



**P U T U S A N**  
**Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**KHO SOI LAY**, Kewarganegaraan Indonesia, Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Beralamat di Jalan Palapa IIA Nomor 27B RT. 005/RW. 022, Kelurahan Benua Melayu Darat Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. TAMSIL SJOEKOER, SH., MH, SAMSIL, SH & MEISKE THERESIA K, SH, ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Nurali Nomor 3 Telp : (0561) 769837/Email: [tamsil\\_sjoekoer@yahoo.com](mailto:tamsil_sjoekoer@yahoo.com) Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 452/SK.Pdt/2022/PN Ptk tanggal 05 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

**L a w a n:**

1. **KHO KIM BU**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Diponegoro dalam 233 RT.01, RW. VI, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADE HERMANTO, SH., Advokat/ Penasehat Hukum yang tergabung pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum Ade Hermanto, SH & Rekan yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Gg. Bansir II No. 36 RT.03/ RW. 01, Kelurahan Bansir Laut, Kota Pontianak, Domisili elektronik [adehermanto.sh1771@gmail.com](mailto:adehermanto.sh1771@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Agustus

*Halaman 1 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK*



2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 534/SK.Pdt/2022/PN Ptk tanggal 30 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;

2. **SURYADI HADI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Diponegoro dalam 233 RT.01, RW. VI, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II**;

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK**, berkedudukan di Jalan Jend. Achmad Yani Nomor 1 Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARTIANI, S.Si.T, M.H., MAYA NOVITA NUGRAHENI, S.H., OPRAS PANDU JAGAENDRA, S.H., DEDI SETIADI, S.H., dan WELA HARI SAPUTRO, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1513/SKU-61.71.MP.01.01/VIII/2022 tertanggal 22 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 498/SK.Pdt/2022/PN Ptk tanggal 22 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK tanggal 9 Februari 2023 tentang Penetapan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca salinan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 14 Desember 2022;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak

*Halaman 2 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK*



Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 14 Desember 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Menyatakan Eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Nebis In Idem dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.725.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan pada tanggal 14 Desember 2022 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, dan terhadap Tergugat II telah diberitahukan isi putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 14 Desember 2022 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak berdasarkan relaas pemberitahuan tanggal 15 Desember 2022 melalui Kantor Lurah Darat Sekip;

Menimbang bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2022, telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Desember 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 50/Akta.Pdt/2022 Jo Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Ptk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak. Permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 10 Januari 2023;

Menimbang bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan/diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak kepada Kuasa Terbanding I, Terbanding II dan Kuasa Terbanding III masing-masing tanggal 9 Januari 2023, sedangkan untuk memori banding masing-masing disampaikan/diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I, Terbanding II dan Kuasa Terbanding III pada tanggal 17 Januari 2023;

Menimbang bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat, oleh para Terbanding telah diajukan

*Halaman 3 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK*



kontra memori banding yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Pontianak masing-masing Terbanding I tanggal 24 Januari 2023 dan Terbanding III tanggal 27 Januari 2023, dan kontra memori banding tersebut telah pula disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak kepada Pembanding maupun para Terbanding masing-masing tanggal 1 Februari 2023;

Menimbang bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), tanggal 31 Januari 2023 kepada Pembanding, sedangkan kepada Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III masing-masing tanggal 9 Januari 2023;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan pada tanggal 27 Desember 2022 atas putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 14 Desember 2022 Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Ptk, sehingga permohonan tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, terhadap permohonan banding tersebut, Pemohon telah mengemukakan alasan-alasan banding diajukan Pembanding semula Penggugat, yang dituangkan dalam Memori Banding tanggal 10 Januari 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis tingkat pertama dalam perkara ini yang menyatakan bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat *Nebis in Idem*, karena yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah tentang pengosongan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4276/Darat Sekip luasnya 1315 M2 dan penerbitan kembali sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Pembanding semula Penggugat, sedangkan obyek gugatan dalam perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN.PTK Jo Nomor 19/PDT/2015/PT.PTK Jo. Nomor 2926K/PDT/2015 adalah kepemilikan atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4276/Darat Sekip surat ukur

*Halaman 4 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK*



nomor 1116/D.Sekip/2000 luasnya 1315 M2, demikian pula subyek gugatan dalam perkara ini berbeda dengan perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN.PTK Jo Nomor 19/PDT/2015/PT.PTK Jo. Nomor 2926K/PDT/2015.

