



**PUTUSAN**  
Nomor 134 PK/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **NOVIANTY CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Gajahmada Nomor 20 RT 001/RW 06, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
2. **JO TJOEN KHIM**, bertempat tinggal di Jalan G.M.Said Nomor 89, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Christof H. Purba, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Zainuddin Nomor 17, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2015; Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/ Tergugat dan Turut Tergugat I/ Pembanding I dan II;

**L a w a n**

**HARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Komplek Pandu Indah A1 RT 001/RW 006, Kelurahan Bansir Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Siswanto, SH., Advokat, berkantor di Jalan Nirbaya Gang Suka Damai, Nomor 9, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2015; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding;

**D a n**

1. **KEPALA DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG DAN PERUMAHAN**, berkedudukan di Jalan Let. Jend. Soetoyo Nomor 1 Pontianak,
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK**, berkedudukan di Jalan Jenderal A. Yani Nomor 1, Pontianak;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat III/Turut Terbanding dan Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Pembanding III;

Halaman 1 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat dan Turut Tergugat I/ Pembanding I dan II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3137 K/PDT/2013 tanggal 25 Maret 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat III/Turut Terbanding dan Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Pembanding III dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah adat dengan panjang 100 (seratus) depak tangan dan lebar 25 (dua puluh lima) depak tangan atau seluas  $\pm 8.100 \text{ m}^2$  (delapan ribu seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Gusti Situt Mahmud dahulu Jalan menuju Sei Malaya, RT01/RW009, Kelurahan Siantan Hulu, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Gusti Situt Mahmud dahulu Jalan menuju ke Sei Malaya;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah gudang hitam/Tong Kiang;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Achmad bin Entjik Abdurrachman/ Gang Selat Sabang;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Bujang bin Oesoep/Pabrik kertas/PT Hoktong;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dari penyerahan ahli waris Ijot alias Jaujah binti Entjik Abdurrachman berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 12 Januari 2000;
3. Bahwa asal-usul tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan tanggal 14 Agustus 1965 yang diketahui dan disahkan oleh Kepala Kampung Siantan Hulu serta diketahui oleh Camat Pontianak Utara adalah milik Ijot alias Jaujah binti Entjik Abdurrachman, yang pada mulanya berupa pekarangan kebun getah/buah-buahan dan lain-lain yang terletak ditepi Jalan Raya menuju ke Sei Malaya, Kampung Siantan Hulu dengan panjang 100 depak tangan dan lebar 25 depak tangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa ternyata Tergugat tanpa ijin dan persetujuan dari Penggugat telah memberikan kuasa kepada Turut Tergugat I untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat serta mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 22 Desember 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Widiyansah, S.H., Notaris yang berkedudukan di Pontianak;
5. Bahwa berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut Turut Tergugat III telah menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)/Ijin Pendahuluan dengan Nomor 648/127/RG/2012-235.B/2012, tertanggal 29 Februari 2012 atas nama Turut Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat;
6. Bahwa Tergugat menyatakan dirinya adalah selaku pemilik tanah objek perkara yang didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 Gambar Situasi (GS) Nomor 1125 tahun 1989 atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, yang mana secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 Gambar Situasi (GS) Nomor 1125 tahun 1989 atas nama Tergugat tersebut telah dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor 06/G/PTUN-PTK/1994 tanggal 8 September 1994, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 180/B/1994/PT-TUN.JKT, tanggal 21 November 1995, *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 213 K/ TUN/1996, tanggal 23 April 1998 yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti;
7. Bahwa disamping itu berdasarkan Surat Pernyataan/Keterangan dari Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara Nomor 06/G/PTUN-PTK/1994, yang intinya menyatakan bahwa tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 bukanlah terletak di atas tanah milik Ijot alias Jaujah yang sekarang ini merupakan tanah milik Penggugat;
8. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut sampai sekarang ini belum pernah dialihkan kepemilikannya kepada orang lain dan belum pernah diterbitkan sertifikat hak miliknya atas nama siapapun juga;
9. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menguasai tanah milik Penggugat dengan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dengan didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 Gambar Situasi (GS) Nomor 1125 tahun 1989 yang telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor 06/G/PTUN-PTK/1994 tanggal 8

Halaman 3 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1994, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 180/B/1994/PT-TUN.JKT, tanggal 21 November 1995, *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 213 K/TUN/1996, tanggal 23 April 1998 yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti adalah suatu perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum;

10. Bahwa akibat dikuasainya tanah milik Penggugat oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati hasil yang diharapkan yaitu apabila tanah tersebut disewakan yang besarnya per tahun Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2008 sampai sekarang, yaitu 4 tahun X Rp150.000.000,00 = Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), semua kerugian Penggugat ini menjadi tanggung jawab Tergugat yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
11. Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 Gambar Situasi (GS) Nomor 1125 tahun 1989 atas nama Tergugat yang diletakkan diatas tanah milik Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 Gambar Situasi (GS) Nomor 1125 tahun 1989 atas nama Tergugat tersebut telah dinyatakan batal berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor 06/G/PTUN-PTK/1994 tanggal 8 September 1994, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 180/B/1994/PT-TUN.JKT, tanggal 21 November 1995, *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 213 K/ TUN/1996, tanggal 23 April 1998 yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti, maka Penggugat mohon agar Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 Gambar Situasi (GS) Nomor 1125 tahun 1989 atas nama Tergugat tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
12. Bahwa oleh karena Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)/Ijin Pendahuluan dengan Nomor 648/127/RG/2012-235.B/2012, tanggal 29 Februari 2012 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III atas nama Turut Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat yang diperuntukan atas kegiatan pembangunan yang dilakukan di atas tanah milik Penggugat, maka Penggugat mohon agar Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)/Ijin Pendahuluan dengan Nomor 648/127/RG/2012-235.B/2012, tanggal 29 Februari 2012 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III atas nama Turut Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 4 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



13. Bahwa agar Penggugat tidak dirugikan lagi oleh Tergugat, karena ada kekhawatiran Tergugat akan memindahtangankan tanah objek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon untuk diletakkan sita jaminan atas sebidang tanah adat dengan panjang 100 depak tangan dan lebar 25 depak tangan atau seluas  $\pm 8.100 \text{ m}^2$  (lebih kurang delapan ribu seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Gusti Situt Mahmud dahulu Jalan menuju Sei Malaya, RT 01/RW 009, Kelurahan Siantan Hulu, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Gusti Situt Mahmud dahulu Jalan menuju ke Sei Malaya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah gudang hitam/Tong Kiang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Achmad bin Entjik Abdurrachman/Gang Selat Sabang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Bujang bin Oesoep/Pabrik kertas/PT Hoktong;

14. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam perkara ini oleh Tergugat, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

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

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan pelaksanaan pembangunan yang dilakukannya di atas tanah objek sengketa sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
2. Memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan segala tindakan hukum dalam bentuk apapun menyangkut objek dalam perkara *a quo* sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila melakukan pelanggaran terhadap putusan provisi ini terhitung sejak tanggal dikabulkannya putusan provisi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah adat dengan panjang 100 depak tangan dan lebar 25 depak tangan atau seluas  $\pm 8.100 \text{ m}^2$  (lebih kurang delapan ribu seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Gusti Situt Mahmud dahulu Jalan menuju Sei Malaya, RT 01/ RW 009, Kelurahan Siantan Hulu, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Gusti Situt Mahmud dahulu Jalan menuju ke Sei Malaya;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah gudang hitam/Tong Kiang;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Achmad bin Entjik Abdurrachman/Gang Selat Sabang;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Bujang bin Oesoep/ Pabrik kertas/PT Hoktong;Adalah sah milik Penggugat berdasarkan penyerahan dari ahli waris Ijot alias Jaujah binti Entjik Abdurrachman berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 12 Januari 2000;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 Gambar Situasi (GS) Nomor 1125 tahun 1989 atas nama Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)/Ijin Pendahuluan dengan Nomor 648/127/RG/2012-235.B/2012, tertanggal 29 Februari 2012 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III atas nama Turut Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat serta siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa syarat bila perlu dengan menggunakan aparat Negara;

Halaman 6 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat karena tidak dapat menikmati hasil yang diharapkan yaitu apabila tanah tersebut disewakan yang besarnya per tahun Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2008 sampai sekarang, yaitu 4 tahun X Rp150.000.000,00 = Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), semua kerugian Penggugat ini menjadi tanggung jawab Tergugat yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menetapkan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) meskipun ada upaya hukum berupa *verzet*, banding, maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Turut Tergugat mentaati putusan ini;

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

Eksepsi kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I:

