II, untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) secara tanggung renteng kepada penggugat untuk setiap harinya atas kelalaian tidak melaksanakan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);

- Menghukum Tergugat I, II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II (sekarang Para Pembanding) untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

3) Bahwa terhadap putusan banding tersebut di atas, Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Pemohon Kasasi I), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Kalimantan Barat (Pemohon Kasasi III) dan Muhammad Noor (Pemohon Kasasi III) mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung RI yang tercatat dengan register perkara Nomor: 1255 K/PDT/2008, serta telah diputus pada tanggal 24 September 2004 dengan amar yang berbunyi:

MENGADILI

Halaman 26 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Pemohon Kasasi II : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat, dan Pemohon Kasasi III : Muhammad Noor tersebut;

- Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

4) Bahwa dengan telah diputusnya ketiga tingkat perkara di atas dan tidak diajukan upaya hukum Peninjauan Kembali, maka terhadap perkara Nomor: 58/PDT.G/2005/PN.PTK Jo. 45/PDT/2006/PT.PTK Jo. 1255 K/PDT/2008 telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

5) Bahwa berdasarkan putusan Nomor: 58/PDT.G/2005/PN.PTK Jo. 45/PDT/2006/PT.PTK Jo. 1255 K/PDT/2008, terhadap Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya telah dilakukan pencatatan peralihan hak dari A. MADJID KADIR menjadi atas nama SOESANTO TJANDRA sebagaimana tercatat pada buku tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 1255 K/PDT/2008 tanggal 24 September 2009 dan berdasarkan Penetapan Pengadilan No. 13/PDT-P/2010 tanggal 10 Februari 2010 yang dibuat oleh Darno, SH selaku Panitera/Sekretaris Pengadilan Negara Pontianak;

6) Bahwa kemudian pada tahun 2013, terhadap Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya terjadi peralihan hak dengan jual beli dari SOESANTO TJANDERA kepada Insinyur FITRIADI LIM berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1294/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Joko Sebastian, SH, M.Kn selaku PPAT di Kota Pontianak;

e. Perkara Nomor: 37/G/2014/PTUN-PTK jo. 130/B/2015/PT.TUN.JKT jo. 104 K/TUN/2016

1) Bahwa masih terdapat subjek lain yang memperlmasalahkan bidang tanah tersebut, yaitu dengan adanya gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan register perkara Nomor: 37/G/2014/PTUN-PTK, dengan para pihak sebagai berikut:

PENGGUGAT : IBRAHIM BIN BAKRI

Halaman 27 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

TERGUGAT I : KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KOTA PONTIANAK

TERGUGAT II INTERV. I : Ir. FITRIADI LIM

TERGUGAT II INTERV. II : PT. BANK DANAMON INDONESIA

2) Bahwa pokok permasalahan sebagaimana dalam gugatan 37/G/2014/PTUN-PTK adalah IBRAHIM BIN BAKRI memiliki, menguasai, dan memanfaatkan sebidang tanah berdasarkan Surat Jual Beli atas tanah perkebunan tanggal 17 April 1959 seluas 16.200 M2 yang diperoleh dengan pewarisan dari orangtuanya yang bernama BAKRI BIN ALI, yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah museum
- Sebelah Timur : Hj Irene A. Muslim, SH
- Sebelah Selatan : Mega Mal
- Sebelah Barat : Balai Bahasa

3) Bahwa pada tahun 1973, sebagian tanah milik BAKRI BIN ALI diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk lokasi pembangunan Museum Provinsi Kalimantan Barat, pada tahun 1979 terdapat pengurangan luas karena terpotong pembangunan Jalan R. Sutoyo, dan pada tahun 1984 diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk pembangunan gedung PMI dan gedung Pekerjaan Umum Provinsi Kalimantan Barat, hingga sisa tanah tersebut adalah seluas 3.556 M2;

4) Bahwa sisa tanah tersebut dikuasai oleh ahli waris BAKRI BIN ALI dengan membangun sebuah rumah kayu yang dijadikan rumah kontrakan;

5) Bahwa kemudian pada tahun 2006 rumah kayu tersebut dibongkar secara paksa dan dilakukan pemagaran seluas ± 2.513 M2 oleh SOESANTO TJANDERA selaku pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya;

6) Bahwa perkara Nomor: 37/G/2014/PTUN-PTK telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak pada tanggal 3 Desember 2012, dengan amar putusan yang berbunyi:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi I;

Halaman 28 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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 POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
 - Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.911.000,- (dua juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah).
- 7) Bahwa terhadap putusan Nomor: 37/G/2014/PTUN-PTK tersebut di atas, telah dilakukan upaya hukum banding oleh IBRAHIM Bin BAKRI ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang tercatat dengan Nomor: 130/B/2015/PT.TUN.JKT, serta telah diputus pada tanggal 2 Juli 2015 dengan amar putusan yang berbunyi:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 37/G/2014/PTUN.PTK tanggal 10 Desember 2014 yang dimohon banding;
 - Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah)
- 8) Bahwa terhadap putusan Nomor: 130/B/2015/PT.TUN.JKT tersebut di atas, telah dilakukan upaya hukum kasasi oleh IBRAHIM Bin BAKRI kepada Mahkamah Agung RI yang tercatat dengan register perkara Nomor: 104 K/TUN/2016, serta telah diputus pada tanggal 16 Mei 2016 dengan amar putusan yang berbunyi:

MENGADILI

- Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: IBRAHIM BIN BAKRI tersebut tidak dapat diterima;
 - Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).
- 9) Bahwa dengan telah diputusnya ketiga tingkat perkara di atas dan tidak diajukan upaya hukum Peninjauan Kembali, maka terhadap perkara Nomor: 37/G/2014/PTUN.PTK Jo.

Halaman 29 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

130/B/2015/PT.TUN.JKT Jo. 104 K/TUN 2016 telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

Berdasarkan putusan-putusan tersebut di atas, diketahui **obyek dan subyek dalam perkara ini sudah pernah dilakukan pemeriksaan perkaranya**, yang mana berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 tanggal 7 Oktober 2004, **amarnya menyatakan batal dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya atas nama A. MADJID KADIR**, hingga terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Atas Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997 Seluas 2.513 M2 atas nama A. Madjid Kadir, Terletak di Jl. A. Yani, RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat.

Apabila merujuk pada pengertian **asas Ne bis in idem** yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan:

“Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula.”

Kemudian Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969, yang menyatakan:

“Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama”

Dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969, yang menyatakan :

“Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap

Halaman 30 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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)



perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum *ne bis in idem*".

Oleh karena itu, suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama, maka dalam perkara ini mengandung **asas *Ne Bis In Idem***, karena objek dan subjeknya telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*), sehingga tidak ada alasan lagi untuk diajukan gugatan atas objek dan subjek yang sama melalui Pengadilan Negeri Pontianak, oleh karena itu sudah sepantasnya Majelis Hakim menyatakan **gugatan ini tidak dapat diterima**.

5. Bahwa terhadap petitum Penggugat pada halaman 11-12 Angka 4 dan 6 yang menyatakan:

Angka 4 "*Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 m² atas nama A. Madjid Kadir terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, tanggal 02 Mei 2005, tidak berkekuatan hukum tetap dan tidak mengikat secara hukum.*"

Angka 6 "*Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1977, Nomor: 1373/1977, luas 2.513 m², atas nama Insinyur Fitriadi Lim, berkekuatan hukum*"

Terhadap hal ini, upaya Penggugat menempatkan Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai Tergugat II pada peradilan perdata dengan petitum sebagaimana tersebut di atas adalah salah, mengingat perbuatan hukum tata usaha negara seperti pembatalan dan penerbitan Sertipikat Hak Milik, jelas **termasuk dalam kompetensi absolut dari peradilan Tata Usaha Negara, dan bukan merupakan kompetensi dari peradilan perdata**.

Sertipikat Hak Milik termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 31 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Perlu dipertimbangkan pula Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu

*Keputusan Tata Usaha Negara dapat **mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi**”*

Sehingga terkait dengan Kompetensi Absolut Pengadilan yang berwenang mengadili dan yang mempunyai kewenangan untuk memutuskan terkait dengan kekuatan hukum terhadap Produk Pejabat Tata Usaha Negara atau Keputusan Tata Usaha Negara adalah **Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak** dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Pontianak.

Bahwa oleh karena Penggugat telah keliru dalam menentukan pengadilan mana yang berwenang mengadili perkara ini maka **gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)**.

II. DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban pokok perkara ini;

7. Bahwa sesuai data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, terhadap objek perkara *a quo* memiliki riwayat penerbitan sebagai berikut:

f. Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya terbit pada tanggal 28 Desember 1999, Surat Ukur Nomor: 1373/1997, luas 2.513 M2, **pertama kali terdaftar atas nama A. MADJID KADIR;**

- Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 1255 K/PDT/2008 tanggal 24 September 2008 dan Penetapan Pengadilan No. 13/PDT-P/2010 tanggal 10 Februari 2010, Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya **beralih kepada SOESANTO TJANDERA;**

- Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1294/2013 Tanggal 30 September 2013 yang dibuat dihadapan Joko Sebastian,

Halaman 32 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H. selaku PPAT di Pontianak, Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya **beralih kepada Ir. FITRIADI LIM;**

- Bahwa pada tahun 2014, Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya menjadi objek Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamon Indonesia berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 0939/2014, dan telah dilakukan roya pada tanggal 23 Juli 2019;

- Bahwa pada tahun 2019, Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya kembali menjadi objek Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2930/2019, yang **sampai dengan saat ini belum dilakukan penghapusan (Roya).**

g. Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya terbit pada tanggal 12 Agustus 2005, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 m², terdaftar atas nama MUHAMMAD NOOR, dengan penunjuk **Bekas Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya.**

8. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat pada halaman 9-10 Angka 12 yang berbunyi:

"...hal ini menunjukkan kacaunya/amburadulnya administrasi Tergugat I dan Tergugat II yang tentu saja menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat baik materil maupun moril, dan secara fakta nyata Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tanggal 2 Mei 2005, demikian juga Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005 atas nama Muhammad Noor, penerbitannya didahului dengan kejahatan dan tipu muslihat menggunakan surat palsu, maka dengan demikian Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tanggal 2 Mei 2005 diterbitkan dengan melawan hak, oleh karenanya telah sepatasnya dinyatakan tidak berkekuatan dan tidak mengikat secara hukum..."

Terhadap dalil tersebut di atas, Tergugat II terangkan bahwa penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Atas Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 Seluas 2.513 M² atas nama A. MADJID KADIR, Terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW 17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi

Halaman 33 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Kalimantan Barat pada tanggal 02 Mei 2005 merupakan bentuk tindak lanjut pelaksanaan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dengan Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*), yang amarnya menyatakan batal dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya atas nama A. MADJID KADIR.

Bahwa sifat dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap, selain mempunyai kekuatan eksekutorial artinya harus dilaksanakan juga mempunyai sifat *erga omnes* artinya mengikat siapa saja tanpa kecuali termasuk Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang telah diwajibkan oleh putusan tersebut untuk melaksanakannya.

Dengan mengingat Pasal 3 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terdapat sanksi akibat tidak dilaksanakannya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana :

- a. Ayat (1) berbunyi: *"Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara."*
- b. Ayat (2) berbunyi: *"Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud."*
- c. Ayat (3) berbunyi: *"Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan."*

Adapun sanksi tidak dilaksanakannya Putusan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, termuat dalam Pasal 116, yang menyatakan:

Halaman 34 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



- a. Ayat (3): *"Dalam hal tergugat ditetapkan harus melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (9) huruf b dan huruf c, dan kemudian setelah 90 (sembilan puluh) hari kerja ternyata kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, maka penggugat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), agar pengadilan memerintahkan tergugat melaksanakan putusan pengadilan tersebut."*
- b. Ayat (4): *"Dalam hal tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administratif."*
- c. Ayat (5): *"Pejabat yang tidak melaksanakan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diumumkan pada media massa cetak setempat oleh panitera sejak tidak terpenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3)."*
- d. Ayat (6): *"Di samping diumumkan pada media massa cetak setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (5), ketua pengadilan harus mengajukan hal ini kepada Presiden sebagai pemegang kekuasaan pemerintah tertinggi untuk memerintahkan pejabat tersebut melaksanakan putusan pengadilan."*

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka **penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005** Tentang Pembatalan Atas Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 Seluas 2.513 M2 atas nama A. MADJID KADIR, Terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat tanggal 02 Mei 2005 **telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, sehingga **pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya** dari A. MADJID KADIR kepada SOESANTO TJANDERA, kemudian beralih kepada Ir. FITRIADI LIM **yang terjadi setelah terbitnya SK Pembatalan tanggal 02 Mei 2005 tersebut**, demi kepastian hukum harus dibatalkan pula.