Sehingga berdasarkan alasan tersebut, Pembanding memohon agar Pengadilan Tinggi Pontianak menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Pemohon tersebut.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak, Dalam perkara perdata No. 154/Pdt.G/2022/PN.PTK, tanggal 14 Desember 2022.

Dengan mengadili sendiri:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat I-Terbanding I dan eksepsi Tergugat III-Terbanding III seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat-Pembanding seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I sampai dengan Tergugat III-Terbanding I sampai Terbanding III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II-Terbanding I-Terbanding II atau siapa saja yang dengan ijin atau tanpa ijin, serta tanpa hak berada atau menempati bangunan rumah yang terletak di jalan Diponegoro Dalam Nomor 233 Rt.01 Rw.022 Kelurahan Darat Sekip Kecamatan Pontianak Kota Kota Pontianak, yang berdiri diatas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4276/darat Sekip Surat Ukur Nomor : 1116/D.Sekip/2000 luasnya 1.315 M2, untuk segera dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat jika perlu dengan bantuan alat Negara.
4. Menghukum Tergugat III-Terbanding III untuk menerbitkan kembali Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah seluas 1.315 M2 setempat dikenal/terletak di jalan Diponegoro Dalam Nomor 233 Rt.01 Rw.022 Kelurahan Darat Sekip Kecamatan Pontianak Kota Kota Pontianak, atasnama Penggugat (KHO SOI LAY).
5. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat III-Terbanding I sampai Terbanding III untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada

*Halaman 5 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK*



Penggugat sebesar Rp.100.000,00- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.

6. Menetapkan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi.
7. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat III-Terbanding I sampai Tergugat III untuk membayar ongkos perkara yang timbul dari perkara ini.

Menimbang, terhadap Memori banding Pembanding, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa membaca dan mencermati Pertimbangan Hakim dari halaman 33 sampai halaman 37 alenia pertama sampai alenia keenam, dan membaca Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Ne Bis In Idem YMA No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002 Kaidah Hukum dari Yurisprudensi tersebut adalah meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis in idem*.

Bahwa untuk melihat apakah suatu perkara terkwaliifikasi *Ne bis in idem* maka harus dilihat objek dan subjek dalam perkara tersebut, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas *Ne bis in idem*, selanjutnya perkara akan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim. Berikut ini beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara sebagai *Ne bis in idem*.

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan ***"Hakekat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subjek) maupun barang yang disengketakan (objek) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama"***

Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan ***"Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objek"***

Halaman 6 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK



***serta status hukum tanah telah di tetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah In kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat ditetapkan asas hukum Ne bis in idem “.***

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983 menyatakan ***“Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada Putusan Mahkamah Agung berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini pada hakekatnya sasarannya sama, yaitu menyatakan tidak sahnya jual-beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama”***

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat/Terbanding mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat di Pontianak berkenan memutus dengan amar putusan;

- Menolak Permohonan Banding dari Permohonan Penggugat/Pembanding
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak, Perkara Perdata Nomor: 154/Pdt.G/2022/PN.PTK.

**DALAM EKSEPSI:**

Menguatkan Eksepsi Tergugat I /Terbanding dalam Perkara Perdata Nomor: 154/Pdt.G/2022/PN.PTK.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak Gugatan Penggugat/Pembanding Seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat/Pembanding Tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan Kontra Memori Banding dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa menurut hemat kami, *Judex Factie* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat Pertama adalah **benar dan bersesuaian**





dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan hukumnya menerbitkan putusan berkenaan dengan suatu produk Tata Usaha Negara, dalam hal ini Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4276/Darat Sekip, Surat Ukur Nomor: 1116/D.Sekip/2000, luas 1.315 m2;

2. Bahwa di dalam Memori Banding Pembanding/Penggugat **tidak ditemukan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti baru** atau hal-hal yang dapat mengubah atau membatalkan isi Putusan dalam Perkara Nomor: 154/PDT.G/2022/PN.PTK tanggal 14 Desember 2022;

3. Bahwa proses pembaharuan hak (dalam dalil Pembanding/Penggugat dikatakan "penerbitan kembali") yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat telah ditindaklanjuti dengan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor: HP.02.02/1443-61.71/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021 Perihal: Permohonan Penerbitan Kembali/Perpanjangan Sertipikat HGB No. 4276/Darat Sekip, SU No. 1116/D.Sekip/2000, luas 1.315 m2 an. KHO SOI LAY, yang ditujukan kepada M. Tamsil Sjoekoer, S.H., M.H. dan Rekan (selaku Kuasa dari KHO SOI LAY) **(Bukti T.III.4).**

Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 119/Pdt.G/2013/PN.Ptk jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 19/PDT/2015/PT.PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2926 K/PDT/2015, pada pokoknya menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4276/Darat Sekip, Surat Ukur Nomor: 1116/D.Sekip/2000, luas 1.315 m2 sebagaimana termuat pada halaman 2 Angka 1 Memori Banding Pembanding Nomor: 154/Pdt.G/2022/PN.Ptk, tanggal: 10 Januari 2022, maka **pada dasarnya adalah sama dengan dasar gugatan Pembanding/Penggugat dalam Perkara Nomor: 154/Pdt.G/2022/PN.Ptk yang saat ini tengah diajukan proses bandingnya**, yang mana amar putusan Tingkat Pertama menyatakan gugatan perkara ini adalah *Ne bis in Idem*, sedangkan pengertian *Ne bis in idem* sendiri adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya.

Halaman 8 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK





Bahwa objek gugatan dalam perkara Nomor: 154/Pdt.G/2022/PN.Ptk adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4276/Darat Sekip, Surat Ukur Nomor: 1116/D.Sekip/2000, luas 1.315 m<sup>2</sup>, yang telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 22 Desember 2020, yang diajukan pembaharuan haknya oleh Pembanding/Penggugat, namun objek perkara a quo tetap pada posisi letak dan batas bidang tanah yang sama dengan perkara Nomor: 119/Pdt.G/2013/PN.Ptk jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 19/PDT/2015/PT.PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2926 K/PDT/2015, karena tidak pernah terjadi perubahan letak dan batas bidang tanah atas objek sebagaimana tertera dalam Surat Ukur Nomor: 1116/D.Sekip/2000.

Dengan demikian, maka telah tepat pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara Nomor: 154/Pdt.G/2022/PN.Ptk yang menyatakan **gugatan Penggugat adalah Ne bis in Idem.**

4. Bahwa terhadap dalil Pembanding dalam Memori Banding halaman 2 Angka 1 yang menyatakan:

***“...yang menjadi obyek gugatan Penggugat-Pembanding dalam perkara a quo adalah pengosongan bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4276/Darat Sekip, Surat Ukur Nomor: 1116/D.Sekip/2000 luasnya 1.315 m<sup>2</sup> dan penerbitan kembali Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat-Pembanding....”***

Terhadap pernyataan tersebut, telah Terbanding III sampaikan dalam Jawaban dan Duplik persidangan Tingkat Pertama, yang pada pokoknya menerangkan **tidak dapat ditindaklanjutnya permohonan penerbitan kembali/pembaharuan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Pembanding/Penggugat** sebagai tindaklanjut pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 119/Pdt.G/2013/PN.Ptk jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 19/PDT/2015/PT.PTK jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2926 K/PDT/2015, **disebabkan karena kelalaian dari Pembanding/ Penggugat sendiri yang tidak dapat melengkapi persyaratan-persyaratan sebagaimana tercantum dalam**

Halaman 9 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK



**Bukti T.III.4** berupa surat balasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor: HP.02.02/1443-61.71/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021 Perihal: Permohonan Penerbitan Kembali/Perpanjangan Sertipikat HGB Nomor 4276/Darat Sekip, SU No. 1116/D.Sekip/2000, luas 1.315 m<sup>2</sup> an. KHO SOI LAY, yang ditujukan kepada M. Tamsil Sjoekoer, S.H., M.H. dan Rekan (selaku Kuasa dari KHO SOI LAY), **sehingga permohonan penerbitan kembali/pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat tidak dapat diproses oleh Terbanding III.**

Sehingga jelas **tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding III**, karena sebenarnya belum dapat diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon (dalam hal ini Pembanding/Penggugat) disebabkan oleh kelalaian dari Pembanding/Penggugat sendiri dan sudah sepantasnya **gugatan Pembanding/Penggugat terhadap Terbanding III tidak dapat diterima.**