I. *Disqualificatoire Exceptie* ;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai *Persona Standi In Judicio* untuk menggugat Tergugat karena Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak (*rechtstitel*) dan sama sekali tidak pernah menguasai fisik tanah sebagaimana yang menjadi objek perkara *a quo*, bahkan sama sekali tidak pernah mengajukan permohonan pendaftaran hak milik kepada Kantor Pertanahan Kota Pontianak, serta tidak pernah mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat hak milik atas tanah Tergugat, hal mana secara kasat mata ditunjukkan dari gugatan perkara *a quo* tidak terdapat bukti yang dapat menjadi dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang mendukung posita-posita gugatan perkara *a quo*;

Adanya bukti-bukti yakni berupa Surat Keterangan bertanggal 14 Agustus 1965 *jo.* Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah bertanggal 12 Januari 2000, hanyalah surat di bawah tangan yang tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti kepemilikan tanah atau setidaknya tidaknya *irrelevant* dengan tanah yang dimiliki, dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat, dari bukti



mana dapat dibantah, disangkal dan dilumpuhkan dengan bukti penyangkalan atau bukti lawan (*tegen bewijs*) berupa akta otentik yang merupakan bukti kepemilikan tanah yang ada pada Tergugat yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bedinde bewijs kracht*) yang menunjukkan Tergugat adalah satu-satunya pemegang hak milik atas sebidang tanah sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4405, Gambar Situasi (GS) Nomor 1125 Tahun 1989 An. Tergugat (Bukti T.1) terhadap bukti-bukti mana tidak akan dapat dibantah (*undeniable*) termasuk dan tidak terbatas oleh Penggugat;

Berdasarkan dan beralasan tersebut, maka sebagai konsekwensinya Penggugat tidak memiliki hak dan kepentingan hukum (*point d'interet, point d'action*) serta kedudukan hukum (*legal standing*) mengajukan gugatan terhadap Tergugat (*diskualifikasi in person*). Gugatan perkara *a quo* adalah *error in persona*, oleh karena mana harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI), sebagaimana dinyatakan dalam Putusan MARI yakni Nomor 565/Sip/1973 yang menyatakan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, dasar gugatan tidak sempurna, karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"; Bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kepentingan hukum serta kedudukan hukum mengajukan gugatan terhadap Tergugat diperkuat dan ditunjukkan berdasarkan dan beralasan dari eksepsi dan jawaban tersebut dibawah ini;

## II. *Exceptie Obscuri Libeli* ;

Bahwa luas, letak, dan batas-batas tanah Penggugat sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan tanggal 14 Agustus 1965 *jo*. Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 12 Januari 2000 sebagaimana ternyata dari posita gugatan *a quo* adalah berbeda dengan luas, letak, dan batas-batas tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik Nomor 4405, GS Nomor 1125 Tahun 1989 a.n. Tergugat, perbedaan tanah mana diperkuat dan ditunjukan sebagaimana ternyata sebagai berikut:

1. Dari posita 7 yang didalilkan dalam gugatan *a quo* menyatakan: Bahwa disamping itu berdasarkan Surat Pernyataan/Keterangan dari Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam Perkara Nomor 06/G/PTUN-PTK/1994, yang intinya menyatakan





bahwa tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 bukanlah terletak di atas tanah milik Ijot alias Jaujah yang sekarang ini merupakan tanah milik Penggugat;

2. Dari Surat Pernyataan/Keterangan dari Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam Perkara Nomor 06/ G/PTUN-PTK/1994 (Bukti T.3), yang pada pokoknya menyatakan: "Bahwa setelah memeriksa dan meneliti data-data yang ada dalam berkas Perkara Nomor 06/G/PTUN-PTK/1994, serta memperhatikan hasil pemeriksaan dilapangan, ternyata tanah yang diajukan oleh Sdr. Baserun Cs (ahli waris Ijot alias Jaujah) yakni tanah hak milik adat A.n Pr. Ijot alias Jaujah berada di luar/tidak termasuk dalam Kota Pontianak Nomor 4405, GS Nomor 1125 tahun 1989 A.n Tergugat";

Bahwa kekaburan selanjutnya dari gugatan perkara *a quo* dapat dilihat apabila kita membandingkan hubungan antara posita-posita gugatan perkara *a quo* mengandung dengan kekaburan (*obscur libel*), kemenduaan (*ambiguitas*), kontradiksi. Posita-posita tidak bersesuaian atau bertentangan atau inkonsisten antara satu dengan yang lainnya;

Disatu Sisi, dalam Posita 1 hingga 13 kecuali Posita 7 seakan-akan tanah sebagaimana yang menjadi objek perkara *a quo* merupakan tanah yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4405, GS Nomor 1125 Tahun 1989 a.n Tergugat;

Dilain Sisi, dalam Posita 7 gugatan *a quo*, Penggugat telah menyatakan bahwa berdasarkan Surat Pernyataan/Keterangan dari Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam Perkara Nomor 06/G/PTUN-PTK/1994 (Bukti T.3), yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Hak Milik Alm. Ijot alias Jaujah sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan bertanggal 14 Agustus 1965 tidak termasuk dalam Kota Pontianak Nomor 4405, GS Nomor 1125 Tahun 1989 A.n Tergugat. Oleh karena mana adanya kemenduaan (*ambiguitas*) dari posita-posita dan bukti-bukti dari gugatan perkara *a quo* tersebut menunjukkan bahwa gugatan perkara *a quo* adalah tidak jelas;

Selain itu dan selebihnya dari posita-posita gugatan perkara *a quo*, Penggugat tidak mampu menggambarkan atau menunjukan secara jelas bahwa tanah terperkara merupakan tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat. Atau dengan kata lain, Penggugat tidak mampu menggambarkan



atau menunjukan secara jelas adanya hak atas tanah Penggugat yang dilanggar dan dirugikan oleh Tergugat;

Berdasarkan dan beralasan tersebut gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi prinsip jelas dan tegas/tertentu (*eenduidelijke en bepalde conclusie*) sebagaimana layaknya surat gugatan. Gugatan yang diajukan Penggugat adalah *obscuur libel* (*Exceptie Obscuri Libeli*), maka sebagai konsekwensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, halmana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dinyatakan dalam putusannya bertanggal 9 Juli 1973 Nomor 81 K/Sip/1971, yang menyatakan:

"Tanah yang dikuasai oleh Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima";

Selanjutnya sesuai pula dengan pendapat M. Yahya Harahap yang menyatakan sebagai berikut:

"Kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah. Terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah:

- Batas-batasnya tidak jelas;
- Letaknya tidak pasti, dan;
- Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat (M. Yahya Harahap, S.H., *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, 2004, halalam 449);

### III. *Exceptie Van Verjard*:

Bahwa tanah yang sekarang ini dimiliki oleh Tergugat, telah diperoleh secara sah dan beritikad baik yakni dari Gojono dan telah dikuasai, dipergunakan secara nyata dan terus menerus serta telah didaftarkan haknya di Kantor Pertanahan Kota Pontianak sudah berlangsung selama kurang lebih 46 tahun, sebagaimana ternyata dari Kota Pontianak Nomor 4405 a.n. Gojono, GS Nomor 1125/1989 bertanggal 30 Maret 1989 berasal dari pemecahan Kota Pontianak Nomor 2655 a.n. Lie Fan Tjung, GS Nomor 2343/1986 bertanggal 25 Juni 1986, tanah mana berasal dari Kota Pontianak Nomor 2655 a.n Lie Kin Liong, GS Nomor 2343/1986 bertanggal 25 Juni 1986, tanah mana merupakan pemecahan dari Kota Pontianak Nomor 44/1966 a.n. Lie Kie Kam, GS Nomor 174 Tahun 1971, tanah mana



berasal dari Kota Pontianak Nomor 44/1966 a.n. Entjik Achmad Bin Basok; Bahwa sebelumnya selama tanah tersebut dimiliki, dikuasai, dipergunakan sepenuhnya secara terus menerus sejak tahun 1966 oleh Entjik Achmad bin Basok, Lie Kie Kam, Lie Kin Liong, Lie Fan Tjung, Gojono, hingga oleh Tergugat, ahli waris Ijot alias Jaujah tidak pernah mengajukan keberatan, dan atau tuntutan baik mengenai statusnya, penguasaannya, letaknya maupun batas-batasnya, oleh karena mana berdasarkan dan beralasan SHM-SHM tersebut, dahulu Entjik Achmad bin Basok, Lie Kie Kam, Lie Kin Liong, Lie Fan Tjung, Gojono dan sekarang ini Tergugat telah diakui sebagai pemilik tanah, baik secara yuridis maupun secara nyata. Hal mana ditunjukkan bahwa dari Kota Pontianak Nomor 4405, Kota Pontianak Nomor 2655, Kota Pontianak Nomor 44/1966 sama sekali tidak terdapat catatan dalam sertifikat atau buku tanah bahwa tanah yang menjadi objek sertifikat atau buku tanah berasal dari ahli waris Ijot alias Jaujah;