Selain itu, Penggugat juga mendalilkan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya atas nama MUHAMMAD NOOR didahului dengan kejahatan dan tipu muslihat menggunakan surat palsu, yang

Halaman 35 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



mana hal tersebut telah terbukti dalam Putusan Pidana dengan rincian sebagai berikut:

- Putusan Nomor: 448/PID.B/2007/PN.PTK jo. Nomor: 85/PID/2009/PT.PTK (Terdakwa Umar Syauwiek);
- Putusan Nomor: 449/PID.B/2007/PN.PTK jo. Nomor: 26/PID/2009/PT.PTK jo. Nomor: 547 K/PID/2011 (Terdakwa Anwar Husin);
- Putusan Nomor: 450/PID.B/2007/PN.PTK jo. Nomor: 84/PID/2009/PT.PTK (Terdakwa M. Yusuf Bin Bakrie);
- Putusan Nomor: 451/PID.B/2007/PN.PTK jo. Nomor: 82/PID/2009/PT.PTK (Terdakwa Usman Bik Bakrie).

Bahwa penggunaan surat palsu tersebut menurut Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, **akan tetapi Penggugat tidak mengajukan gugatan kepada pemegang hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya atas nama MUHAMMAD NOOR atau pihak yang memalsukan surat yang menjadi dasar penerbitan sertipikat dimaksud dalam perkara ini**, oleh karena itu sudah sepantasnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat sebagai **gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)**.

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka **tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II**, baik mengenai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain maupun perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

Berdasarkan uraian Jawaban tersebut di atas maka cukup alasan Hukum bagi Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
4. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
5. Menyatakan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II;

Halaman 36 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau : Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat I** melalui *e court* telah mengajukan Jawabannya dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I mengakui kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana termuat dalam surat gugatannya tertanggal 18 Juli 2023 terdaftar di Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Perkara Nomor: 188/Pdt.G/2023/PN.PTK;

2. Bahwa semula Turut Tergugat I sebagai pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1997, Nomor: 1373/1997, seluas 2.513 M2, perolehannya melalui prosedur jual beli yang sah antara Turut Tergugat I sebagai pembeli dengan A. Majid Kadir sebagai penjual berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 27/PDT.G/2001/PN.PTK Jo Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 10/PDT/2002/PT.PTK Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 3515 K/PDT/2002 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 239 PK/PDT/2005, antara :

Hasan Matan Alias Tan The San sebagai Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali;

Melawan

1. Abdul Majid Kadir sebagai Tergugat I/Pembanding/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali;

2. Soesanto Tjandera, sebagai Tergugat II/ Pembanding/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali;

3. Rahmad Majid sebagai Tergugat III/Pembanding/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali;

3. Bahwa pada saat perkara Nomor: 27/PDT.G/2001/PN.PTK Jo Nomor: 10/PDT/2002/PT.PTK masih dalam proses pemeriksaan di tingkat Kasasi Mahkamah Agung, ternyata Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 atas dasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004, yang ditindaklanjuti oleh Tergugat II dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya atas nama Muhammad Noor, meskipun Turut Tergugat sudah bersurat kepada

Halaman 37 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

Tergugat II meminta agar tidak melakukan tindakan administrasi apapun di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya. Mengetahui di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912 selanjutnya Turut Tergugat I mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak sebagaimana perkara Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk Jo. Nomor: 45/PDT/2006/PT.PTK Jo. Nomor: 1255 K/PDT/2008 dengan putusan intinya :

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1512/Kel. Parit Tokaya tanggal 12 Agustus 2005, SU No. 5698/ParitTokaya/2005, seluas 2.710 meter persegi, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Turut Tergugat I berkekuatan hukum;

- Menyatakan Sertipikat hak Milik No. 11820/Kelurahan Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999, SU No. 1373/1997 tanggal 19 Desember 1997 seluas ± 2.512 M2, atas nama A. Madjid Kadir sah dan berkekuatan hukum;

4. Bahwa selain mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak tersebut di atas, Turut Tergugat I juga membuat laporan pemalsuan surat/sertipikat tanah/identitas KTP kepada Kepala Kepolisian Daerah Kalimantan Barat, laporan tersebut diproses dan pelakunya telah diadili dan menjalani hukuman sebagaimana putusan perkara pidana :

- Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 448/PID.B/2007/PN.PTK Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 85/PID/2009/PT.PTK, atas nama Terdakwa UMAR SYAUWIEK;

- Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 449/PID.B/2007/PN.PTK Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 26/PID/2009/PT.PTK Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 547 K/Pid/2011, atas nama Terdakwa ANWAR HUSIN, SH., MBA;

- Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 450/PID.B/2007/PN.PTK Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 84/PID/2009/PT.PTK, atas nama Terdakwa MUHAMMAD YUSUF BIN BAKRI;

- Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 451/PID.B/2007/PN.PTK Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 82/PID/2009/PT.PTK, atas nama Terdakwa USMAN BIN BAKRI;

5. Bahwa atas dasar Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk Jo. Nomor: 45/PDT/2006/PT.PTK Jo. Nomor: 1255 K/PDT/2008, selanjutnya dilakukan

Halaman 38 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 119820/Parit Tokaya dari atas nama A. Mahid Kadir ke atas nama Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 13/Pdt.P/2010 tanggal 10 Februari 2010;

6. Bahwa kemudian Turut Tergugat I mengalihkan tanah Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya kepada Penggugat melalui prosedur jual beli sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor: 1294/2013 tanggal 30 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian, SH., M.Kn., selaku Notaris/PPAT di Kota Pontianak;

7. Bahwa sepanjang peralihan hak sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, baik dari atas nama A. Madjid Kadir ke atas nama Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) selanjutnya ke atas nama Ir. Fitriadi Lim (Penggugat) yang diproses Tergugat II sebagai instansi yang berwenang untuk itu tidak pernah mengalami hambatan dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

8. Bahwa Turut Tergugat I dihubungi dan dimintai oleh Penggugat untuk mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya atas nama Muhammad Noor dengan melengkapi segala persyaratannya atas dasar ketentuan Pasa; 33 ayat (2) Peraturan Menteri Agama dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan :

“Permohonan Pembatalan Produk Hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diajukan oleh pihak pemenang perkara melalui Kepala Kantor Pertanahan”.

Dengan alasan sejak Putusan Pengadilan Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk Jo. Nomor: 45/PDT/2006/PT.PTK Jo. Nomor: 1255 K/PDT/2008, belum pernah diajukan permohonan pembatalan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 15913/Parit Tokaya oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga sertipikat Hak Milik tersebut masih berlaku;

9. Bahwa atas permintaan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan surat permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya atas nama Muhammad Noor, baik kepada Tergugat II maupun langsung kepada Turut Tergugat II, dan yang terakhir mendapat balasan surat dari Turut Tergugat II Nomor: PN.06.03/189-800.39/III/2023, tanggal 14 Maret 2023, Perihal Penyampaian Hasil Gelar;

Halaman 39 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



10. Bahwa dari uraian jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas, peralihan hak dari A. Madjid Kadir kepada Turut Tergugat I selanjutnya kepada Penggugat menurut hemat Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan sepanjang proses tersebut tidak mengalami kendala apapun namun tiba-tiba dibatalkan karena adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M2 atas nama A. Madjid Kadir terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak, tanggal 02 Mei 2005, yang sejak diterbitkan tidak pernah dilaksanakan sedangkan sertipikat telah beberapa kali mengalami peralihan hak (jual beli) yang semua proses tersebut tentu saja mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, dan bahkan sertipikat hak milik telah dijadikan barang agunan di Bank (Turut Tergugat III) oleh Penggugat. Dengan diberlakukannya lagi surat keputusan Turut Tergugat I yang terbit tanggal 02 Mei 2005, Turut Tergugat I sebagai warga Negara, sebagai masyarakat menjadi bertanya-tanya betapa sulit dan berbelit-belitnya birokrasi di negeri ini, sulitnya mencari keadilan dan kepastian hukum hingga Penggugat guna mempertahankan barang hak miliknya harus mengajukan gugatan ke Pengadilan yang tentu saja akan menyita waktu, tenaga pikiran dan yang pasti biaya;

Berdasarkan dari segala uraian Jawaban tersebut di atas, selanjutnya kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, berkenan menerima dan mempertimbangkan Jawaban Turut Tergugat I serta selanjutnya memberikan Putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat II** melalui *e court* telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat di luar konteks tugas, wewenang dan tanggung jawabnya;

Halaman 40 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



3. Bahwa Penggugat dalam positanya mendalilkan sebagai pemilik dari Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/ Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1977 Nomor 1373/1977, seluas 2.513 m², yang pada tanggal 02 Mei 2005 yang telah **dibatalkan** oleh Tergugat 1 *in casu* Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat Nomor 2 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1977 seluas 2.513 m² terletak di Jalan Ahmad Yani berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor 31/G/2004/PTUN-PTK tanggal 7 Oktober 2004.

Pada dasarnya sertipikat yang telah dilakukan pembatalan atas dasar perintah putusan pengadilan dinyatakan tidak berlaku lagi. Sehingga dalam perkara ini Penggugat sudah tidak mempunyai *legal standing* untuk menggugat perkara *a quo*. Maka sangat berdasar dan beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal yang telah diakui secara tegas.

3. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat pada halaman 4 angka 6 yang berbunyi :

“Terhadap peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 11820/Parit Tokaya yang dialihkan kepada Soesanto Tjandra berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 13/PDT.P/2010 yang selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1294/2013 tanggal 30 Desember 2013 dan dibaliknama kepada Fitriadi Lim serta pemasangan hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya telah dibatalkan mengingat atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 11820/Parit Tokaya telah dibatalkan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat Nomor : 2 Tahun 2005, sedangkan tata cara pelaksanaan akan dikoordinasikan lebih lanjut oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi

Halaman 41 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimantan Barat/ Kantor Pertanahan Kota Pontianak dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah”.

Bahwa berdasarkan surat pengaduan dari Sen & Associates Kantor Advokat tanggal 21 November 2022 Nomor 100/MA.B/S.Per/S&A/XI/2022 Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 15912/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 5698/Parit Tokaya, seluas 2.710 m² tanggal 13 Juni 2005 atas nama Muhammad Noor dan surat pengaduannya tanggal 21 November 2022 Nomor 101/MA.B/S.Per/S&A/XI/2022 Perihal Mohon Kepastian Hukum Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 1373/1997 terakhir atas nama Fitriadi Lim seluas 2.513 m² tanggal 19 Desember 1997 serta Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat Nomor MP.01.02/2213-61/X/2022 tanggal 31 Oktober 2022 Perihal Minta Petunjuk maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq. Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang kemudian ditindaklanjuti dengan mengadakan **Gelar Awal** sebagai tahapan dari Penanganan Sengketa dan Konflik. Hal ini diatur dalam pasal 6 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berbunyi:

Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan:

- a. *pengkajian Kasus;*
- b. Gelar awal;**
- c. *Penelitian;*
- d. *ekspos hasil Penelitian;*
- e. *Rapat Koordinasi;*
- f. *Gelar akhir; dan*
- g. *Penyelesaian Kasus.*

Oleh karena itu dengan hormat Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak untuk berkenan kiranya memutus perkara *a quo* dengan menyatakan:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

Halaman 42 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia kiranya berpendapat lain, maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat III** melalui *e court* telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III menanggapi dalil - dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*.
2. Bahwa terkait dengan permasalahan *a quo* dan sebelum membahas secara mendalam permasalahan dalam pokok perkara, maka dengan ini akan diuraikan terlebih dahulu kronologi yang menjadi latar belakang terjadinya gugatan *a quo* sebagai berikut:

a. Bahwa PENGGUGAT memiliki hubungan hukum hutang piutang yang sebelumnya diajukan oleh PENGGUGAT, selanjutnya dilakukan proses oleh TURUT TERGUGAT III kemudian disepakati dan didudukkan ke dalam beberapa Perjanjian Kredit, dengan rincian sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit No. 033/POM/PK-KMK/2019 tanggal 22 Juli 2019;
- Perjanjian Kredit No. 034/POM/PK-KMK/2019 tanggal 22 Juli 2019;
- Perjanjian Kredit No. 035/POM/PK-KI/2019 tanggal 22 Juli 2019;
- Perjanjian Kredit No. 036/POM/PK-KI/2019 tanggal 22 Juli 2019;
- Perjanjian Kredit No. 001/POM/PK-KMK/2020 tanggal 20 Januari 2020;
- Perjanjian Kredit No. 002/POM/PK-KI/2020 tanggal 20 Januari 2020;

beserta seluruh perjanjian perubahannya termasuk Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Penyelesaian Hutang.