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, secara hukum bahwa **gugatan Pembanding/ Penggugat harus ditolak.** Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 154/Pdt.G/2022/PN.Ptk tanggal: 14 Desember 2022;
3. Menghukum Pembanding membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 14 Desember 2022 serta Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III,



maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan perkara ini sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Penggugat dalam perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Ptk yang dimohonkan banding ini pada pokoknya adalah gugatan tentang pengosongan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4276/Darat Sekip surat ukur nomor 1116/D luas 1315 M2 dikenal dengan Jalan Diponegoro Dalam Nomor 233 Rt. 01 Rw. 022 Kelurahan Darat Sekip Kecamatan Pontianak Kota Pontianak, karena Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan eksekusi atas obyek sengketa atas Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 119/Pdt.G/2013/PN.Ptk yo Putusan Nomor 19/PDT/2015/PT PTK tanggal 26 Mei 2015 yo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2926K/PDT/2015 tanggal 29 Pebruari 2016, namun eksekusi tidak dapat dilakukan oleh Pengadilan Negeri Pontianak karena putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk yo Putusan Nomor 19/PDT/2015/PT PTK tanggal 26 Mei 2015 yo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2926K/PDT/2015 tanggal 29 Pebruari 2016 yang dimohonkan eksekusi tersebut tidak terdapat amar yang menghukum pihak yang kalah untuk menyerahkan obyek sengketa yaitu bangunan rumah yang berdiri diatas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4276/Darat Sekip surat ukur nomor 1116/D luas 1315 M2 dikenal dengan Jalan Diponegoro Dalam Nomor 233 Rt. 01 Rw. 022 Kelurahan Darat Sekip Kecamatan Pontianak Kota Pontianak kepada Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014, kemudian bukti P-7 yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 19/PDT/2015/PT PTK tanggal 26 Mei 2015 dan bukti P-8 yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 2926 K/PDT/2015 tanggal 29 Pebruari 2016 pada pokoknya Pembanding semula Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah sengketa yaitu tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor



4276/Darat Sekip surat ukur nomor 1116/D luas 1315 M2, yang amar lengkapnya sebagai berikut:

- Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014, dengan amar sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

I. DALAM KONVENSI:

I.1 DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

I.2 Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4276/Darat Sekip Surat Ukur Nomor: 1116/D.Sekip/2000 luasnya 1.315 M2.
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II mengenai tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4276/darat Sekip Surat Ukur Nomor : 1116/D.Sekip/2000 luasnya 1.315 M2 sebagaimana dimaksud akta jual beli Nomor: 87/2010 tanggal 9 April 2010.
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4276/Darat Sekip Surat Ukur Nomor: 1116/D.Sekip/2000 luasnya 1.315 M2 dari Penggugat kepada Tergugat II.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,00- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

II. DALAM REKONVENSI:

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

III. DALAM KONVENSI/ DALAM REKONVENSI:

Halaman 12 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK



Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.956.000,00,- (dua juta Sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 19/PDT/2015/PT PTK tanggal 26 Mei 2015, dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding tersebut.

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 119/Pdt.G/2013/PN.PTK tanggal 23 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut.

Dalam Pokok Perkara:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 119/Pdt.G/2013/PN. Ptk, tanggal 23 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut.

Dalam Rekonvensi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut.

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II, dan Tergugat IV/Pembanding III untuk membayar biaya perkara secara renteng dalam kedua tingkat peradilan yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2926 K/PDT/2015 tanggal 29 Pebruari 2016, dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. LIAUW DJU HIANG dan 2. KHO KIM TJUANG tersebut.
- Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Halaman 13 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK



Menimbang, bahwa dalam kesimpulannya Majelis Hakim tingkat pertama telah mengabulkan eksepsi Terbanding I/Tergugat I dan menyatakan bahwa perkara ini Nebis in Idem dengan perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014 jo Putusan Nomor 19/PDT/2015/PT.PTK tanggal 26 Mei 2015 yo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2926 K/PDT/2015 tanggal 29 Pebruari 2016;

Menimbang, bahwa setelah membaca memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori banding yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I serta Terbanding III semula Tergugat III selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah gugatan Pembanding semula Penggugat ini nebis in idem dengan perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, setelah Pengadilan Tinggi membaca bukti P-6 yaitu Putusan Perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN PTK tanggal 23 Oktober 2014, maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk ini adalah sengketa tentang kepemilikan obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4276/Darat Sekip surat ukur nomor 1116/D luas 1315 M2 dikenal dengan Jalan Diponegoro Dalam Nomor 233 Rt. 01 Rw. 022 Kelurahan Darat Sekip Kecamatan Pontianak Kota Pontianak antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara tersebut, sedangkan pokok gugatan dalam perkara yang dimohonkan banding ini adalah gugatan tentang pengosongan obyek sengketa (tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4276/Darat Sekip surat ukur nomor 1116/D luas 1315 M2 dikenal dengan Jalan Diponegoro Dalam Nomor 233 Rt. 01 Rw. 022 Kelurahan Darat Sekip Kecamatan Pontianak Kota Pontianak) karena dalam Putusan Perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014 tidak terdapat amar yang menghukum pihak yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Pembanding semula Penggugat, dengan kata lain bahwa maksud gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014 adalah