Selanjutnya ditunjukkan dari gugatan perkara *a quo* tidak terdapat posita dan bukti yang menyatakan bahwa ahli waris Ijot alias Jaujah pernah mengajukan keberatan dan atau tuntutan terhadap tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat;

Berdasarkan dan beralasan tersebut, benar-benar tidak terdapat bukti bahwa tanah yang diserahkan oleh ahli waris Ijot alias Jaujah kepada Penggugat merupakan tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat; Bahwa berdasarkan KUHPerdara dan Perdata atau lewat waktu, selain <sup>^</sup> menjadi dasar hukum untuk memperoleh (*acquisitieve verjaring, usucapio*) juga menjadi dasar hukum untuk membebaskan seseorang dari tuntutan hukuman (*extinctieve verjaring, prescriptio*);

Daluarsa memperoleh bergandengan dengan daluarsa membebaskan terhadap tuntutan hak kebendaan, gugur setelah lewat telah ditentukan yakni 30 tahun;

Kemudian berdasarkan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan sebagai berikut:

"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan mengenai



penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". Berdasarkan ketentuan hukum dan beralasan sertifikat hak milik-sertifikat hak milik tersebut, Tergugat benar-benar harus diakui baik secara yuridis maupun secara nyata sebagai Pemilik tanah, sekaligus harus dibebaskan dari segala tuntutan hukum;

Seandainya benar (*quod non*) tanah perkara merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dimiliki oleh Tergugat, maka Penggugat tidak dapat lagi melakukan tuntutan hukum atas kepemilikan dan penggunaan hak atas tanah tersebut karena daluarsa;

#### IV. *Exceptie Plurium Litis Consortium*:

Bahwa seandainya benar (*quod non*) tanah sebagaimana yang menjadi objek gugatan perkara *a quo* merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat, maka gugatan perkara *a quo* mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena ahli waris Ijot alias Jaujah yang sepenuhnya mengadakan hubungan hukum penyerahan hak atas tanah dengan Penggugat, dan Pemilik asal tanah sebelumnya yakni Gojono, Lie Kin Liong, Lie Fan Tjung, Lie Kie Kam, dan Entjik Achmad bin Basok atau ahli warisnya tidak ikut ditarik menjadi pihak dalam gugatan perkara *a quo*;

#### *Exceptie Error In Persona*:

Penggugat keliru menarik Tergugat dan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoedanigheid*) berkenaan dengan tanah yang diperolehnya dari ahli waris Ijot alias Jaujah sebagaimana dinyatakan dari Surat Keterangan bertanggal 14 Agustus 1965 *jo.* Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah bertanggal 12 Januari 2000 karena adanya hubungan hukum tersebut hanya berlaku bagi Penggugat dengan ahli waris Ijot alias Jaujah, hal mana sesuai dengan prinsip hukum *contract party* sebagaimana dianut dalam Pasal 1338 *jo.* 1340 KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga;

Dari kedua bukti tersebut tidak terdapat fakta bahwa tanah yang diserahkan oleh ahli waris Ijot alias Jaujah kepada Penggugat merupakan tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat, merupakan objek yang sama dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat;

Tanah yang dimiliki oleh Tergugat, telah dikuasai, dipergunakan secara nyata dan terus-menerus serta telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota



Pontianak selama kurang lebih 46 tahun oleh Entjik Achmad bin Basok, Lie Kie Kam, Lie Kin Liong, Lie Fan Tjung, Gojono, hingga oleh Tergugat. ahli waris Ijot alias Jaujah tidak berhak menyerahkan atas tanah yang dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat, hal mana sesuai dengan Prinsip Hukum *Nemo dat quod non habet*, seseorang tidak dapat menyerahkan atas sesuatu yang tidak dimilikinya;

Bahwa berdasarkan dan beralasan tersebut, gugatan Penggugat seharusnya diajukan terhadap ahli waris Ijot alias Jaujah yang bertanggung jawab atas tanah yang ternyata dalam kedua bukti tersebut;

V. *Exceptio Van Onbevoegheid*:

Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, karena salah satu objek gugatan perkara *a quo* yakni Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)/Ijin Pendahuluan merupakan Surat Keputusan (*beschiking*) Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara termasuk dalam ruang lingkup sengketa Tata Usaha yang peradilannya merupakan kompetensi dan yurisdiksi dari Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga tidak dapat dikumulasikan atau dicampuradukkan dengan objek gugatan sengketa perdata yang peradilannya merupakan kompetensi dan yurisdiksi dari Pengadilan Negeri;

Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat II (BPN)

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat dalam sengketa ini kecuali diakui secara tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat lewat waktu (Kadaluarsa) dimana berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan: "Bahwa hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, sehingga berdasarkan pasal tersebut diatas gugatan Penggugat sepantasnya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang para pihak karena diatas tanah tersebut juga pernah diakui oleh pihak lain sebagaimana gugatan di Pengadilan Tata





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Pontianak dengan Register Perkara Nomor 31/G/PTUN-PTK/2007;

Eksepsi Turut Tergugat III:

A. Eksepsi *Error In Persona*:

Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat

Bahwa yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, adalah Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 648/127/RG/2012-235.B/2012 tanggal 29 Februari 2012 atas nama Jo Tjoen Khim selaku kuasa dari Novianti Chandra;

Bahwa tidaklah tepat alias keliru Penggugat mendudukkan Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan Kota Pontianak, sebagai Turut Tergugat, karena surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menjadi objek sengketa, bukanlah surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan Kota Pontianak;

Bahwa telah ditegaskan dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Yang Menyatakan: "Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;"

Bahwa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 648/127/RG/ 2012-235.B/2012 tanggal 29 Februari 2012 atas nama Jo Tjoen Khim selaku kuasa dari Novianti Chandra, diterbitkan dan ditanda tangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu, bukan oleh Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan Kota Pontianak;

Dengan demikian, jelas dan nyata Penggugat telah keliru dalam mendudukkan pihak yang menjadi Tergugat berkaitan dengan keputusan Pengadilan Negeri yang menjadi objek sengketa gugatan Penggugat. Oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. *Exceptio Obscur Libel*:

1. Mengenai Objek Gugatan:

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 648/127/RG/2012-235.B/2012 tanggal 29 Februari 2012 atas nama Jo Tjoen Khim selaku kuasa dari Novianti Chandra;

Halaman 14 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



Bahwa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), tersebut diterbitkan di atas tanah Hak Milik Nomor 4405, SU Nomor 1125/1989, sebagaimana yang tertera didalam kolom status dan luas tanah pada surat izin mendirikan bangunan atas nama Jo Tjoen Khim selaku kuasa dari Novianti Chandra, bukan diterbitkan di atas sertifikat hak milik atas nama Penggugat;

Bahwa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), adalah diterbitkan dan ditanda tangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu, berdasarkan tugasnya, sesuai Peraturan Walikota Pontianak Nomor 52 tahun 2010, tentang Uraian Tugas Jabatan Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Pontianak, dan berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah kota Pontianak, sesuai Keputusan Walikota Pontianak Nomor 215 Tahun 2009, tentang Pelimpahan Kewenangan Penandatanganan Perizinan Kota Pontianak, bukan diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Ruang Dan Perumahan Kota Pontianak. Dengan demikian jelas terbukti bahwa objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, tidak ada hubungannya dengan tugas dan wewenang Tergugat Kepala Dinas Tata Ruang Dan Perumahan Kota Pontianak;

Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat patut ditolak;

**2. Mengenai Pihak Penggugat:**

Bahwa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Nomor 648/127/RG/ 2012-235.B/2012 tanggal 29 Februari 2012, diterbitkan di atas tanah Hak Milik Nomor 4405, SU Nomor 1125/1989, sebagaimana yang tertera didalam kolom status dan luas tanah pada surat izin mendirikan bangunan *a quo*, atas nama Jo Tjoen Khim selaku kuasa dari Novianti Chandra, bukan diterbitkan diatas sertifikat hak milik atas nama Penggugat;

Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum Penggugat dengan terbitnya objek sengketa yang diterbitkan diatas tanah sertifikat hak milik Nomor 4405, SU Nomor 1125/1989, atas nama Jo Tjoen Khim selaku kuasa dari Novianti Chandra, bukan diterbitkan diatas sertifikat hak milik atas nama Penggugat;