Halaman 43 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa dalam dalam pemberian fasilitas kredit tersebut, PENGUGAT menyerahkan beberapa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dijadikan jaminan dengan rincian sbb:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2767/Kelapa Gading Barat tanggal 26 Maret 1992 an. Ir. Fitriadi Lim yang telah diikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 04660/2019 tanggal 23 September 2019 sebesar Rp15.453.810.000,-.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim yang telah diikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 2930/2019 tanggal 17 Oktober 2019 sebesar Rp20.104.000.000,-.

c. Bahwa Obyek jaminan saat ini juga telah menjadi objek lelang hak tanggungan dikarenakan posisi fasilitas kredit PENGUGAT yang saat ini berada dalam kolebiliti 5 dan sertifikat tersebut merupakan jaminan milik PENGUGAT yang diserahkan oleh PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III untuk menjamin pelunasan atas hutangnya.

d. Bahwa terhadap seluruh fasilitas kredit yang diterima, maka PENGUGAT selaku Debitur berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran dan kewajibannya, namun dalam perjalanannya PENGUGAT tidak lagi melakukan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati sehingga mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban (bunga, biaya & denda).

e. Bahwa atas tindakan PENGUGAT yang tidak membayar seluruh kewajiban maka fasilitas kredit PENGUGAT berada dalam kolektibilitas 5 (macet), dengan kata lain PENGUGAT sudah tidak lagi melaksanakan kewajibannya atau tidak lagi membayar angsuran kredit. Selanjutnya, TURUT TERGUGAT III selaku Kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran/peringatan kepada PENGUGAT untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui:

- Surat somasi pertama No. W09/5.2/3925 tanggal 29 Mei 2023;
- Surat somasi kedua No. W09/5.2/4566 tanggal 15 Juni 2023;
- Surat somasi ketiga No. ECR/3.9/7284 tanggal 02 Agustus 2023;

Halaman 44 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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)



- Surat Pernyataan Gagal Bayar/Default No. ECR/3.9/696 tanggal 06 September 2023;

f. Bahwa meskipun telah diperingatkan secara berulang-ulang oleh TURUT TERGUGAT III, PENGGUGAT tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada TURUT TERGUGAT III dan tidak mempunyai itikad baik, dengan demikian PENGGUGAT dapat dikatakan telah wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakatinya, maka TURUT TERGUGAT III selaku Kreditur mengambil pelunasan dan/atau pembayaran hutang dari penjualan objek jaminan melalui mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai prosedur yang berlaku yang diatur dalam Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (*untuk selanjutnya disebut UU No. 4 Tahun 1996*). Adapun hak TURUT TERGUGAT III selaku Kreditur melakukan lelang eksekusi hak tanggungan telah diatur juga dalam Pasal 22 dan Pasal 26 Ayat (2) huruf h Perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan pada huruf a di atas, sebagai berikut:

Pasal 21

BNI berhak secara sepihak untuk:

"Menjual dan/atau menugaskan haknya dan jaminan yang terkait dengan fasilitas ini kepada pihak lain."

Pasal 25 Ayat (2) huruf h

"Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian kredit, BANK berwenang melakukan hal-hal sebagai berikut:

h. Mengeksekusi dan melaksanakan hak-hak BANK atas Agunan sebagaimana dimaksud pasal 15 Perjanjian Kredit, termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk mengumumkan nama PENERIMA KREDIT berikut agunannya dalam segala bentuk dan cara apapun. Termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk melakukan pengumuman dalam media massa maupun dalam bentuk pameran."

g. Bahwa setelah PENGGUGAT diperingatkan/ditegur berulang kali, tidak ada itikad baik dan tidak ada upaya dari PENGGUGAT untuk melunasi kreditnya. Akibat dari macetnya seluruh fasilitas kredit PENGGUGAT, maka rincian jumlah kewajiban yang harus dipenuhi PENGGUGAT sejak menunggak seluruh kewajibannya yang timbul dari seluruh fasilitas kredit yang telah didudukkan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana pada butir a di atas beserta seluruh perjanjian

Halaman 45 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



perubahannya termasuk Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Penyelesaian Hutang hingga posisi tanggal 30 September 2023, sebagai berikut:

-	Tunggakan Pokok	: Rp. 21.203.953.238,-
-	Tunggakan Bunga	: Rp. 7.143.889.423,-
-	Denda	: Rp. 914.028.306,-
-	Biaya	: Rp. <u>675.000,-</u> +
		Rp. 29.262.545.967,-

Jadi, jumlah kewajiban PENGGUGAT yang harus diselesaikan sampai dengan posisi tanggal 30 september 2023 adalah sebesar Rp29.262.545.967,- dan total posisi kewajiban tersebut dapat bertambah seiring berjalannya waktu sampai adanya realisasi pembayaran/pelunasan dari PENGGUGAT.

h. Bahwa setelah TURUT TERGUGAT III menyatakan PENGGUGAT telah gagal bayar/ default sebagaimana suratnya pada butir e di atas, maka TURUT TERGUGAT III akan melakukan pelaksanaan lelang melalui KPKNL, namun TURUT TERGUGAT III terkendala dikarenakan adanya 2 sertifikat diatas objek milik PENGGUGAT yang dijadikan jaminan kepada TURUT TERGUGAT III sekaligus menjadi objek perkara dalam gugatan *a quo*. Selanjutnya, TURUT TERGUGAT III melakukan komunikasi dengan PENGGUGAT, sehingga terhadap hal tersebut PENGGUGAT melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak untuk mempertahankan hak-hak PENGGUGAT dan bertanggung jawab terhadap TURUT TERGUGAT III.

4. TURUT TERGUGAT III menanggapi posita gugatan PENGGUGAT terhadap objek perkara dalam gugatan yang sekaligus menjadi objek jaminan dan telah diikat hak tanggungan dimana TURUT TERGUGAT III sebagai pemegang hak tanggungan di atas objek jaminan tersebut, dengan dasar dan fakta hukum sebagai berikut:

Bahwa pertama-tama dapat TURUT TERGUGAT III sampaikan beberapa ketentuan dalam perjanjian kredit dan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai dasar TURUT TERGUGAT III akan melakukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 Ayat (1), Pasal 21, dan Pasal 25 Ayat (2) sebagaimana pada butir 2 huruf a di atas memuat ketentuan sebagai berikut:

Pasal 15 Ayat (1)

"Segala harta kekayaan PENERIMA KREDIT, baik yang bergerak

Halaman 46 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh Hutang PENERIMA KREDIT yang timbul karena Perjanjian Kredit ini."

Pasal 21

BNI berhak secara sepihak untuk:

"Menjual dan/atau menugaskan haknya dan jaminan yang terkait dengan fasilitas ini kepada pihak lain."

Pasal 25 ayat (2) huruf h

"Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian kredit, BANK berwenang melakukan hal-hal sebagai berikut:

h. Mengeksekusi dan melaksanakan hak-hak BANK atas Agunan sebagaimana dimaksud pasal 16 Perjanjian Kredit, termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk mengumumkan nama PENERIMA KREDIT berikut agunannya dalam segala bentuk dan cara apapun. Termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk melakukan pengumuman dalam media massa maupun dalam bentuk pameran."

Bahwa barang yang menjadi agunan dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan harus dilindungi. berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdato jo. Pasal 20 jo. Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan serta Dokumen Pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan di atas, TURUT TERGUGAT dalam hal ini DEMI HUKUM MENJADI PIHAK YANG HARUS DILINDUNGI dan mempunyai hak untuk melakukan upaya hukum atas semua piutang yang dimilikinya terhadap objek jaminan:

Pasal 1131 KUHPerdato:

"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan."

Halaman 47 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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)



Pasal 20 UU Hak Tanggungan:

"(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."*

Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Bahwa berdasarkan Pasal 25 PMK No. 213 Tahun 2020 memuat ketentuan sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."

Bahwa berdasarkan uraian ketentuan dalam Perjanjian Kredit beserta seluruh perjanjian perubahannya termasuk Persetujuan Perubahan

Halaman 48 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Perjanjian Kredit dan Perjanjian Penyelesaian Hutang serta uraian ketentuan peraturan perundang-undangan di atas, TURUT TERGUGAT III juga memiliki hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan baik UU No. 4 Tahun 1996, KUH Perdata dan PMK No. 213 Tahun 2020 mengenai kedudukan hak tanggungan untuk pelunasan dan/atau pembayaran hutang/kewajiban PENGGUGAT apabila PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya selaku debitur (wanprestasi).

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan TURUT TERGUGAT III sah secara hukum sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap seluruh Objek Jaminan milik PENGGUGAT yang merupakan objek perkara dalam gugatan a quo dan untuk itu sudah selayaknya TURUT TERGUGAT III agar dapat dilindungi haknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku guna pelunasan hutang/kewajiban PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III.

5. Bahwa TURUT TERGUGAT III selaku Kreditur dari PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor sebagaimana pada butir 2 huruf a di atas telah melaksanakan kewajiban pencairan fasilitas kredit kepada TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut dengan itikad baik, sehingga PENGGUGAT berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran untuk penyelesaian kreditnya kepada TURUT TERGUGAT III, tetapi diperjalannya PENGGUGAT selaku Debitur telah cidera janji kepada TURUT TERGUGAT III dalam hal kewajiban pembayaran angsuran guna penyelesaian kreditnya sehingga menjadi macet hingga saat ini.

Bahwa perlu TURUT TERGUGAT III jelaskan, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana pada butir 2 huruf b di atas, TURUT TERGUGAT III merupakan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) yang menyatakan "*apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan*", maka TURUT TERGUGAT III secara hukum mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam hal debitur cidera janji.

Halaman 49 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain dari pada itu, Bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1025/Pdt.G/2012/PN.Sby tanggal 12 September 2013 menyatakan “Asas *droit de Suite* memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi objek hak tanggungan bila debitur wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga.”

Bahwa berdasarkan uraian yang TURUT TERGUGAT III sampaikan di atas, TURUT TERGUGAT III merupakan Kreditur yang telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya selaku Kredtur sesuai dengan Perjanjian Kredit dan peraturan perundang-undangan, maka sudah sepatut dan selayaknya Hak-Hak TURUT TERGUGAT III harus dilindungi termasuk seluruh agunan yang telah diikat Hak Tanggungan secara sempurna guna pelunasan terhadap hutang/kewajiban PENGUGAT yang telah wanprestasi.

Bahwa selain itu, demi mencegah munculnya ketidakpastian di kemudian hari dan demi mempertahankan citra yang baik bagi dunia Perbankan dan Peradilan di Indonesia, **maka sudah sepatutnya dan selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tetap menyatakan bahwa jaminan SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim yang merupakan objek perkara dalam gugatan a quo sah secara hukum guna menghindari potensi kerugian yang dialami oleh TURUT TERGUGAT III.**

6. Bahwa pada saat proses pemberian fasilitas kredit terhadap PENGUGAT, TURUT TERGUGAT III melalui Notaris Joko Sabastian yang merupakan Notaris rekanan TURUT TERGUGAT III pada saat itu, telah melakukan pengecekan sertipikat terhadap SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim ke TERGUGAT II sehingga, Notaris Joko Sabastian dapat melanjutkan kewajibannya selaku Notaris rekanan TURUT TERGUGAT III untuk segera menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya TERGUGAT II mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2930/2019 tanggal 17 Oktober 2019.

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum di atas, dapat disimpulkan TERGUGAT II telah meyakini sebidang tanah dengan SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim yang menjadi jaminan dan merupakan objek perkara tidak terdapat SHM lain yang ada di atas sebidang tanah tersebut, apabila terhadap hal tidak benar maka

Halaman 50 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II harus bertanggung jawab terhadap SHM dan SHT yang telah dikeluarkan oleh TERGUGAT II karena menimbulkan kerugian dan merusak citra yang baik bagi TURUT TERGUGAT III.

7. Bahwa dapat TURUT TERGUGAT III tegaskan kembali tindakan PENGGUGAT dengan melayangkan gugatan kepada PARA TERGUGAT telah benar dan sesuai dengan kewajiban PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III guna mempertahankan objek milik PENGGUGAT yang dijamin kepada TURUT TERGUGAT III dalam rangka pelunasan seluruh hutang/kewajiban PENGGUGAT. Oleh karena itu, apabila SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim yang telah diikat Hak Tanggungan secara sempurna sampai dibatalkan, maka TURUT TERGUGAT III sangat dirugikan atas tindakan tersebut.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, TURUT TERGUGAT III mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Pontianak agar berkenan memeriksa dan memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan TURUT TERGUGAT III adalah Kreditur yang telah melaksanakan seluruh kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Menyatakan dan Menetapkan SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999) adalah sah menurut hukum milik PENGGUGAT;
3. Menyatakan sah menurut hukum seluruh Perjanjian Kredit dengan rincian sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit No. 033/POM/PK-KMK/2019 tanggal 22 Juli 2019;
- Perjanjian Kredit No. 034/POM/PK-KMK/2019 tanggal 22 Juli 2019;
- Perjanjian Kredit No. 035/POM/PK-KI/2019 tanggal 22 Juli 2019;
- Perjanjian Kredit No. 036/POM/PK-KI/2019 tanggal 22 Juli 2019;
- Perjanjian Kredit No. 001/POM/PK-KMK/2020 tanggal 20 Januari 2020;

Halaman 51 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Kredit No. 002/POM/PK-KI/2020 tanggal 20 Januari 2020;

beserta seluruh perjanjian perubahannya termasuk Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Penyelesaian Hutang.

4. Menyatakan :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2767/Kelapa Gading Barat tanggal 26 Maret 1992 an. Ir. Fitriadi Lim yang telah diikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 04660/2019 tanggal 23 September 2019;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim yang telah diikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 2930/2019 tanggal 17 Oktober 2019
- sah menurut hukum berada dalam penguasaan TURUT TERGUGAT III selaku pemegang hak tanggungan;

5. Membebaskan TURUT TERGUGAT III dari segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Repliknya dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat juga masing-masing telah mengajukan Dupliknya secara elektronik;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa **Tergugat II** dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi bahwa Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara ini dan terhadap Eksepsi tersebut, Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi/Tangkisan Tergugat II berkenaan dengan kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak berwenang mengadili Perkara Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk;

Halaman 52 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan pemeriksaan Perkara Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk dilanjutkan;

4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa

Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai Fotokopi (asli pada TT.III) Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, tanggal 28 Desember 1999, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1997, Nomor: 1373/1997, Luas 2.513 M², semula atas nama A. Majid Kadir, beralih atas nama Soesanto Tjandera, terakhir atas nama Insinyur Fitriadi Lim, bukti P-1;

2. Fotokopi sesuai Fotokopi (asli pada TT.III) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 2930/2019, Obyek Hak Tanggungan M. 11820/Parit Tokaya, NIB: 01285, atas nama pemegang hak tanggungan Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat, Jalan Jenderal Sudirman Kavling I, dibuat oleh dan dihadpan Joko Sabastian, SH., M.Kn., PPAT Kota Pontianak, tanggal 22/08/2019 Nomor: 586/2019, bukti P-2;

3. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor: 1294/2013, tanggal 30 Desember 2013, dibuat oleh dan dihadpan Joko Sabastian, SH., M.Kn., selaku PPAT Kota Pontianak, bukti P-3;

4. Fotokopi sesuai Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 47/G/PTUN-PTK/2002 tanggal 30 Desember 2002 antara M. YUSUF BAKRI sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Pontianak sebagai Tergugat, bukti P-4;

5. Fotokopi sesuai Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 tanggal 7 Oktober 2004 antara MUHAMMAD NOOR sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai Tergugat, bukti P-5;

6. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Sertipikat hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M² atas nama A. Majid Kadir, terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, bukti P-6;

7. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, tanggal 8 Agustus 2005, Surat Ukur tanggal 13 Juni 2005, Nomor: 5698/P. Tokaya/2005, Luas 2.710M², atas nama Muhammad Noor, bukti P-7

Halaman 53 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

8. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 27/Pdt.G/2001/PN Ptk tanggal 20 September 2001, antara Hasan Matan als. Tan The San sebagai Penggugat melawan Abdul Majid Kadir, Dkk sebagai Tergugat, bukti P-8a;
9. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 10/Pdt/2002/PT Ptk, tanggal 13 Mei 2002, bukti P-8b;
10. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3515 K/PDT/2002 tanggal 24 Februari 2005, bukti P-8c;
11. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 239 PK/PDT/2005 tanggal 22 Oktober 2008, bukti P-8d;
12. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pidana Nomor: 448/PID.B/2007/PN.PTK tanggal 28 Pebruari 2008. atas nama Terdakwa Umar Syauwiek, bukti P-9 a;
13. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Banding Nomor: 85/PID/2009/PT.PTK tanggal 10 Juni 2009 atas nama Terdakwa Umar Syauwiek, bukti P-9 a;
14. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pidana Nomor: 449/PID.B/2007/PN.PTK tanggal 28 Pebruari 2008 atas nama Terdakwa Anwar Husin, SH., MBA, bukti P-9b;
15. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Banding Nomor: 26/PID./2009/PT.PTK tanggal 11 Maret 2009 atas nama Terdakwa Anwar Husin, SH., MBA, bukti P-9b;
16. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Kasasi Nomor: 547 K/Pid/2011 tanggal 21 Juni 2011 atas nama Terdakwa Anwar Husin, SH., MBA, bukti P-9b;
17. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pidana Nomor: 450/PID.B/2007/PN.PTK tanggal 28 Pebruari 2008 atas nama Muhammad Yusuf bin Bakri, bukti P-9c;
18. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Banding Nomor: 84/PID/2009/PT.PTK tanggal 22 April 2009 atas nama Muhammad Yusuf bin Bakri, bukti P-9c;
19. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pidana 451/PID.B/2007/PN.PTK tanggal 28 Pebruari 2008 atas nama Terdakwa Usman bin Bakri, bukti P-9d;

Halaman 54 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

20. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Banding Nomor: 82/PID/2009/PT.PTK tanggal 23 April 2009 atas nama Terdakwa Usman bin Bakri, bukti P-9d;
21. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk tanggal 10 Juli 2006 antara Soesanto Tjandera sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, DKK sebagai Tergugat,; bukti P-10a;
22. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 45/PDT/2006/PT.PTK tanggal 1 Mei 2007, bukti P-10b;
23. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1255 K/PDT/2008 tanggal 6 Maret 2009, bukti P-10c;
24. Fotokopi sesuai salinan resmi Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 13/PDT.P/2010/PN.PTK tanggal 10 Februari 2010, atas nama Pemohon Soesanto Tjandera, bukti P-11;
25. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 27/G/2014/PTUN-PTK tanggal 10 Desember 2014 antara Ibrahim bin Bakri sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai Tergugat dan Ir. Fitriadi Lim sebagai Tergugat II Intervensi I, PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk sebagai Tergugat II Intervensi II, bukti P-12a;
26. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 130/B/2015/PT.TUN.JLT tanggal 2 Juli 2015, bukti P-12b;
27. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 104 K/TUN/2016 tanggal 16 Mei 2016, bukti P-12c;
28. Fotokopi sesuai asli Berita Acara Pengukuran Nomor: 262/PBTS/2008 tanggal 24 Oktober 2018 atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, Luas 2.513 M², atas nama Ir. Fitriadi Lim, bukti P-13;
29. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, tanggal 2 Desember 2022 atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, seluas 2.513 M², atas nama pemegang hak Ir. Fitriadi Lim, bukti P-14;
30. Fotokopi sesuai asli Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor: MP.01.01/2914-61.71/XII/2021, tanggal 20 Desember 2021, Perihal Tanggapan atas Tanggapan Surat No. MP.01.01/2753-61.71/XI/2021 tanggal 26 Nopember 2021, bukti P-15;

Halaman 55 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Fotokopi sesuai Fotokopi (asli pada Tergugat II) Surat Soesanto Tjndera kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, tanggal 11 Februari 2022, perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 M², tanggal 13 Juni 2005, atas nama Muhammad Noor, bukti P-16;
32. Fotokopi sesuai asli Surat SEN & Associates Nomor: 101/MA.B/S.Per/S7A/XI/2022, tanggal 21 Nopember 2022, Perihal Mohon Kepastian Hukum Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor: 19 Desember 1997, Nomor: 1373/1997, seluas 2.513 M², terakhir atas nama Ir. Fitriadi Lim, bukti P-17;
33. Fotokopi sesuai asli Surat Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor: PN.06.03/189-800.39/III/2013, tanggal 14 Maret 2023, Perihal Penyampaian Hasil Gelar, bukti P-18;
34. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) tanggal 18 Desember 2013, bukti P-19;
35. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, objek pajak Jalan A. Yani (samping Jalan Musium) atas nama Ir. Fitradi Lim., bukti P-20;
36. Fotokopi sesuai asli Pembayaran rekening Air PDAM, jalan A. Yani – Samping Musium, bukti P-21;
37. Fotokopi sesuai asli Pembayaran rekening listrik PLN, bukti P-22;

Bahwa seluruh bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan seluruh bukti surat tersebut telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti saksi dalam perkara *a quo* yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **Joko Sabastian** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Susanto Candra ketika menjadi Notaris dalam hal transaksi jual beli sekaligus peralihan hak milik tanah obyek perkara;
- Bahwa tanah objek perkara tersebut sudah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya;
- Bahwa Susanto Candra sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli;

Halaman 56 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya pada waktu itu atas nama Susanto Candra;
- Bahwa pada waktu itu ada permohonan dari Penjual (Susanto Candra) ke kantor saksi, lalu saksi sebagai Notaris mengecek kelengkapan berkas yang akan dilakukan peralihan ke kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak dengan menyertakan Sertifikat Hak Milik yang asli, identitas pemilik serta dokumen-dokumen lainnya dan pihak Badan Pertanahan Kota Pontianak menjawab terhadap tanah objek perkara adalah clear dan tidak ada catatan apapun;
- Bahwa biaya yang dikeluarkan dalam proses jual beli dan balik nama adalah pajak PPH dan PPHTB;
- Bahwa setelah pembayaran pajak diselesaikan baru penandatanganan jual beli tanah objek perkara;
- Bahwa Salinan akta jual beli tanah objek perkara disertakan dengan Sertifikat Hak Milik untuk proses balik nama ke Badan Pertanahan Kota Pontianak melalui kantor saksi;
- Bahwa tidak ada permasalahan dalam proses jual beli antara Susanto Candra dengan Penggugat pada waktu itu;
- Bahwa setelah jual beli tanah obyek perkara, Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya atas tanah objek perkara kemudian dijaminan ke Bank Danamon dan diletakkan Hak Tanggungan dan sebelumnya juga sudah dilakukan pengecekan terlebih dahulu di lapangan dan hasilnya juga clear tanpa ada catatan apapun;
- Bahwa kemudian ada permohonan agar tanah obyek perkara dialihkan ke Bank Nasional Indonesia dan kemudian dilakukan pengecekan ulang terhadap dokumen-dokumen tanah objek perkara dan kemudian terbit SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Badan Pertanahan Kota Pontianak dan hasilnya juga clear yaitu tidak ada catatan pada waktu itu;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak tahu mengenai SK Kanwil Pertanahan Propinsi Kalbar Nomor 2 tahun 2005 terkait tanah objek perkara;
- Bahwa dalam perkara ini, saksi bersaksi sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);
- Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya yang sebelumnya atas nama Majid Kadir, kemudian ke atas nama

Halaman 57 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susanto Candra dan selanjutnya ke atas nama Penggugat kemudian menjadi objek Hak Tanggungan;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Muhammad Noor;
- Bahwa pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya ke Badan Pertanahan Kota Pontianak sekitar tanggal 3 Desember 2013;
- Bahwa sebelum-sebelumnya saksi tidak mengetahui mengenai apakah ada gugatan terhadap tanah objek perkara;
- Bahwa pada waktu pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya ke Badan Pertanahan Kota Pontianak tidak ada complain dari pihak manapun terhadap tanah objek perkara;
- Bahwa setelah dari pengecekan, kemudian sekitar 4 (empat) minggu diproses balik naka ke atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses peralihan hak dari Majid Kadir ke Susanto Candra karena saksi hanya mengurus peralihan hak dari Susanto Candra ke Penggugat;
- Bahwa tahun 2019 saksi menjadi rekanan Notaris dengan Bank BNI;
- Bahwa setelah ada order dari Bank BNI, kemudian saksi melakukan pengecekan dokumen-dokumen terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dan lokasinya serta mengurus SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak dan hasilnya *clear* dan cuma ada catatan mengenai Hak Tanggungan dari Bank Danamon;
- Bahwa Roya terhadap Sertifikat tidak bisa dilaksanakan jika ada catatan dari Badan Pertanahan Kota Pontianak terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya tersebut;
- Bahwa ada stempel resmi dari Badan Pertanahan Kota Pontianak di Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya;
- Bahwa di bukti P-1/TT.III-9 ada stempel resmi dari Badan Pertanahan Kota Pontianak di Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dan tidak ada masalah sehingga bisa dilakukan jual beli, Roya dan Hak Tanggungan pada waktu itu;
- Bahwa di bukti T.T-III-10/P-2 di Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya diletakkan Hak Tanggungan oleh Bank BNI tahun 2019;