**3. Mengenai Kepentingan Penggugat yang dirugikan:**

Bahwa Surat Izin Mendirikan Bangunan yang didalilkan oleh Penggugat yang menjadi objek sengketa *a quo*, adalah diterbitkan diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4405, SU Nomor 1125/1989, sebagaimana yang tertera didalam kolom status dan luas tanah pada surat izin mendirikan bangunan tersebut, atas nama Jo Tjoen Khim selaku kuasa dari Novianti Chandra, bukan diterbitkan diatas tanah (Penggugat). Sehingga tidak berdasarkan hukum Penggugat mendalilkan adanya hak subjektif Penggugat yang dirugikan;



Bahwa sekiranya Penggugat merasa berhak atas tanah tersebut, adalah hal dan persoalan hukum yang berbeda, karena menyangkut sengketa hak yang bersifat keperdataan dan bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksanya. Karenanya gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;

**II. Dalam Penundaan:**

Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, menyatakan: "Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat;"

Bahwa selain dari pada itu, tidak ada keadaan Penggugat yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan. Karena secara hukum, hak Penggugat atas tanah yang diterbitkan surat izin mendirikan bangunan tersebut belum jelas, karena Penggugat harus membuktikan haknya atas tanah tersebut. Sedangkan objek sengketa diterbitkan diatas tanah sebagaimana sertifikat hak milik Nomor 4405, SU Nomor 1125/1989, sebagaimana yang tertera didalam kolom status dan luas tanah pada surat izin mendirikan bangunan tersebut, atas nama Jo Tjoen Khim selaku kuasa dari Novianti Chandra, bukan diterbitkan di atas sertifikat hak milik atas nama Penggugat;

Dengan demikian tidak cukup alasan bagi Penggugat untuk meminta agar dilakukan penundaan pelaksanaan surat izin mendirikan bangunan objek sengketa. Oleh karenanya permohonan penundaan (*schorsing*) Penggugat patut ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 44/Pdt.G.2012/PN PTK. tanggal 23 Januari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat seluruhnya;

**Dalam Provisi**

- Mengabulkan Tuntutan Provisi Penggugat untuk sebagian;
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan pelaksanaan pembangunan yang dilakukannya di atas tanah objek sengketa sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menolak tuntutan provisi selebihnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Pontianak sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah adat dengan Panjang 100 depak tangan lebar 25 depak seluas kl. 8.100 M2 yang terletak di Jalan Gusti Situt Mahmud RT 01/RW 009, Kelurahan Siantan Hulu, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan: Jalan Gusti Situt Mahmud dahulu Jalan menuju ke Sei Malaya;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan: tanah Gudang hitam/Tong Kiang;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan: tanah Ahmad bin Entjik Abdurachman/Gang Selat Sabang;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan: tanah Bujang bin Oesoep/Pabrik kertas/PT Hoktong;Adalah sah milik Penggugat berdasar penyerahan dari ahli waris Ijot alias Jaujah binti Entjik Abdurachman berdasar Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas tanah tertanggal 12 Januari 2000;
5. Menyatakan IMB Nomor 648/127/2012-235-B/Tahun 2012 tertanggal 29 Februari 2012 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III atas nama Turut Tergugat I selaku kuasa Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada Penggugat;
7. Menghukum Para Turut Tergugat menaati isi putusan;
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp4.631.000,00 (empat juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 23/PDT/2013/PT PTK. tertanggal 26 Juni 2013, adalah sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/semula Tergugat dan semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak, tanggal 23 Januari 2013 Nomor 44/PDT.G/2012/PN PTK. yang dimohonkan banding;

Menghukum Para Pembanding/semula Tergugat dan semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

Halaman 17 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3137 K/PDT/2013 tanggal 25 Maret 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. 1. **NOVIANTY CHANDRA**, 2. **JO TJOEN KHIM** dan II. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3137 K/PDT/2013 tanggal 25 Maret 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat dan Turut Tergugat I/ Pembanding I dan II tanggal 17 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat dan Turut Tergugat I/ Pembanding I dan II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2015 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 8 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 3137 K/Pdt/2013 Jo. Nomor 23/PDT/2013/PT PTK., Jo. Nomor 44/Pdt.G/2012/PN PTK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat dan Turut Tergugat I/ Pembanding I dan II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding pada tanggal 18 Desember 2015;
2. Turut Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat III/Turut Terbanding pada tanggal 14 Desember 2015;
3. Turut Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Pembanding III pada tanggal 11 Desember 2015;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 14 Januari 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat dan Turut Tergugat I/ Pembanding I dan II dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

A. *Judex Juris* dan *Judex Facti in casu* majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan majelis hakim Pengadilan Tinggi Pontianak telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena telah menjatuhkan amar putusan yang menyatakan tanah objek sengketa adalah sah milik termohon peninjauan kembali tanpa memberikan putusan mengenai sah tidaknya penyerahan hak yang menjadi dasar pemindahan hak;

1. Bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara *a quo* telah memberikan amar putusan angka 4, yang berbunyi sebagai berikut : Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah adat dengan panjang 100 depak tangan lebar 25 depak seluas kl. 8.100 M2 yang terletak di Jalan Gusti Situt Mahmud Rt. 01/RW.009, Kelurahan Siantan Hulu, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan: Jalan Gusti Situt Mahmud d/h Jalan menuju ke Sei Malaya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: tanah Gudang hitam/Tong Kiang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan: tanah Bujang bin Oesoep/Pabrik kertas/PT.Hoktong
- Sebelah Barat berbatasan dengan: tanah Ahmad bin Entjik Abdurachman/Gang Selat Sabang

Adalah sah milik Penggugat berdasar Penyerahan dari ahli waris Ijot alias Jaujah Binti Entjik Abdurachman berdasar Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas tanah tertanggal 12 Januari 2000;

2. Bahwa amar putusan *Judex Facti* pada angka 4 di atas yang menyatakan tanah objek sengketa sebagai sah milik Termohon

Halaman 19 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali didasarkan pada posita gugatan Termohon Peninjauan Kembali sebagai Penggugat yang mendalilkan memiliki sebidang tanah adat dengan panjang 100 depak tangan lebar 25 depak seluas kl. 8.100 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gusti Situt Mahmud Rt. 01/RW.009, Kelurahan Siantan Hulu, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak karena penyerahan dari ahli waris Ijot alias Jaujah binti ENTJIK ABDURRACHMAN berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas tanah tertanggal 12 Januari 2000, yang didaftarkan pada kantor Notaris Agung Sri Sadhono Nomor 558/DAFT/X/2007 (*vide* bukti P-2);

Namun, Termohon Peninjauan Kembali dalam posita gugatannya tidak mengajukan petitum agar Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas tanah tertanggal 12 Januari 2000, yang didaftarkan pada kantor Notaris Agung Sri Sadhono Nomor 558/DAFT/X/2007 tersebut dinyatakan sah menurut hukum. Akan tetapi, ternyata Termohon Peninjauan Kembali langsung mengajukan petitum agar tanah objek sengketa adalah sah milik Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana tercantum dalam amar putusan angka 4 tersebut;

3. Bahwa amar putusan *Judex Facti* yang hanya menyatakan tanah objek sengketa adalah sah milik Termohon Peninjauan Kembali tanpa menyatakan sahnya jual beli atau penyerahan hak yang dilakukan antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Basiron bin Jawas, Raemah binti Jawas dan Maryamah binti Jawas selaku ahli waris Iyot alias Jauyah binti Abdurrahman jelas merupakan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam memberikan putusan, karena jual beli atau penyerahan hak adalah dasar perolehan hak atau kepemilikan seseorang atas suatu benda, sebelum orang tersebut dinyatakan sah memiliki benda tersebut. Dengan perkataan lain, untuk dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah hak milik adat tersebut, maka dasar perolehan haknya harus dinyatakan sah terlebih dahulu;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa amar putusan *Judex Facti in casu* Pengadilan Negeri Pontianak pada angka 4 tersebut yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dan dibenarkan oleh *Judex Juris* di tingkat kasasi haruslah dinyatakan tidak sah dan dibatalkan di tingkat peninjauan kembali;

- B. *Judex Juris* di tingkat kasasi dan *Judex Facti In Casu* majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan majelis hakim Pengadilan Tinggi

Halaman 20 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pontianak *a quo* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum pembuktian, karena telah mempertimbangkan bukti-bukti dari Termohon Peninjauan Kembali berupa P-19 dan P-20 yang merupakan bukti-bukti fotocopy yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, sehingga pertimbangan hukum dan putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan di tingkat peninjauan kembali;