Halaman 58 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P-7 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 15912;
- Bahwa SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yaitu bukti P-14, saksi yang proses pada tahun 2022;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Sertifikat Hak Milik Nomor 15912 berdiri diatas tanah perkara atau tidak, atau apakah objeknya sama dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya atau tidak;
- Bahwa di bukti P-14 sudah ada Surat Ukur terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 15912 yaitu Surat Ukur 5698 dan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya ada Surat Ukur 1317;
- Bahwa selama tanah objek perkara menjadi objek Hak Tanggungan di Bank Danamon, tidak ada permasalahan di Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya;
- Bahwa Terbitnya Hak Tanggungan atas tanah objek perkara karena ada keterangan *clear* di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Badan Pertanahan Kota Pontianak dan tidak ada Sertifikat Hak Milik lain diatas tanah objek perkara yang menjadi objek Hak Tanggungan;

Atas keterangan saksi tersebut, para Pihak akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

2. Saksi **Hidayatullah** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Susanto Candra karena pernah dimintai tolong untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya atau tidak ke Badan Pertanahan Kota Pontianak dan untuk proses balik batas, saksi dan Penggugat juga turun ke lapangan menyaksikan pengukuran;
- Bahwa saksi hanya mendampingi Penggugat ketika pengukuran balik batas dan tanah objek perkara berbatasan dengan Hotel IBIS;
- Bahwa saksi sejak tahun 2010 sebagai staf Notaris Joko Sabastian;
- Bahwa ada berita Acara Balik Batas terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya tersebut;
- Bahwa tidak ada Sertifikat yang tumpang tindih dan SK Kanwil Pertanahan pada waktu pengukuran balik batas ketika jual beli antara Penggugat dengan Susanto Candra;
- Bahwa bukti P-13 adalah benar isinya dan tidak ada keterangan mengenai surat tumpang tindih di bukti P-13;

Halaman 59 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada pihak yang keberatan dengan pengukuran balik batas di lapangan pada waktu itu;
- Bahwa saksi pernah meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak setelah tanah objek perkara dijaminkan ke Bank Danamon dan ke Bank BNI dan hasilnya clear tidak ada catatan tetapi pada tahun 2022 ketika saksi meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak muncul surat tumpang tindih terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya;
- Bahwa di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ada keterangan-keterangan terkait Sertifikat Hak Milik yang diminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah);
- Bahwa di bukti P-14 ada keterangan mengenai ada Sertifikat Hak Milik lain diatas tanah objek perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dan ada permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya tahun 2005;
- Bahwa karena ada orang yang mengaku sebagai pemilik tanah di Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya, sehingga Penggugat melakukan pengukuran balik batas kembali dan membangun pagar di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak tahu mengenai SK Kanwil Pertanahan No.2 tahun 2005;
- Bahwa pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dilakukan sekitar tanggal 3 desember 2013;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran atas tanah objek perkara, sudah ada bangunan gubuk dan sudah dipagar keliling;
- Bahwa setelah tanah objek perkara balik nama dari Susanto Candra ke atas nama Penggugat, saksi Joko Sabastian pernah minta tolong kepada saksi untuk mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Kota Pontianak untuk proses balik batas dan Penggugat juga ikut turun ke lapangan pada waktu itu;
- Bahwa ada Berita Acara balik batas terhadap pengukuran tersebut;
- Bahwa tidak ada Sertifikat tumpang tindih dari Badan Pertanahan Kota Pontianak dan SK Kanwil Pertanahan ketika dilakukan pengukuran balik batas atas tanah objek perkara setelah jual beli antara Penggugat dengan Susanto Candra;

Halaman 60 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada pihak yang keberatan ketika dilakukan pengukuran balik batas atas tanah objek perkara;
- Bahwa pernah dimintakan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak setelah tanah objek perkara dijaminkan ke Bank Danamon dan Bank BNI, di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) tanah objek perkara malah muncul Sertifikat lain atas tanah objek perkara;
- Bahwa di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Badan Pertanahan Kota Pontianak ada keterangan-keterangan terkait Sertifikat Hak Milik yang diminta SKPTnya (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah);
- Bahwa di bukti P-14 ada keterangan mengenai ada Sertifikat Hak Milik lain diatas tanah objek perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dan ada permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya tahun 2005;
- Bahwa tahun 2018 ada problem atas tanah objek perkara yaitu ada Plang Nama atas nama M.Noor lalu Penggugat mengajukan permohonan balik batas atas tanah objek perkara;
- Bahwa selama ini tidak pernah ada catatan pemblokiran di Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya baik berupa penyitaan atau sedang dalam keadaan sengketa;
- Bahwa pada tahun 2023, Penggugat minta tolong kepada saksi untuk pengurusan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak dan ketika diproses, Badan Pertanahan Kota Pontianak menolak dengan alasan masih dikaji karena ada permasalahan hukum;
- Bahwa Penggugat ada mendapat Surat dari Kementerian ATR mengenai pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya sampai tahun 2018 tidak pernah ada pembatalan;
- Bahwa tahun 2022 diajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak dan tidak ada catatan kasus tetapi ada objek dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 15912 diatas tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa dalam jual beli tanah objek perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya mulai tahun 2013 sampai tahun 2018, SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) tanah objek perkara *clear* tidak ada catatan dan di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah)

Halaman 61 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



dalam semua proses Hak Tanggungan serta proses balik batas juga *clear* dan tidak ada catatan atau masalah terhadap tanah objek perkara;

- Bahwa pada tahun 2018 baru ada problem atas tanah objek perkara yaitu ada Plang atas nama M. NOOR;
- Bahwa saksi juga bingung karena selama ini tidak pernah ada catatan blokir atau permasalahan terhadap tanah objek perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya tetapi tiba-tiba ketika meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) muncul ada catatan mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 15912;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemegang hak di Sertifikat Hak Milik Nomor 15912;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai bagaimana bisa muncul Sertifikat Hak Milik Nomor 15912 diatas tanah objek perkara;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa **Kuasa Tergugat II** dipersidangan menyatakan terkait bukti P-7 bahwa Warkah Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 15912/Parit Tokaya **yang asli** tidak berada di Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak karena telah dilakukan penyitaan oleh pihak Kepolisian pada tahun 2006 dan sampai sekarang keberadaan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 15912/Parit Tokaya yang asli tidak berada di Badan Pertanahan Kota Pontianak;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Jawabannya, **Kuasa Tergugat I** telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai satu kesatuan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat Nomor 02 Tahun 2005 tanggal 02 Mei 2005 tentang Pembatalan Hak Milik Nomor 15912/Parit Tokaya tanggal 12 Agustus 2005 Surat Ukur Nomor 5698/Parit Tokaya/2005 seluas 2.710 M² tanggal 13 Juni 2005 atas nama Muhammad Noor, bukti T-1;

bukti surat tersebut merupakan fotokopi sesuai aslinya dan telah diberi materai yang cukup sehingga telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara *a quo*;

Halaman 62 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Jawabannya, Kuasa **Tergugat II** telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai satu kesatuan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya terbit pada tanggal 28 Desember 1999, Surat Ukur Nomor: 1373/1997, luas 2.513 M2, semula atas nama A. MADJID KADIR, terakhir tercatat atas nama Ir. FITRIADI LIM, bukti T.II-1;
2. Fotokopi sesuai asli Warkah Penerbitan Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya terbit pada tanggal 28 Desember 1999, Surat Ukur Nomor: 1373/1997, luas 2.513 M2, semula atas nama A. MADJID KADIR, terakhir tercatat atas nama Ir. FITRIADI LIM, bukti T.II-2;
3. Fotokopi sesuai asli Warkah Peralihan Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dari SOESANTO TJANDERA kepada Ir. FITRIADI LIM, bukti T.II-3;
4. Fotokopi sesuai fotokopi Penetapan Nomor: 404/Pen.Pid/2006/PN.PTK tanggal 21 Juni 2006 beserta Berita Acara Penyerahan Penyitaan Barang Bukti No. 1/HT-PT/2006 tanggal 21 Juli 2006, bukti T.II-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor: MP.01.01/664-61.71/IV/2022 tanggal 12 April 2022, Perihal: Mohon Informasi dan Tindak Lanjut Permasalahan SHM No. 15912/Parit Tokaya atas nama Muhammad Noor, T.II-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor: MP.01.01/712-61.71/IV/2022 tanggal 26 April 2022, Perihal: Mohon Petunjuk Tindak Lanjut Pelayanan Pertanahan, bukti T.II-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor: MP.01.01/1887-61.71/X/2022 tanggal 11 Oktober 2022, Perihal: Mohon Informasi dan Tindak Lanjut Permasalahan SHM No. 15912/Parit Tokaya atas nama Muhammad Noor (Susulan I), bukti T.II-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Nomor: PN.06.02/189-800.39/III/2023, tanggal 14 Maret 2023, Perihal: Penyampaian Hasil Gelar, bukti T.II-8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor: MP.01.01/521-61.71/III/2023 tanggal 28 Maret 2023, Perihal: Mohon Petunjuk 1 Rangkap, bukti T.II-9;

Bahwa seluruh bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan seluruh bukti surat tersebut telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai;

Halaman 63 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Tergugat II** tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Jawabannya, Kuasa **Turut Tergugat I** telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai satu kesatuan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 27/Pdt.G/2001/PN.Ptk tanggal 20 September 2001, antara Hasan Matan als. Tan The San sebagai Penggugat melawan Abdul Majid Kadir, Dkk sebagai Tergugat, bukti TT.I – 1;
2. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 10/Pdt/2002/PT.Ptk, tanggal 13 Mei 2002, bukti TT.I – 2;
3. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3515 K/PDT/2002 tanggal 24 Februari 2005, bukti TT.I – 3;
4. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 239 PK/PDT/2005 tanggal 22 Oktober 2008, TT.I – 4;
5. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 47/G/PTUN-PTK/2002 tanggal 30 Desember 2002 antara M. YUSUF BAKRI sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Pontianak sebagai Tergugat, bukti TT.I – 5;
6. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 tanggal 7 Oktober 2004 antara MUHAMMAD NOOR sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai Tergugat, bukti TT.I – 6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Sertipikat hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M² atas nama A. Majid Kadir, terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selaan Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, bukti TT.I – 7;
8. Fotokopi sesuai fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, tanggal 8 Agustus 2005, Surat Ukur tanggal 13 Juni 2005, Nomor: 5698/P. Tokaya/2005, Luas 2.710M², atas nama Muhammad Noor, bukti TT.I – 8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat kepada Kepala Kepolisian Daerah Kalimantan Barat, tertanggal 1 Maret 2006, Perihal Laporan Pemalsuan Surat/Sertipikat Tanah/Identitas/KTP, bukti TT.I – 9;