4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara *a quo* pada paragraf 7 halaman 40 dan paragraf 1 halaman 41 putusannya menyatakan sebagai berikut : Menimbang, bahwa surat bukti P-2 dikuatkan dengan surat bukti P-1 bahwa tanah sengketa berasal dari penyerahan Ijot/Jauyah yang diserahkan melalui ahli warisnya masing-masing Basiron bin Jawas, Raemah binti Jawas, dan Maryamah binti Jawas. Bahwa Basiron bersaudara adalah anak dari Jawas bin Abdurahman sedang Jawas bin Abdurahman adalah saudara kandung Iyot alias Jauyah yang selama hidupnya tidak pernah menikah sebagaimana dibuktikan oleh P-19 dan P-20. Berdasar bukti tersebut maka Basiron Cs berhak menjadi ahli waris dari Iyot alias Jauyah;

Selanjutnya *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada halaman 28 paragraf 1 putusannya menyatakan :

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-6, P-10, P-13, P-14, P-15, P-18, P-19, dan P-20 Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya. Adapun surat bukti yang asli dikembalikan kepada Penggugat;

5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* yang telah menilai kekuatan bukti-bukti P-19 dan P-20 yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali, padahal bukti-bukti P-19 dan P-20 adalah bukti-bukti yang hanya berupa fotocopy yang tidak dicocokkan dengan aslinya, sebagaimana hal itu juga dikemukakan oleh Majelis Hakim *a quo* pada halaman 28 paragraf 1 putusannya. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak tersebut yang telah diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo* adalah jelas merupakan suatu kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, karena bertentangan dengan

Halaman 21 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata yang menentukan : Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya yang asli. Apabila akta yang asli ada, maka salinan2 serta ikhtisar2 hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan2 serta ikhtisar2 itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya.;

Dalam hal bukti fotocopy yang tidak disesuaikan dengan aslinya telah ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dalam putusannya tanggal 14 April 1976 Nomor 701 K/Sip/1974, yang menyatakan, bahwa fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat di antaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, bukanlah bukti yang sah menurut hukum;

6. Bahwa oleh karena kedua P-19 dan P-20 tersebut hanya berupa fotocopy yang tidak dicocokkan dengan aslinya, maka kedua bukti tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian, yang berarti bahwa Basiron bin Jawas cs bukanlah ahli waris Ijot alias Jaujah binti Entjik Abdurrachman. Dengan tidak terbuktinya bukti-bukti P-19 dan P-20, maka keberadaan bukti P-2 juga harus dinyatakan tidak sah berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bukti P-2 adalah Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tertanggal 12 Januari 2000 yang dibuat oleh dan antara Basiron bin Jawas, Raemah binti Jawas dan Maryamah binti Jawas selaku ahli waris Ijot alias Jauyah binti Abdurrahman selaku pihak yang menyerahkan tanah objek sengketa dengan Haryanto (Termohon Peninjauan Kembali) sebagai pihak yang menerima penyerahan hak atas tanah objek sengketa;
- b. Bukti P-2 tersebut tidak dilegalisasi oleh Notaris, tetapi didaftarkan (*waarmerking*) di Kantor Notaris AGUNG SRI SADHONO pada tahun 2007, yaitu 7 (tujuh) tahun setelah ditandatanganinya Surat Pernyataan Penyerahan Hak tersebut;
- c. Pembuktian bukti P-2 tersebut tidak diketahui oleh Lurah Kelurahan Siantan Hulu dan tidak disaksikan oleh aparat kelurahan tersebut;
- d. Bukti P-2 adalah akta dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya diatur dalam Stb.1867 : 29. Menurut Pasal 1 Stb.1867 : 29, bahwa akta dibawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil



saja, tetapi tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir atau keluar seperti akta otentik;

- e. Oleh karena bukti P-2 tersebut merupakan akta dibawah tangan, maka untuk membuktikan apakah benar bukti P-2 tersebut ditandatangani oleh Basiron bin Jawas, Raemah binti Jawas dan Maryamah binti Jawas selaku ahli waris Ijot alias Jaayah binti Abdurrahman, maka Basiron bin Jawas bersaudara harus dihadirkan di dalam persidangan untuk memberikan keterangan apakah benar mereka membuat Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah dan apakah benar mereka menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tersebut, namun faktanya mereka tidak dihadirkan dalam persidangan;

Dengan demikian, pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti a quo* harus dinyatakan batal oleh Majelis Hakim tingkat peninjauan kembali dan mengadili sendiri di tingkat peninjauan kembali dengan menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali/semula Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- C. *Judex Juris* di tingkat kasasi dan *Judex Facti in casu* majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan majelis hakim Pengadilan Tinggi Pontianak *a quo* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena telah mempertimbangkan bukti-bukti P-1 dan P-2 yang merupakan bukti-bukti yang tidak memenuhi syarat formal sebagai alas hak, sehingga pertimbangan hukum dan putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan di tingkat peninjauan kembali;

7. Bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum pembuktian, karena menyatakan tanah Termohon Peninjauan Kembali berasal dari Ijot Binti Entjik Abdurrahman (*vide* bukti P-1) sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada paragraf 1 dan paragraf 7 halaman 40 putusannya yang berbunyi : Menimbang, bahwa tanah yang telah berdiri di atasnya bangunan Ruko yang dibangun Tergugat, diakui oleh Penggugat adalah kepunyaannya atas dasar surat pernyataan, penyerahan hak atas tanah tertanggal 12 Januari tahun 2000 (bukti P-2) yang sebelumnya adalah kepunyaan Ijot Binti Entjik Abdurrahman (*vide* bukti P-1). Selain itu ahli waris Ijot Binti Entjik Abdurrahman menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dengan jual beli (bukti P-22).;

Halaman 23 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016





.....

Menimbang, bahwa surat bukti P-2 dikuatkan dengan surat bukti P-1 bahwa tanah sengketa berasal dari penyerahan Ijot/Jauyah yang diserahkan melalui ahli warisnya masing-masing Basiron bin Jawas, Raemah binti Jawas, dan Maryamah binti Jawas;

8. Bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena *Judex Juris* dan *Judex Facti* sama sekali tidak mencermati dan meneliti keabsahan bukti P-1 yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali.

Apabila mencermati dan meneliti secara seksama atas Surat Keterangan tertanggal 14 Agustus 1965 (*vide* bukti P-1), maka terdapat kejanggalan pada Surat Keterangan tersebut, yaitu sebagai berikut :

- a. Bukti Surat Keterangan tersebut dibuat oleh 3 (tiga) orang yang merupakan pihak ketiga, yang menyatakan menyaksikan bahwa tanah yang tercantum dalam surat tersebut adalah milik Ijot binti Entjik Abdurahman. Jadi, surat tersebut adalah Surat Pernyataan bukan Surat Keterangan Tanah, karena Surat Keterangan Tanah itu harus dikeluarkan oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana sesuai ketentuan Pasal 18, Pasal 25, Pasal 26, dan Pasal 27 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah. Perlunya peranan Kepala Desa dalam Surat Keterangan Tanah tersebut adalah dikarenakan tanah itu adalah tanah bekas milik adat, dan Kepala Desa adalah orang yang paling mengetahui tentang pemilik-pemilik tanah di wilayah desanya dan kejadian-kejadian yang berhubungan dengan tanah itu;

Dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditegaskan, bahwa “Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu”. Kalimat “... surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten



Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu” juga terdapat pada Pasal 25, Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

- b. Ketiga saksi yang membuat Surat Keterangan tersebut tidak menyebutkan alas hak dari Ijot binti Entjik Abdurahman;
- c. Ketiga saksi yang membuat Surat Keterangan tersebut bersama dengan Kepala Kampung Siantan Hulu dan Asisten Wedana/Tjamat Pontianak Utara menandatangani surat tersebut menggunakan tinta warna biru telur asin, yang kemungkinan besar pada waktu itu belum ada;
- d. Bukti Surat Keterangan tersebut mempunyai kesalahan dalam penggunaan ejaan yang berlaku pada waktu surat tersebut dibuat, yaitu adanya penggunaan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD) yang mulai berlaku pada tanggal 16 Agustus 1972 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 57 Tahun 1972 tentang Peresmian Berlakunya “Ejaan Bahasa Indonesia Yang Disempurnakan” (Lampiran I), padahal pada tahun itu masih berlaku Ejaan Soewandi yang berlaku sejak tanggal 19 Maret 1947. Kata-kata yang merupakan EYD pada bukti Surat Keterangan tersebut adalah kata-kata “Djalan Raya” seharusnya tertulis “Djalan Raja”, dan kata “Malaya” seharusnya tertulis “Malaja”. Perubahan Ejaan Soewandi menjadi EYD merupakan peristiwa notoir, yaitu keadaan yang dianggap telah diketahui oleh umum;