Halaman 64 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pidana Nomor: 448/PID.B/2007/PN.PTK tanggal 28 Pebruari 2008. atas nama Terdakwa Umar Syauwiek, bukti TT.I – 10;
11. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Banding Nomor: 85/PID/2009/PT.PTK tanggal 10 Juni 2009 atas nama Terdakwa Umar Syauwiek, bukti TT.I – 11;
12. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pidana Nomor: 449/PID.B/2007/PN.PTK tanggal 28 Pebruari 2008 atas nama Terdakwa Anwar Husin, SH., MBA, bukti bukti TT.I – 12;
13. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Banding Nomor: 26/PID./2009/PT.PTK tanggal 11 Maret 2009 atas nama Terdakwa Anwar Husin, SH., MBA, bukti bukti TT.I – 13;
14. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Kasasi Nomor: 547 K/Pid/2011 tanggal 21 Juni 2011 atas nama Terdakwa Anwar Husin, SH., MBA, bukti TT.I – 14;
15. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pidana Nomor: 450/PID.B/2007/PN.PTK tanggal 28 Pebruari 2008 atas nama Muhammad Yusuf bin Bakri, bukti TT.I – 15;
16. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Banding Nomor: 84/PID/2009/PT.PTK tanggal 22 April 2009 atas nama Muhammad Yusuf bin Bakri, bukti TT.I – 16;
17. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pidana Nomor: 451/PID.B/2007/PN.PTK tanggal 28 Pebruari 2008 atas nama Terdakwa Usman bin Bakri, bukti TT.I – 17;
18. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Banding Nomor: 82/PID/2009/PT.PTK tanggal 23 April 2009 atas nama Terdakwa Usman bin Bakri, bukti TT.I – 18;
19. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 58/Pdt.G/2005/PN.Ptk tanggal 10 Juli 2006 antara Soesanto Tjandera sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, DKK sebagai Tergugat, bukti TT.I – 19;
20. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 45/PDT/2006/PT.PTK tanggal 1 Mei 2007, bukti TT.I – 20;
21. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1255 K/PDT/2008 tanggal 6 Maret 2009, bukti TT.I – 21;

Halaman 65 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi sesuai salinan resmi Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 13/PDT.P/2010/PN.PTK tanggal 10 Februari 2010, atas nama Pemohon Soesanto Tjandera, bukti TT.I – 22;

23. Fotokopi sesuai asli Surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, tanggal 11 Februari 2022, Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 M2, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Muhammad Noor, bukti TT.1 – 23;

24. Fotokopi sesuai asli Surat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI cq Direktur Jenderal Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI, tanggal 21 Nopember 2022, Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 M2, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Muhammad Noor, bukti TT.1 – 24;

Bahwa seluruh bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan seluruh bukti surat tersebut telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat I** tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Jawabannya, Kuasa **Turut Tergugat II** telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai satu kesatuan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli Surat Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan tanggal 14 Maret 2023 Nomor PN.06.02/189-800.39/III/2023 perihal Penyampaian Hasil Gelar, Bukti TT.II-1;
2. Fotokopi sesuai print out Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020, Bukti TT.II-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat Nomor MP.01.02/2213-61/X/2022 tanggal 31 Oktober 2023 perihal Permohonan Petunjuk. Bukti TT.II-3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Sen & Associates Kantor Advokat tanggal 21 November 2022 Nomor 100/MA.B/S.Per/SA/XI/2022 perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 15912/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 m2, Tanggal 13 Juni 2005, Atas Nama Muhammad Noor, Bukti TT.II-4;

Halaman 66 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

Bahwa seluruh bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan seluruh bukti surat tersebut telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat II** tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Jawabannya, Kuasa **Turut Tergugat III** telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai satu kesatuan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit No. 033/POM/PK-KMK/2019 tanggal 22 Juli 2019, bukti TT III – 1;
2. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit No. 034/POM/PK-KMK/2019 tanggal 22 Juli 2019, bukti TT III – 2;
3. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit No. 035/POM/PK-KI/2019 tanggal 22 Juli 2019, bukti TT III – 3;
4. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit No. 036/POM/PK-KI/2019 tanggal 22 Juli 2019, bukti TT III – 4;
5. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit No. 001/POM/PK-KMK/2020 tanggal 20 Januari 2020, bukti TT III – 5;
6. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit No. 002/POM/PK-KI/2020 tanggal 20 Januari 2020, bukti TT III – 6;
7. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2767/Kelapa Gading Barat tanggal 26 Maret 1992 an. Ir. Fitriadi Lim, bukti TT III –7;
8. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 04660/2019 tanggal 23 September 2019, bukti TT III –8;
9. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim, bukti TT III –9;
10. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2930/2019 tanggal 17 Oktober 2019, bukti TT III –10;
11. Fotokopi sesuai asli Surat somasi kesatu No. W09/5.2/3925 tanggal 29 Mei 2023, bukti TT III –11;
12. Fotokopi sesuai asli Surat somasi kedua No. W09/5.2/4566 tanggal 15 Juni 2023, bukti TT III –12;
13. Fotokopi sesuai asli Surat somasi ketiga No. ECR/3.9/284 tanggal 02 Agustus 2023, bukti TT III –13;
14. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Gagal Bayar/Default No. ECR/3.9/696 tanggal 06 September 2023, bukti TT III –14;

Halaman 67 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



15. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 58/Pdt.G/2005/PN. Ptk tanggal 4 Juli 2006, bukti TT III –15;
16. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak No. 45/PDT/2006/PT. PTK tanggal 1 Mei 2007, bukti TT III –16;
17. Fotokopi sesuai salinan resmi Putusan Kasasi No. 1255 K/PDT/2008 tanggal 24 September 2004, bukti TT III –17;

Bahwa seluruh bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan seluruh bukti surat tersebut telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat III** tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah objek perkara (SEMA No.7 Tahun 2001) dan hasil Pemeriksaan Setempat tersebut termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang dan merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur serta dalil-dalil gugatan saling bertentangan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya mengenai Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara ini dan perkara *a quo* mengandung asas *Ne Bis In Idem*, karena objek dan subjeknya telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya mengenai Penggugat sudah tidak

Halaman 68 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai *legal standing* untuk menggugat perkara *a quo* sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi **Tergugat II** mengenai Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara ini, Majelis hakim telah menjatuhkan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi/Tangkisan Tergugat II berkenaan dengan kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak berwenang mengadili Perkara Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk;
3. Menetapkan pemeriksaan Perkara Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk dilanjutkan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur serta dalil-dalil gugatan saling bertentangan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan "perselisihan hukum" antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, hal ini sebagaimana yang dimaksud Putusan Mahkamah Agung No.04 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang kaedah hukumnya menyatakan bahwa "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak", dan selain itu Penggugat dalam gugatannya baik dalam posita dan fundamentum petendi telah menguraikan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, dan gugatan Penggugat telah memuat dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan dasar fakta (*Feitelijke Grond*) yaitu Penggugat adalah sebagai pemilik sebidang tanah seluas 2.513 M2, terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1977, Nomor: 1373/1977, atas nama Insinyur Fitriadi Lim, dan Tergugat I telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M2 atas nama A. Majid Kadir terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat,

Halaman 69 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

tanggal 02 Mei 2005 dan kemudian diatas tanah milik Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005, dan dengan Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005 diatas tanah milik Penggugat maka hal tersebut telah merugikan Penggugat, sehingga berdasarkan uraian dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut yang diuraikan baik dalam posita dan fundamentum petendinya tidak menyebabkan kaburnya gugatan Penggugat (*obscuur libel*) karena berhubungan dengan petitum Gugatan Penggugat, dan untuk membuktikan serta menilai mengenai perselisihan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang dinilai berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak, sehingga eksepsi Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II yaitu mengenai nebis in idem dan Penggugat sudah tidak mempunyai *legal standing* untuk menggugat perkara *a quo*, maka terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim menilai hal tersebut telah memasuki wilayah materi pokok perkara yang harus dibuktikan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para pihak berperkara, sehingga eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa essensi pokok gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah seluas 2.513 M2, terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1997, Nomor: 1373/1997, atas nama Insinyur Fitriadi Lim, dan Tergugat I telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M2 atas nama A. Majid Kadir terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat tanggal 02 Mei 2005 dan selanjutnya diatas tanah milik Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 tersebut terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005 atas nama Muhammad Noor berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak yang diajukan oleh Muhammad Noor sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang diajukan dengan cara tipu muslihat

Halaman 70 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

menggunakan dokumen palsu yang dilakukan secara bersama-sama oleh Umar Syauwiek, Muhammad Yusuf bin Bakri, Usman bin Bakri dan Anwar Husin, SH., MB.A dan mengenai tipu muslihat menggunakan dokumen palsu tersebut telah dibuktikan dengan adanya beberapa Putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga dengan Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005 diatas tanah milik Penggugat maka hal tersebut telah merugikan Penggugat dan oleh karenanya Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi essensi pokok Jawaban Tergugat I adalah yang menjadi objek perkara *a quo* adalah mengenai Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat tanggal 02 Mei 2005 Nomor 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/1997 seluas 2.513 M2 atas nama A. Majid Kadir terletak di Jl. A. yani RT. 02 RW 17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak Propinsi Kalimantan Barat dan prosedur yang ditempuh oleh Tergugat I terhadap penerbitan Surat Keputusan tersebut telah sesuai dan telah memenuhi prinsip/Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Menimbang, bahwa yang menjadi essensi pokok Jawaban Tergugat II adalah mengenai penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Atas Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 Seluas 2.513 M2 atas nama A. MADJID KADIR, Terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW 17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat pada tanggal 02 Mei 2005 merupakan bentuk tindak lanjut pelaksanaan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dengan Nomor: 31/G/PTUN-PTK/2004 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*), yang amarnya menyatakan batal dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya atas nama A. MADJID KADIR dan penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Atas Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 Seluas 2.513 M2 atas nama A. MADJID KADIR, Terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat tanggal 02 Mei 2005 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dari A. MADJID KADIR kepada SOESANTO TJANDERA, kemudian beralih kepada Ir. FITRIADI LIM yang

Halaman 71 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi setelah terbitnya SK Pembatalan tanggal 02 Mei 2005 tersebut, demi kepastian hukum harus dibatalkan pula sehingga Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*;

Menimbang, yang menjadi essensi pokok Jawaban Turut Tergugat I adalah bahwa Turut Tergugat I mengakui kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana termuat dalam surat gugatannya tertanggal 18 Juli 2023 terdaftar di Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Perkara Nomor: 188/Pdt.G/2023/PN.PTK;

Menimbang, yang menjadi essensi pokok Jawaban Turut Tergugat II adalah bahwa berdasarkan surat pengaduan dari Sen & Associates Kantor Advokat tanggal 21 November 2022 Nomor 100/MA.B/S.Per/S&A/XI/2022 Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 15912/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 5698/Parit Tokaya, seluas 2.710 m² tanggal 13 Juni 2005 atas nama Muhammad Noor dan surat pengaduannya tanggal 21 November 2022 Nomor 101/MA.B/S.Per/S&A/XI/2022 Perihal Mohon Kepastian Hukum Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur Nomor 1373/1997 terakhir atas nama Fitriadi Lim seluas 2.513 m² tanggal 19 Desember 1997 serta Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat Nomor MP.01.02/2213-61/X/2022 tanggal 31 Oktober 2022 Perihal Minta Petunjuk maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq. Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang kemudian ditindaklanjuti dengan mengadakan Gelar Awal sebagai tahapan dari Penanganan Sengketa dan Konflik. Hal ini diatur dalam pasal 6 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Menimbang, yang menjadi essensi pokok Jawaban Turut Tergugat III adalah PENGGUGAT memiliki hubungan hukum hutang piutang dengan TURUT TERGUGAT III dalam bentuk Perjanjian Kredit dan tanah objek perkara dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim yang telah diikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 2930/2019 tanggal 17 Oktober 2019 dan pada saat proses pemberian fasilitas kredit terhadap PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT III melalui Notaris Joko Sabastian yang merupakan Notaris rekanan TURUT TERGUGAT III pada saat itu, telah melakukan pengecekan sertipikat terhadap SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim ke TERGUGAT II sehingga,

Halaman 72 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Joko Sabastian dapat melanjutkan kewajibannya selaku Notaris rekanan TURUT TERGUGAT III untuk segera menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya TERGUGAT II mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2930/2019 tanggal 17 Oktober 2019 dan tindakan PENGGUGAT dengan melayangkan gugatan kepada PARA TERGUGAT telah benar dan sesuai dengan kewajiban PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III guna mempertahankan objek milik PENGGUGAT yang dijaminan kepada TURUT TERGUGAT III dalam rangka pelunasan seluruh hutang/kewajiban PENGGUGAT. Oleh karena itu, apabila SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim yang telah diikat Hak Tanggungan secara sempurna sampai dibatalkan, maka TURUT TERGUGAT III sangat dirugikan atas tindakan tersebut, dan demi mencegah munculnya ketidakpastian di kemudian hari dan demi mempertahankan citra yang baik bagi dunia Perbankan dan Peradilan di Indonesia, maka sudah sepatutnya dan selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tetap menyatakan bahwa jaminan SHM No. 11820/Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 an. Ir. Fitriadi Lim yang merupakan objek perkara dalam gugatan a quo sah secara hukum guna menghindari potensi kerugian yang dialami oleh TURUT TERGUGAT III.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I, II dan Turut Tergugat II, sehingga kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan gugatannya, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 BW yaitu setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuai hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, dan demikian juga Tergugat I, II dan Turut Tergugat II berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak membantah dalil pokok Gugatan Penggugat tetapi membenarkan dan mendukung dalil pokok Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-12 dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan untuk membuktikan dalil pokok Jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat T-1 dan tidak mengajukan bukti saksi, Tergugat II mengajukan bukti surat T II-1 s/d TII-9 dan tidak mengajukan bukti saksi, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat TT.I-1 s/d TT.I-24, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat TT.II-1 s/d TT.II-4 dan tidak mengajukan bukti saksi dan