Kejanggalan atas bukti Surat Keterangan tertanggal 14 Agustus 1965 ternyata terbaca oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Ptk yang telah diputus pada tanggal 05 Mei 2015 (Lampiran II), yang telah meneliti dengan cermat bukti P-1 tersebut, dan menimbulkan kecurigaan bagi Majelis Hakim tentang kebenaran bukti tersebut, sehingga Majelis Hakim tersebut berpendapat walaupun belum dicek dengan Labkrim, namun secara kasat mata sudah jelas dapat dilihat tentang kesalahan/ketidakbenaran Surat Keterangan dimaksud, sehingga Majelis Hakim tersebut memberikan pertimbangan hukum dan amar putusan yang menyatakan Surat Keterangan itu tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut dikuatkan dan diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 41/PDT/2015/PT PTK. tertanggal 18 Agustus 2015 sebagai pertimbangannya sendiri (Lampiran III);

Dengan demikian, Surat Keterangan tersebut diduga palsu dan untuk itu pemohon peninjauan kembali (Novianty Chandra) telah melaporkan Termohon Peninjauan Kembali kepada Kepolisian Daerah Kalimantan Barat sesuai Tanda Bukti Lapor Nomor TBL/173.a/VIII/2015/Kalbar/SPKT tertanggal 26 Agustus 2015 yang diduga telah melakukan tindak pidana Pasal 263 dan/atau Pasal 266 KUHP (Lampiran IV);

- e. Pada bukti Surat Keterangan tersebut terdapat pencoretan pada kata-kata “sei landak” menjadi “sei malaya” yang tidak diparaf oleh para pihak;
- f. Asli bukti Surat Keterangan tersebut masih bagus seperti baru padahal menurut Surat Keterangan tersebut bertanggal 14 Agustus 1965, dan bukti Surat Keterangan tersebut sengaja dilaminating agar terdapat alasan supaya kualitas kertas Surat Keterangan itu tetap terjaga;
- g. Fotocopy bukti Surat Keterangan tersebut yang diajukan sebagai bukti oleh Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* sengaja dibuat buram, seolah-olah aslinya sudah rusak dan sulit dibaca untuk membuktikan, bahwa Surat Keterangan tersebut sudah tua umurnya;
- h. Meterai yang digunakan di dalam Surat Keterangan tersebut diduga palsu, karena pada saat itu tidak ada meterai dengan nilai 50 rupiah dan juga meterai tersebut tidak pernah dikeluarkan;

Dengan demikian, bukti P-1 berupa Surat Keterangan tertanggal 14 Agustus 1965 adalah bukti yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 18, Pasal 25, Pasal 26, dan Pasal 27 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah, serta bertentangan dengan Keputusan Presiden Nomor 57 Tahun 1972 tentang Peresmian Berlakunya “Ejaan Bahasa Indonesia Yang Disempurnakan”, sehingga Surat Keterangan tersebut bukanlah alas hak yang sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- 9. Bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* juga telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena telah mempertimbangkan bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Penyerahan

Halaman 26 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak atas Tanah tanggal 12 Januari 2000 dari Basiron bin Jawas, Raemah binti Jawas, dan Maryamah binti Jawas sebagai ahli waris almarhumah Ijot binti Entjik Abdurahman kepada Haryanto (Termohon Peninjauan Kembali), sehingga berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tersebut Termohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pemilik atas tanah sengketa;

Apabila Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tertanggal 12 Januari 2000 tersebut dicermati dan diteliti dengan seksama, maka Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tersebut merupakan surat pemindahan hak yang tidak sesuai dengan hukum, karena dibuat tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal itu dikarenakan, Termohon Peninjauan Kembali mendalilkan, bahwa tanah milik Termohon Peninjauan Kembali yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah bekas milik adat. Oleh karenanya sesuai ketentuan hukum tanah yang berlaku, maka peralihan hak atas tanah bekas milik adat harus melalui jual beli yang dibuat di hadapan PPAT sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) jo Pasal 39 ayat (1) huruf b.1. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Dan Pasal 39 ayat (1) huruf b.1. PP Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi "PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. ...; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan ...

Selain bertentangan dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, maka Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah (bukti P-2)

Halaman 27 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



tersebut ternyata juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 1880 KUHPdata, karena hanya diwaarmerking (didaftar) oleh Camat pada tanggal 4 September 2003, bukan dilegalisasi. Pasal 1880 KUHPdata menentukan : Akta di bawah tangan, sejauh tidak dibubuhi pernyataan sebagaimana termaksud dalam Pasal 1874 alinea kedua dan dalam Pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga kecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan, atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum, atau sejak hari diakuinya akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu;

Wewenang untuk melegalisasi surat-surat di bawah tangan tidak hanya diberikan kepada para Notaris, akan tetapi kepada pejabat lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah, misalnya Ketua Pengadilan Negeri, Kepala Daerah melalui Pamong setempat. Surat di bawah tangan yang dilegalisir mempunyai tanggal yang pasti, tandatangan yang dibubuhkan di bawah surat itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan orang yang membubuhkan tandatangannya di bawah surat itu tidak lagi dapat mengatakan, bahwa ia tidak mengetahui apa isi surat itu, oleh karena isinya telah terlebih dahulu dibacakan kepadanya sebelum ia membubuhkan tanda tangannya di hadapan pejabat itu;

Selain itu, dibuatnya bukti P-2 dalam bentuk akta di bawah tangan yang dilakukan dengan cara waarmerking tersebut menimbulkan kecurigaan, karena :

- a. Merupakan bentuk kesengajaan dari Termohon Peninjauan Kembali untuk mengelabui fakta yang sebenarnya, bahwa Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tersebut sebenarnya terjadi pada tahun 2003, tetapi dibuat mundur pada tahun 2000 seolah-olah transaksi jual beli terjadi pada tahun 2000 dan juga untuk mengantisipasi kemungkinan dimengangkannya gugatan tata usaha negara Pemohon Peninjauan Kembali;
- b. Pemindahan dan peralihan hak atas tanah objek sengketa dilakukan pada saat ada sengketa, sehingga Termohon Peninjauan Kembali





bukanlah sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, oleh karenanya tidak perlu mendapat perlindungan hukum;

Sehubungan dengan hal itu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Ptk telah memberikan pertimbangan hukum dan amar putusan yang menyatakan Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tertanggal 12 Januari 2000 sebagai tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*vide* Lampiran II). Pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut dikuatkan dan diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 41/PDT/2015/PT PTK. tertanggal 18 Agustus 2015 sebagai pertimbangannya sendiri (*vide* Lampiran III);

- D. *Judex Facti in casu* majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan majelis hakim Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena *Judex Facti a quo* tidak mempertimbangkan bukti T-3, sehingga putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan di tingkat peninjauan kembali;
10. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan bukti T-3 berupa Akta Jual Beli tertanggal 29 Juli 1991 Nomor 558/10/UTR/1991, yang dibuat di hadapan Tommy Tjoa Keng Liet, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Pontianak, namun bukti T-3 tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti a quo*, padahal bukti T-3 tersebut adalah alas hak bagi Pemohon Peninjauan Kembali untuk memperoleh bidang tanah objek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 4405/Siantan Hulu. Bukti T-3 tersebut juga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, baik di tingkat pertama, banding, dan kasasi (*vide* bukti P-3, P-4, dan P-5). Oleh karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti T-3 dan *Judex Juris* malah membenarkan pertimbangan hukum *Judex Facti*, maka putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti a quo* harus dinyatakan batal di tingkat peninjauan kembali;
11. Bahwa berdasarkan bukti T-3 Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemegang hak atau pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4405/Siantan Hulu. Bukti T-3 dalam perkara *a quo* telah mendapatkan penegasan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Ptk, sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum dan amar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusannya yang menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Pemohon Peninjauan Kembali (*vide* Lampiran II dan Lampiran III);

12. Bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 tersebut diperoleh Pemohon Peninjauan Kembali karena pembelian dari Gojono berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 29 Juli 1991 Nomor 558/10/UTR/1991, yang dibuat di hadapan Tommy Tjoa Keng Liet, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Pontianak;
13. Bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 tersebut merupakan sertipikat pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 2655/Siantan Hulu, seluas 7.600 M2 (tujuh ribu enam ratus meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 25 Juni 1986 Nomor 2343/1986, sertipikat diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Pontianak pada tanggal 21 Juli 1986 (selanjutnya disebut : Sertifikat Hak Milik Nomor 2655), yang dipecah karena pembelian oleh GOJONO dari LIE FAN TJUNG atas sebagian tanah Sertifikat Hak Milik seluas 6.868 M2 (enam ribu delapan ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 10 April 1989 Nomor 266/BPN/1989, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tommy Tjoa Keng Liet, SH. Tersebut;
14. Bahwa Lie Fan Tjung memperoleh tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2655 tersebut karena hibah dari Lie Kin Liong berdasarkan Akta Hibah tertanggal 25 Juni 1988 Nomor 490/Agr/1988, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tommy Tjoa Keng Liet, SH. tersebut, sedangkan Lie Kin Liong memperoleh bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2655 tersebut, karena hibah dari Lie Kie Kam berdasarkan Akta Hibah tertanggal 2 Juli 1986 Nomor 557/Agr/1986, yang dibuat di hadapan Mochamad Damiri, Wakil Notaris di Pontianak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Pontianak;
15. Bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2655 tersebut merupakan sertipikat pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 44/Siantan Hulu, seluas 20.530 M2 (dua puluh ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 20 September 1966 Nomor 64/1966, sertipikat diterbitkan pada tanggal 20 Agustus 1966 oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Kotamadya Pontianak (selanjutnya disebut : Sertifikat Hak Milik Nomor 44);