Halaman 73 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Turut Tergugat III mengajukan bukti surat TT.III-1 s/d TT.III-17 dan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh para pihak maka menurut hukum harus menjadi hukum yang berlaku bagi kedua belah pihak yang berperkara yaitu :

- bahwa diatas tanah milik Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005 atas nama Muhammad Noor berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor : 02 Tahun 2005;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil pokok Gugatan Penggugat dan Jawaban Para Tergugat dan Jawaban Para Turut Tergugat maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah mengenai diatas tanah milik Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/1997 terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/2005 atas nama Muhammad Noor berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M2 atas nama A. Majid Kadir terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, tanggal 02 Mei 2005 yang menurut Penggugat bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat secara hukum karena terbit secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8a, P8b, P-8c dan P-8d berupa Putusan yang berkekuatan hukum tetap, Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) adalah sebagai pembeli yang sah atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dengan perkara diputus di Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 20 September 2001, diputus Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 13 Mei 2002, diputus Mahkamah Agung tanggal 24 Februari 2005 dan Putusan Peninjauan Kembali tanggal 22 Oktober 2008;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1/T.I-1/TT.III-9 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 11820/Parit Tokaya, tanah objek perkara awalnya atas nama A.Majid Kadir kemudian beralih ke atas nama Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) karena sebagai pembeli yang sah berdasarkan Putusan yang berkekuatan hukum tetap dan selanjutnya berdasarkan bukti P-3 berupa Akta

Halaman 74 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual beli tanggal 30 Desember 2013 No.1294/2013 kemudian beralih ke atas nama Insinyur Fitriadi Lim (Penggugat) sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1/T.I-1/TT.III-9, tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya atas nama Insinyur Fitriadi Lim (Penggugat) diletakkan Hak Tanggungan pada tahun 2014 karena menjadi Jaminan kredit di Bank Danamon Indonesia Tbk;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2/ TT.III-9, pada tahun 2019, tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya atas nama Insinyur Fitriadi Lim (Penggugat) diletakkan Hak Tanggungan oleh Bank BNI berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2930/2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan bukti P-4 (Putusan No.47/G/PTUN-PTK/2002), pada tahun 2002, M.Yusuf Bakri mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Pontianak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dan Gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, tetapi berdasarkan bukti P-5 (Putusan No.31/G/PTUN-PTK/2004), pada tahun 2004 Muhammad Noor mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dengan amar pokok Putusannya adalah memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Pontianak mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dan menerbitkan Sertifikat atas nama Muhammad Noor;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 (Putusan No.31/G/PTUN-PTK/2004), kemudian pihak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat (Tergugat I) menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor : 02 Tahun 2005 (bukti P-6) dan selanjutnya atas Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor : 02 Tahun 2005 (bukti P-6) tersebut, pada tanggal 12 Agustus 2005, Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya (bukti P-7/TT.I-8) karena Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya telah ditarik dan dibatalkan berdasarkan bukti P-5 dan bukti P-6 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9a, P-9b, P-9c dan P-9d, pada tahun 2007 yaitu berdasarkan Putusan Perkara Pidana yang berkekuatan hukum tetap, Umar Syauwiek, Anwar Husin, SH, MBA, Muhammad Yusuf Bin Bakri dan Usman Bin Bakri yang masing-masing telah dipidana karena terbukti melakukan tindak pidana "secara bersama-sama memalsukan surat" dalam

Halaman 75 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kaitannya dengan bukti-bukti surat palsu yang dipergunakan dalam Perkara Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dalam Perkara No.31/G/PTUN-PTK/2004 yang kemudian menyebabkan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor : 02 Tahun 2005 (bukti P-6) dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya (bukti P-7/TT.I-8);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10a (Putusan Nomor 58/PDT.G/2005/PN.PTK), P-10b (Putusan Nomor 45/PDT/2996/PT PTK) dan P-10c (Putusan Nomor 1255 K/PDT/2008) berupa Putusan yang berkekuatan hukum tetap, pada tahun 2005 Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak dkk, dan dalam amar putusannya menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya (bukti P-7/TT.I-8) tidak berkekuatan hukum dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya (bukti P-1/T.I-1) adalah sah dan berkekuatan hukum,

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 (Penetapan Nomor 13/PDT.P/2010/PN PTK) pada tahun 2010, Pemohon Soesanto Tjandera diberi izin untuk mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya (bukti P-1/T.I-1) yang semula atas nama A. Madjid Kadir menjadi ke atas nama Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 (Berita Acara Pengukuran), pada tanggal 24 Oktober 2018, Penggugat dan Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) telah melakukan pengukuran terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya (bukti P-1/T.I-1/ TT.III-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14 (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) dihubungkan dengan bukti P-15 dan bukti P-16, pada tahun 2022, diatas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya (bukti P-1/T.I-1/ TT.III-9) atas nama Penggugat, terdapat Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya (bukti P-7/TT.I-8) atas nama Muhammad Noor dan terdapat catatan mengenai Surat Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya (bukti P-7/TT.I-8) atas nama Muhammad Noor tersebut oleh Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) karena Penggugat melalui Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) mengajukan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya (bukti P-7/TT.I-8) ke Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II);

Halaman 76 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-17, pada tanggal 21 November 2022, Kuasa Penggugat telah menyurati Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II) mengenai kepastian hukum kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya (bukti P-1/T.I-1/ TT.III-9) dan berdasarkan bukti P-18, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II) menjawab surat dari Kuasa Penggugat tersebut yang pada pokoknya masih dalam tahap akan dikoordinasikan lebih lanjut oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat (Tergugat I)/ Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-19, P-20, P-21 dan P-22 adalah mengenai Penggugat yang melakukan pembayaran pajak, rekening air PDAM dan Listrik PLN terhadap tanah objek perkara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya (bukti P-1/T.I-1/ TT.III-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT.III-9 dan bukti TT.III-10, terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Bank BNI Nomor 2930/2019 tanggal 22 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Joko Sabastian yang merupakan PPAT yang memproses Jual Beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya (bukti P-1/T.I-1/ TT.III-9) antara Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) dengan Penggugat, bahwa ketika saksi mengecek kelengkapan berkas yang akan dilakukan peralihan ke kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) dengan menyertakan Sertifikat Hak Milik yang asli, identitas pemilik serta dokumen-dokumen lainnya dan pihak Badan Pertanahan Kota Pontianak menjawab terhadap tanah objek perkara adalah clear dan tidak ada catatan apapun dan setelah pembayaran pajak PPH dan PPHTB diselesaikan baru penandatanganan jual beli tanah objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Joko Sabastian, setelah jual beli tanah obyek perkara, Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya atas tanah objek perkara kemudian dijaminkan ke Bank Danamon dan diletakkan Hak Tanggungan dan sebelumnya juga sudah dilakukan pengecekan terlebih dahulu di lapangan dan hasilnya juga clear tanpa ada catatan apapun, lalu kemudian ada permohonan agar tanah obyek perkara dialihkan ke Bank Nasional Indonesia dan kemudian dilakukan pengecekan ulang terhadap dokumen-dokumen tanah objek perkara dan kemudian terbit SKPT (Surat

Halaman 77 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Badan Pertanahan Kota Pontianak dan hasilnya juga clear yaitu tidak ada catatan pada waktu itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Joko Sabastian, setelah ada order dari Bank BNI, kemudian saksi melakukan pengecekan dokumen-dokumen terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dan lokasinya serta mengurus SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak dan hasilnya *clear* dan cuma ada catatan mengenai Hak Tanggungan dari Bank Danamon;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Joko Sabastian, ada stempel resmi dari Badan Pertanahan Kota Pontianak di Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dan tidak ada masalah sehingga bisa dilakukan jual beli, Roya dan Hak Tanggungan pada waktu itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Joko Sabastian, di bukti P-1/TT.III-9 (Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya) ada stempel resmi dari Badan Pertanahan Kota Pontianak di Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dan tidak ada masalah sehingga bisa dilakukan jual beli, Roya dan Hak Tanggungan pada waktu itu, dan Terbitnya Hak Tanggungan atas tanah objek perkara karena ada keterangan *clear* di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Badan Pertanahan Kota Pontianak dan tidak ada Sertifikat Hak Milik lain diatas tanah objek perkara yang menjadi objek Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Hidayatullah, tidak ada Sertifikat yang tumpang tindih dan SK Kanwil Pertanahan pada waktu pengukuran balik batas ketika jual beli antara Penggugat dengan Susanto Candra dan saksi pernah meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak setelah tanah objek perkara dijaminan ke Bank Danamon dan ke Bank BNI dan hasilnya clear tidak ada catatan tetapi pada tahun 2022 ketika saksi meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Badan Pertanahan Kota Pontianak muncul surat tumpang tindih terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Hidayatullah yang bekerja di Kantor Notaris Joko Sabastian yang pernah dimintai tolong oleh Penggugat untuk mendampingi pengukuran balik batas tanah objek perkara, bahwa dalam jual beli tanah objek perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya mulai tahun 2013 sampai tahun 2018, SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) tanah objek perkara *clear* tidak ada catatan dan di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dalam semua proses Hak

Halaman 78 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

Tanggungannya serta proses balik batas juga *clear* dan tidak ada catatan atau masalah terhadap tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Hidayatullah, pada tahun 2018 baru ada problem atas tanah objek perkara yaitu ada Plang atas nama M. NOOR dan saksi juga bingung karena selama ini tidak pernah ada catatan blokir atau permasalahan terhadap tanah objek perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya tetapi tiba-tiba ketika meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) muncul ada catatan mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 15912 yang saksi tidak tahu siapa pemegang hak di Sertifikat Hak Milik Nomor 15912 tersebut dan saksi juga tidak tahu mengenai bagaimana bisa muncul Sertifikat Hak Milik Nomor 15912 diatas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) memperoleh tanah objek perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dengan cara membeli dari A.Majid Kadir dan hal tersebut telah dikuatkan dengan Putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa pada tahun 2004 Muhammad Noor mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dengan amar pokok Putusannya adalah memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Pontianak mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dan menerbitkan Sertifikat atas nama Muhammad Noor dengan Putusan tertanggal 07 Oktober 2004;
- Bahwa berdasarkan Putusan No.31/G/PTUN-PTK/2004 tersebut, kemudian pihak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat (Tergugat I) menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Proponsi Kalimantan Barat Nomor : 02 Tahun 2005 dan selanjutnya atas Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Proponsi Kalimantan Barat Nomor : 02 Tahun 2005 tersebut, pada tanggal 12 Agustus 2005, Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya (bukti P-7/TT,I-8) karena Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya telah ditarik dan dibatalkan;
- Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Pidana yang berkekuatan hukum tetap, Umar Syauwiek, Anawar Husin, SH, MBA, Muhammad Yusuf Bin Bakri dan Usman Bin Bakri yang masing-masing telah dipidana karena

Halaman 79 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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)



terbukti melakukan tindak pidana “secara bersama-sama memalsukan surat” dalam kaitannya dengan bukti-bukti surat palsu yang dipergunakan dalam Perkara Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dalam Perkara No.31/G/PTUN-PTK/2004 yang kemudian menyebabkan terbitnya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor : 02 Tahun 2005 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya;

- Bahwa pada tahun 2005 Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak dkk, dan dalam amar putusannya menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya tidak berkekuatan hukum dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya adalah sah dan berkekuatan hukum;

- Bahwa pada tahun 2010, Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) diberi izin untuk mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dan akhirnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya menjadi atas nama Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) berdasarkan Penetapan Nomor 13/PDT.P/2010/PN PTK;

- Bahwa kemudian Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) menjual tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual beli tanggal 30 Desember 2013 No.1294/2013;

- Bahwa kemudian tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya diagunkan oleh Penggugat ke Bank Danamon sebagai Jaminan Hutang pada tahun 2014 dan kemudian diletakkan Hak Tanggungan melalui Notaris Joko Sabastian;