Halaman 30 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



16. Bahwa bidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 44 tersebut diperoleh Lie Kie Kam karena pembelian dari Entjik Achmad bin Entjik Basok berdasarkan Akta Dijual Beli tertanggal 18 Oktober 1966 Nomor 64/1966, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Mochamad Damiri tersebut;
17. Bahwa saat ini baik Sertifikat Hak Milik Nomor 2655 mau pun Sertifikat Hak Milik Nomor 44 tersebut telah dipisahkan seluruhnya, sehingga sertifikat hak milik-sertifikat hak milik tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak telah dihapuskan/dimatikan dari buku tanah, oleh karenanya sertifikat hak milik-sertifikat hak milik tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian lagi, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 sebagai sertipikat hak atas tanah yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat;
18. Bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 tersebut sejak tahun 1966 fisiknya dikuasai seluruhnya secara terus menerus oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan pendahulu-pendahulunya sampai dengan saat ini;
19. Bahwa dengan demikian, pemilikan dan penguasaan secara fisik oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan pendahulu-pendahulunya atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 tersebut sudah berlangsung selama 48 tahun secara terus menerus tanpa terputus dan dilakukan dengan iktikad baik, sehingga menurut hukum Termohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai hak untuk menggugat atas tanah *a quo* (*vide* Pasal 24 ayat 2 dan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut berbunyi sebagai berikut :  
Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
  - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;



- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut berbunyi sebagai berikut :

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Berdasarkan uraian-uraian hukum, tersebut di atas, jelaslah bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti a quo* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum pembuktian, sehingga putusan *a quo* harus dibatalkan di tingkat peninjauan kembali;

E. *Judex Juris* di tingkat kasasi dan *Judex Facti in casu* majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan majelis hakim Pengadilan Tinggi Pontianak *a quo* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena berpendapat bukti P-5 tidak dapat dianulir oleh bukti-bukti Pemohon Peninjauan Kembali, sehingga pertimbangan hukum dan putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan di tingkat peninjauan kembali;

20. Bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara *a quo* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum pembuktian, karena pada paragraf 2 halaman 42 putusannya telah mempertimbangkan bukti T-7 berupa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salinan putusan Mahkamah Agung Nomor 472 K/TUN/2003 tertanggal 21 Desember 2005 tidak dapat menganulir bukti P-5 yang bersesuaian dengan bukti T-11 berupa salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/TUN/1996 tertanggal 28 Mei 1998 antara Ahmad bin Bujang dan Umar bin Bujang sebagai Pemohon Kasasi melawan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pontianak sebagai Termohon Kasasi, namun hanya menyatakan amar/perintah bahwa bukti P-5 tidak dapat dieksekusi (non-eksekutabel). Pertimbangan hukum tersebut telah diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak dan dibenarkan oleh *Judex Juris* di tingkat kasasi;

21. Bahwa berdasarkan bukti-bukti T-4 s/d T-7, T-14 s/d T-16 tersebut diperoleh fakta-fakta hukum, yaitu sebagai berikut :

- a. Tanah Basiron bin Jawas cs ternyata berada di luar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4405 an. Encik Achmad bin Baso yang telah dijual kepada Lie Kie Kam yang selanjutnya beralih kepada Novianty Chandra (Pemohon Peninjauan Kembali);
- b. Adanya Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor 40/G/PTUN-PTK/PEN/2002 tertanggal 07 Oktober 2002 yang menyatakan eksekusi atas putusan kasasi ditunda pelaksanaannya (Lampiran V);
- c. Adanya putusan-putusan perkara TUN dari tingkat pertama, banding dan kasasi sebagai perlawanan dari Pemohon Peninjauan Kembali (yang tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara TUN terdahulu) atas eksekusi putusan TUN oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, yang dimenangkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;
- d. Adanya Surat BPN Kanwil Propinsi Kalimantan Barat yang meminta agar Kantor Pertanahan Kota Pontianak mencabut blokir atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4405/Siantan Hulu milik Pemohon Peninjauan Kembali (Lampiran VI);
- e. Adanya Surat dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak kepada Pemohon Peninjauan Kembali yang menerangkan telah menghapus pencatatan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 4405/Siantan Hulu an. Novianty Chandra (Pemohon Peninjauan Kembali) [Lampiran VII];

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut jelaslah, bahwa dengan adanya amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 472 K/TUN/2003

Halaman 33 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





tertanggal 21 Desember 2005 (bukti T-7) yang menyatakan amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 213 K/TUN/1996 tertanggal 28 Mei 1998 (P-5) terkait dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4405/Siantan Hulu an.NOVIANTY CHANDRA (Pemohon Peninjauan Kembali) adalah non-eksekutabel, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 4405/Siantan Hulu tetap berlaku sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Dengan demikian, jelaslah bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, sehingga putusan *Judex Juris* di tingkat kasasi haruslah dibatalkan oleh Majelis Hakim di Tingkat Peninjauan Kembali.

F. Putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena terdapat pertentangan antara amar putusan dengan pertimbangan hukumnya;

22. Bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum, karena amar putusan *Judex Facti* ternyata telah bertentangan dengan pertimbangan hukumnya. Di dalam amar putusan angka 4 dinyatakan, bahwa sebidang tanah adat dengan panjang 100 depak tangan lebar 25 depak seluas kl. 8.100 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gusti Situt Mahmud Rt. 01/RW.009, Kelurahan Siantan Hulu, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak adalah sah milik Termohon Peninjauan Kembali/semula Penggugat karena Penyerahan dari ahli waris Ijot alias Jaujah Binti Entjik Abdurrachman berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas tanah tertanggal 12 Januari 2000; Namun, diktum tersebut tidak berdasarkan pertimbangan hukum, karena di dalam putusan tersebut tidak ditemukan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan, bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik sah dari tanah objek sengketa.

Di dalam pertimbangan hukum pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 39 paragraf 6 putusannya dinyatakan : Menimbang, bahwa dalil pokok yang harus dibuktikan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah apakah tanah sengketa yang terletak di Jalan Gusti Situt Mahmud seluas kl. 8.100 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan penggugat yang kini sedang berdiri bangunan Ruko 8 unit adalah benar milik Penggugat yang berasal dari penyerahan ahli waris Ijot alias Ijoh sehingga penguasaan Tergugat atas tanah tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum ?

Halaman 34 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



Akan tetapi setelah membaca lebih terperinci pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti a quo* ternyata dalil pokok tersebut tidak mendapat jawaban atau penegasan apakah Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik sah dari tanah objek sengketa atau tidak. Dalam hal itu *Judex Facti* hanya mempertimbangkan pada halaman 40 paragraf 5 putusannya sebagai berikut : Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 4405/1989 telah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum oleh karena itu majelis berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4405/1989 tersebut sudah tidak relevan lagi dipertimbangkan. Namun demikian penggugat tetap harus menunjukkan letak dan batas-batas tanah yang digugatny apakah tanah yang dimaksud adalah yang sekarang telah berdiri di atasnya beberapa bangunan Ruko serta alas hak yang mendukung kepemilikannya;

Pertimbangan hukum tersebut di atas bukanlah penegasan bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa. Namun, meskipun tidak terdapat penegasan tersebut, *Judex Facti* malah memberikan amar putusan bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dan pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* ternyata dibenarkan oleh *Judex Juris* di tingkat kasasi;

Dengan demikian, jelaslah bahwa antara diktum putusan dengan pertimbangan hukum terdapat inkonsistensi dan kontradiksi, sehingga putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* yang demikian haruslah dinyatakan batal oleh *Judex Juris* dengan mengadili sendiri dalam tingkat peninjauan kembali dengan menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

23. Bahwa ketidaksinkronan dan pertentangan antara amar putusan dengan pertimbangan hukum juga terdapat pada amar putusan angka 3 putusannya yang menyatakan Tergugat (*in casu* Pemohon Peninjauan Kembali I) telah melakukan perbuatan melawan hukum. Amar putusan tersebut tidak didukung dengan pertimbangan hukum, bahwa Termohon Peninjauan Kembali terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak hanya memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termuat pada halaman 43 paragraf 6 putusannya, yang berbunyi : Menimbang, bahwa dengan terbuhtnya

Halaman 35 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



dalil pokok penggugat tersebut dengan demikian penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya. Oleh karena itu petitum 3, 4, dan 7 penggugat beralasan untuk dikabulkan. Sedang petitum 5 majelis tidak dapat mengabulkannya karena hal tersebut sudah dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta bukan di atas tanah sengketa

Petitum angka 3 dari gugatan Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) yang dimaksud oleh *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak tersebut adalah petitum agar Pemohon Peninjauan Kembali I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Di dalam mengabulkan petitum angka 3 tersebut, *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum apa pun, kecuali sebagaimana pertimbangan hukum tersebut di atas, sehingga pertimbangan hukum tersebut di samping bertentangan dengan diktum putusan juga merupakan pertimbangan hukum yang kurang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga putusan dan pertimbangan hukum tersebut haruslah dibatalkan oleh *Judex Juris* dengan mengadili sendiri dalam tingkat peninjauan kembali dengan menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- G. *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena akta jual beli Pemohon Peninjauan Kembali I berupa bukti T-3 tidak pernah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;

24. Bahwa *Judex Facti* baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak juga telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum pembuktian, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak telah mengesampingkan bukti T-3 berupa Akta Jual Beli tertanggal 29 Juli 1991 Nomor 558/10/UTR/1991 yang dibuat di hadapan Tommy Tjoa Keng Liet, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kotamadya Pontianak sebagaimana termuat pada halaman 43 paragraf 5 putusannya yang berbunyi: Menimbang, bahwa mengenai surat bukti yang lain serta keterangan saksi yang tidak dipertimbangkan menurut majelis hal tersebut karena tidak relevan dengan pembuktian perkara ini;



Di dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak telah mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali berupa T-1, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-12, T-13, T-14, T-16, sedangkan bukti T-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4405/Siantan Hulu tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut, karena berdasarkan bukti-bukti P-3, dan P-5 dinyatakan bahwa bukti T-2 dinyatakan batal;

Akan tetapi bukti-bukti P-3, dan P-5 tersebut hanya menyatakan batal terhadap bukti T-2 dan tidak terhadap bukti T-3, namun Majelis Hakim tersebut tetap mengesampingkan bukti T-3 yang sangat relevan dengan substansi perkara *a quo*, yaitu masalah kepemilikan atas tanah objek sengketa, oleh karena bukti T-3 tersebut adalah alas hak Pemohon Peninjauan Kembali I atas tanah objek sengketa dan alas hak tersebut tidak dinyatakan batal dan mempunyai kekuatan hukum. Dengan perkataan lain, bahwa alas hak berupa Akta Jual Beli berupa T-3 tersebut adalah masih sah dan mempunyai kekuatan hukum serta masih bisa digunakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan bukti sempurna;

Dengan demikian, putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* baik putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak mau pun putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak haruslah dibatalkan, karena telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum pembuktian;

H. *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena tidak memberikan pertimbangan hukum secara lebih terperinci mengenai terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Tergugat I/ Pembanding I/Pemohon Kasasi I, sehingga putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti a quo* adalah putusan yang kurang cukup dipertimbangkan dan harus dibatalkan;

25. Bahwa putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo* juga telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, karena *Judex Facti a quo* sama sekali tidak meneliti secara lebih mendalam mengenai terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Tergugat I/Pembanding I/ Pemohon Kasasi I;



Permasalahan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menentukan unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;
5. Ada kesalahan.

Dari kelima unsur perbuatan melawan hukum yang termuat dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut tidak ada satupun unsur perbuatan melawan hukum yang dinyatakan oleh *Judex Facti* telah terbukti dan terpenuhi telah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I.

Disamping itu, *Judex Facti a quo* juga tidak menyebutkan Pasal KUHPerdata yang menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahkan, ternyata *Judex Facti* dalam putusan-putusannya sama sekali tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/semula Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I;

Dari argumentasi-argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I tampak dengan jelas dan tegas, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Dari uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti a quo* telah khilaf atau keliru dalam menerapkan hukum pembuktian, sehingga cukup alasan bagi *Judex Juris* di tingkat peninjauan kembali yang memeriksa perkara ini untuk mengesampingkan dan membatalkan putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti a quo*, dengan mengadili sendiri;

- I. *Judex Facti in casu* majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan majelis hakim Pengadilan Tinggi Pontianak telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan *a quo*;
26. Menurut ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang (UU) Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ditegaskan sebagai





berikut : Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Merujuk kepada ketentuan Pasal 50 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 tersebut, jelaslah bahwa setiap putusan pengadilan *in casu* putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* harus memuat alasan dan dasar putusan, serta pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Ketentuan Pasal 50 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 tersebut jelas merupakan ketentuan yang bersifat imperatif atau hukum memaksa (*dwingendrechts*), karena di dalamnya terdapat kata “harus”, sehingga apabila hal itu diabaikan oleh *Judex Facti* maka putusan *Judex Facti* tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*);

Ketentuan yang hampir sama juga diatur dalam Pasal 184 HIR (Pasal 195 RBg) yang menentukan sebagai berikut :

- (1) Didalam putusan hakim harus dimuatkan ringkasan yang nyata dari tuntutan dan jawaban serta dari alasan keputusan itu; begitu juga harus dimuatkan keterangan, yang tersebut pada ayat keempat belas pasal 7 “Reglemen tentang organisasi kehakiman dan tugas serta kekuasaan justisi di Hindia-Belanda” dan kemudian sekali keputusan pengadilan negeri tentang hadir atau tidaknya kedua belah pihak itu pada waktu dijatuhkan keputusan itu;
- (2) Didalam putusan hakim yang berdasar pada peraturan undang-undang yang pasti, maka peraturan itu harus disebutkan;
- (3) Putusan hakim itu ditanda-tangani oleh ketua dan panitera pengadilan;

Namun, setelah memperhatikan keseluruhan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, jelaslah bahwa putusan *Judex Facti in casu* Pengadilan Negeri Pontianak dan Pengadilan Tinggi Pontianak ternyata tidak mencantumkan pasal dari peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar dalam mengadili perkara *a quo*;

*Judex Facti* dalam perkara *a quo in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak hanya memberikan pertimbangan hukum, bahwa Termohon



Peninjauan Kembali/semula Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran gugatannya tanpa mencantumkan pasal-pasal yang menjadi dasar untuk mengadili perkara *a quo*, oleh karena itu telah tepat dan adil jika gugatan Termohon Peninjauan Kembali/semula Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, serta selanjutnya *Judex Juris* membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 23/PDT/2013/PT PTK. tertanggal 26 Juni 2013 Jo putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 44/PDT.G/2012/PN PTK. tertanggal 23 Januari 2013 serta mengadili sendiri dalam tingkat peninjauan kembali;

Dengan demikian, jelaslah bahwa *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Pasal 50 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 jo Pasal 184 ayat (2) HIR/Pasal 195 RBg), sehingga putusan *Judex Facti a quo* haruslah dinyatakan batal;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi terdapat suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata sesuai ketentuan Pasal 67 huruf f Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, bahwa baik *Judex Juris* dan *Judex Facti* sudah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya dan tidak terdapat kekhilafan ataupun kekeliruan yang nyata Hakim dalam mempertimbangkan perkara *a quo* karena terbukti tanah perkara adalah hak milik Penggugat sekarang Termohon Peninjauan Kembali berdasarkan penyerahan dari ahli waris Ijot alias Jaujah binti Entjik Abdurrachman (*vide* Surat Pernyataan Hak atas tanah tanggal 12 Januari 2000) sehingga penguasaan Tergugat atas objek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa selain itu, alasan Peninjauan Kembali Pemohon tidak termasuk salah satu alasan untuk mengajukan Peninjauan Kembali sebagaimana dimaksud oleh Pasal 67 huruf (a) sampai huruf (f) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali :

**1. NOVIANTY CHANDRA, 2. JO TJOEN KHIM**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali **1. NOVIANTY CHANDRA, 2. JO TJOEN KHIM** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat dan Turut Tergugat I/ Pembanding I dan II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H. M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H. M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H. M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H. M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

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

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H. M.Hum.

Ttd

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

Halaman 41 dari 42 Hal. Put. Nomor 134 PK/Pdt/2016



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H. M.H.

**Biaya-biaya Peninjauan Kembali:**

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp</u>	<u>2.489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.  
NIP 19610313 198803 1 003