- Bahwa terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya terlebih dahulu diminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan hasilnya clear dan tidak ada catatan;

- Bahwa selanjutnya pada tahun 2019, Penggugat kembali mengagunkan tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya ke Bank BNI dan di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak hasilnya clear dan tidak ada catatan sehingga diletakkan Hak Tanggungan melalui Notaris Joko Sabastian;

- bahwa ada stempel resmi dari Badan Pertanahan Kota Pontianak di Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Parit Tokaya dan tidak ada masalah sehingga bisa dilakukan jual beli, Roya dan Hak Tanggungan;

Halaman 80 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2022, diatas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya yang atas nama Penggugat tersebut, terdapat Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya) atas nama Muhammad Noor dan di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak terdapat catatan mengenai Surat Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya atas nama Muhammad Noor tersebut oleh Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) karena Penggugat melalui Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) mengajukan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya ke Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II);

- Bahwa pada tanggal 21 November 2022, Kuasa Penggugat telah menyurati Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II) mengenai kepastian hukum kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya (bukti P-1/T.I-1/ TT.III-9) dan berdasarkan bukti P-18, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II) menjawab surat dari Kuasa Penggugat tersebut yang pada pokoknya masih dalam tahap akan dikoordinasikan lebih lanjut oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat (Tergugat I)/ Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah;

- bahwa Kuasa Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Pontianak) dipersidangan menyatakan terkait bukti P-7 bahwa Warkah Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 15912/Parit Tokaya **yang asli** tidak berada di Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak karena telah dilakukan penyitaan oleh pihak Kepolisian pada tahun 2006 dan sampai sekarang keberadaan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 15912/Parit Tokaya yang asli tidak berada di Badan Pertanahan Kota Pontianak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat terkait dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 Tentang Pembatalan Sertipikat hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M² atas nama A. Majid Kadir, terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat (bukti P-6);

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung,

Halaman 81 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



kriteria perbuatan melawan hukum dapat bersumber dari :

- Undang-Undang yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain;
- bersumber dari undang-undang tidak tertulis yaitu melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan rasa kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga atau terhadap harta benda orang lain; (Varia Peradilan No.321 Agustus 2012, hal 158)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum bahwa terkait proses Perkara No.31/G/PTUN-PTK/2004 yang kemudian menyebabkan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor : 02 Tahun 2005 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya adalah didasarkan dengan bukti-bukti surat yang palsu yang dilakukan oleh Umar Syauwiek, Anawar Husin, SH, MBA, Muhammad Yusuf Bin Bakri serta Usman Bin Bakri telah dipidana dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, selain itu, terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 (bukti P-6) tersebut juga tidak memperhatikan proses perkara dalam upaya hukum banding dan kasasi perkara Gugatan di Pengadilan Negeri Pontianak (bukti P-8a, P8b, P-8c dan P-8d) terkait tanah objek perkara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya yang juga menjadi objek perkara dalam Perkara No.31/G/PTUN-PTK/2004 meskipun dengan pihak-pihak yang berbeda, padahal seharusnya pihak Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak) mengetahui dan mencatat perkara Gugatan di Pengadilan Negeri Pontianak tersebut di Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya karena terkait dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dan pihak Tergugat I selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat seharusnya sebelum menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 (bukti P-6) **dengan prinsip kehati-hatian** harus berkoordinasi dengan pihak Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak) untuk mengetahui apakah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya sedang ada sengketa atau tidak di Pengadilan Negeri Pontianak, sehingga dengan akibat kurangnya ketelitian dan sikap kehati-hatian Tergugat I dalam penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 (bukti P-6) yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian terhadap status kepemilikan terhadap tanah

Halaman 82 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dan perbuatan Tergugat I tersebut termasuk ke dalam kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum bahwa Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak) tidak mengetahui dan mencatat perkara Gugatan di Pengadilan Negeri Pontianak yang sedang dalam proses Upaya hukum terkait Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dan terhadap permohonan balik nama dari Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) ke Penggugat, Hak Tanggungan dari Bank Danamon dan Hak Tanggungan dari Bank BNI mulai dari tahun 2010 sampai tahun 2019 tidak ada catatan dan clear di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) dan di Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya selalu ada stempel resmi dari Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak) dan kemudian diketahui bahwa pada tahun 2022 di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya ada terbit Sertifikat lain yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 12 Agustus 2005, padahal seharusnya ketika ada proses jual beli, Hak Tanggungan Bank Danamon dan Hak Tanggungan Bank BNI atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya harus ada catatan dan tidak clear, dan karena ketidaktepatan dan ketidakhati-hatian Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak) tersebut telah merugikan Penggugat dan juga telah merugikan pihak Turut Tergugat III karena Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya menjadi Jaminan hutang dan telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis berkesimpulan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat sehingga Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II yaitu mengenai *nebis in idem* dan Penggugat sudah tidak mempunyai *legal standing* untuk menggugat perkara *a quo*, berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka tidak ditemukan unsur *nebis in idem* dalam perkara *a quo* karena pokok permasalahan hukum dalam perkara *a quo* dengan perkara-perkara sebelumnya berbeda meskipun objeknya sama, demikian juga Penggugat memiliki *legal standing* untuk menggugat karena Penggugat memiliki hubungan hukum dan kepentingan langsung dengan tanah objek perkara

Halaman 83 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, sehingga semakin menguatkan fakta hukum untuk menyatakan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok Gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point.1, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya setelah pertimbangan-pertimbangan hukum terhadap petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point.2, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan karena Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point.3, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat terkait dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 (bukti P-6) yang kemudian diatas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya atas nama Penggugat yang selama proses jual beli dari Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) ke Penggugat, Hak Tanggungan dari Bank Danamon dan Hak Tanggungan dari Bank BNI mulai dari tahun 2010 sampai tahun 2019 tidak ada catatan dan clear di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) dan di Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya selalu ada stempel resmi dari Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak), dan Kuasa dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) dipersidangan menyatakan bahwa Warkah Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 15912/Parit Tokaya **yang asli** tidak berada di Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak karena telah dilakukan penyitaan oleh pihak Kepolisian pada tahun 2006 dan sampai sekarang keberadaan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 15912/Parit Tokaya yang asli tidak berada di Badan Pertanahan Kota Pontianak padahal proses hukum terhadap Para Terpidana dalam kaitannya dengan surat palsu sehingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 15912/Parit Tokaya tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, maka petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Halaman 84 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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 terhadap petitum point.4, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat tidak menerapkan **prinsip kehati-hatian** sebelum menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 (bukti P-6) dan perbuatan tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum, maka Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor: 02 Tahun 2005 tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat secara hukum dan petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point.5, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selama proses jual beli dari Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) ke Penggugat, Hak Tanggungan dari Bank Danamon dan Hak Tanggungan dari Bank BNI mulai dari tahun 2010 sampai tahun 2019 tidak ada catatan dan clear di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) dan di Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya selalu ada stempel resmi dari Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak), dan berdasarkan fakta hukum bahwa Penggugat membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dihadapan Notaris dengan catatan *clear* serta dari pemilik langsung sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya maka petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point.6, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya mulai dari proses proses jual beli dari Soesanto Tjandera (Turut Tergugat I) ke Penggugat, Hak Tanggungan dari Bank Danamon dan Hak Tanggungan dari Bank BNI mulai dari tahun 2010 sampai tahun 2019 tidak ada catatan dan clear di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Tergugat II) dan di Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya selalu ada stempel resmi dari Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak) padahal Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 12 Agustus 2005 atas tanah objek perkara dengan Sertipikat

Halaman 85 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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)



Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dan suatu keanehan mengapa selama proses jual beli dan Hak Tanggungan dari Bank Danamon dan Bank BNI selama ini atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya selalu catatan bersih dan clear di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya dan juga keberadaan Warkah Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 15912/Parit Tokaya **yang asli** tidak berada di Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak padahal proses hukum terhadap Para Terpidana dalam kaitannya dengan surat palsu sehingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 15912/Parit Tokaya tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, maka petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point.7, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 10 tahun 2020, Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan Sertifikat karena yang berwenang membatalkan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi dalam petitum ini Penggugat meminta agar Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak) untuk memproses pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, tanggal 12 Agustus 2005, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 M2, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Muhammad Noor dan setelah Majelis mencermati petitum ini, yang diminta Penggugat hanyalah mengenai proses pembatalan yang merupakan masalah teknisnya saja, sedangkan mengenai pembatalannya adalah sepenuhnya kewenangan dari Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak), dan mengenai proses pembatalan yang merupakan masalah teknis yang diperintahkan kepada Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak) adalah beralasan menurut hukum tetapi mengenai pembatalannya, sepenuhnya adalah merupakan kewenangan Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Pontianak) karena Hakim Perdata juga tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat, sehingga petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan terkait masalah prosesnya saja demi suatu putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point.8 mengenai putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun pihak Tergugat I dan Tergugat II mengajukan perlawanan, banding maupun kasasi terhadap isi putusan dalam perkara ini dan Penggugat dalam perkara a quo tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana yang dimaksud dalam SEMA Nomor 4 tahun 2001 mengenai Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu, maka petitum ini haruslah ditolak;

Halaman 86 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum point.9, mengenai Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk taat dan tunduk pada isi putusan dalam perkara ini adalah merupakan suatu kewajiban kepada pihak yang berkedudukan sebagai Turut Tergugat untuk mematuhi suatu putusan, maka petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum terhadap petitum-petitum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian serta menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara baik berupa bukti surat maupun bukti saksi, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas yang relevan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum adalah memiliki nilai pembuktian kecuali bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan karena tidak ada nilai pembuktiannya dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan II adalah pihak yang kalah, maka Tergugat I dan II dibebani untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Pasal-Pasal lainnya pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Rbg, Yurisprudensi dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 2.513 M2, terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan Jalan/Musium;
 - Sebelah Timur dengan Hotel Ibis;
 - Sebelah Selatan dengan Parkiran Mega Mal A. Yani;
 - Sebelah Barat dengan Kantor Balai Bahasa;

Halaman 87 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

Tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1997, Nomor: 1373/1997, atas nama Insinyur Fitriadi Lim;

4. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat No. 02 Tahun 2005 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 11820/1997 seluas 2.513 M2 atas nama A. Majid Kadir terletak di Jl. A. Yani RT.02 RW.17, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, tanggal 02 Mei 2005, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan sah peralihan hak dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 11820/Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1997, Nomor: 1373/1997, Luas 2.513 M2, kepada Soesanto Tjandera berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 13/Pdt.P/2010 tanggal 30 Desember 2013 dan kepada Insinyur Fitriadi Lim, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1294/2013 tanggal 30 Desember 2013 serta pemasangan hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak tanggungan Nomor: 2930/2019 tanggal 22 Oktober 2019;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 11820/Kel. Parit Tokaya, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1997, Nomor: 1373/1997, Luas 2.513 M2, atas nama Insinyur Fitriadi Lim berkekuatan hukum;

7. Memerintahkan Tergugat II untuk memproses pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 15912/Parit Tokaya, tanggal 12 Agustus 2005, Surat Ukur Nomor: 5698/Parit Tokaya/2005, seluas 2.710 M2, tanggal 13 Juni 2005, atas nama Muhammad Noor;

8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk taat dan tunduk pada isi putusan dalam perkara ini

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

10. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp1.443.000,00 (Satu juta empat ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Kamis tanggal 30 November 2023 oleh Tri Retnaningsih, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis Yamti Agustina, S.H. dan Kurnia Dianta Ginting S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 88 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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 Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 13 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota Yamti Agustina, S.H. dan Udut Widodo Kusmiran N, S.H., M.H. yang ditunjuk sebagai hakim pengganti berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 13 Desember 2023 serta dibantu oleh Ferri Yanuardi, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV secara elektronik.

Hakim Anggota Majelis

Hakim Ketua Majelis

Yamti Agustina, S.H.

Tri Retnaningsih, S.H., M.H.

Udut Widodo Kusmiran N, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ferri Yanuardi, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

-	PNBP Pendaftaran	Rp 30.000,00
-	Biaya Proses	Rp 50.000,00
-	Panggilan	Rp 288.000,00

Halaman 89 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk

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

-	PNBP Panggilan	Rp 60.000,00
-	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 975.000,00
-	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
-	Meterai	Rp 10.000,00
-	Redaksi	Rp 10.000,00

- -----+
Jumlah Rp1.433.000,00 (Satu Juta Empat Ratus Empat Puluh Tiga Rib u Rupiah);

Halaman 90 dari 90 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2023/PN Ptk