Halaman 14 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK





untuk meminta Pengadilan agar menentukan siapa pihak yang berhak atas tanah sengketa sedangkan tujuan gugatan dalam perkara ini adalah untuk meminta Pengadilan agar memerintahkan pihak yang tidak berhak atas tanah obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa kepada pihak yang berhak yaitu Pembanding/Penggugat sebagaimana Putusan perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014;

Menimbang, oleh karena pokok atau substansi gugatan kedua perkara ini berbeda, maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan tidak terdapat nebis in idem antara perkara ini dengan perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014, sehingga Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan kesimpulan dan pertimbangan hukum majelis tingkat pertama, yang mengabulkan Eksepsi yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I, sehingga putusan majelis tingkat pertama harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan memeriksa pokok perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, menurut penjelasan Pasal 195 HIR yo Pasal 206 RBG disebutkan, dalam perkara perdata oleh karena pihak yang menang telah memperoleh keputusan hakim yang menghukum pihak lawannya, maka ia berhak dengan alat alat yang diperbolehkan oleh undang undang untuk memaksa pihak lawan guna mematuhi keputusan hakim itu, dari bunyi penjelasan Pasal ini dikaitkan dengan amar Putusan perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014 maka Pembanding semula Penggugat memiliki hak untuk mengajukan eksekusi agar pihak lawan mematuhi isi putusan tersebut;

Menimbang, bahwa eksekusi dapat dilakukan apabila terpenuhi syarat syarat pokok yaitu:

- a. Terdapat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap
- b. Terdapat amar putusan yang bersifat *Condemnatoir*/penghukuman
- c. Pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan secara sukarela.





Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, putusan yang bersifat *kondemnatoir* adalah putusan yang memiliki kekuatan eksekutorial yaitu putusan yang mengandung tindakan penghukuman cirinya yaitu apabila amar atau diktum putusan menyebutkan tindakan penghukuman berupa hubungan atau tindakan hukum yang mesti ditaati atau dijalankan dan dipenuhi oleh pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk Jo Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 19/PDT/2015/PT PTK Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2926 K/PDT/2015 adalah putusan yang tidak bersifat *kondemnatoir* karena amarnya tidak terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah untuk menyerahkan obyek sengketa kepada pihak yang menang;

Menimbang, sebagaimana bukti P-6, P-7 dan P-8 putusan yang dimohonkan eksekusi oleh Pembanding semula Penggugat adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Pembanding sebagai pihak yang menang berhak untuk meminta pelaksanaan putusan, namun terkendala karena dalam Putusan Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014 (bukti P-6) yo Putusan Nomor 19/PDT/2015/ yo PT PTK tanggal 26 Mei 2015 (bukti P-7) yo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2926 K/PDT/2015 tanggal 29 Pebruari 2016 (bukti P-8) tersebut tidak mencantumkan amar yang menghukum pihak yang tidak berhak untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Pembanding/Penggugat;

Menimbang, dalam hal terdapat putusan yang tidak memuat amar yang bersifat *kondemnatoir*, praktek peradilan memberikan jalan keluar membolehkan dan membenarkan kepada pihak yang menang yaitu pemohon eksekusi akibat permohonannya dinyatakan *non executable* untuk mengajukan upaya hukum atas perkara tersebut dengan mengajukan gugatan kembali dengan mencantumkan amar yang bersifat *kondemnatoir* agar putusan tersebut dapat dilaksanakan, sepanjang amar putusan yang dimohonkan tersebut tidak bertentangan dan sebagai pelaksanaan hak yang telah diakui dalam putusan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 16 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK



Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut maka oleh karena Pembanding semula Penggugat telah dinyatakan berhak atas tanah dan bangunan obyek sengketa maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa *petitum* gugatan Penggugat ketiga yang berkaitan dengan penghukuman pihak yang tidak berhak untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Pembanding semula Penggugat dipandang beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selain tuntutan pengosongan obyek sengketa dalam gugatannya Pembanding semula Penggugat juga minta agar Tergugat I sampai Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan minta agar Pengadilan memerintahkan Terbanding III semula Tergugat III untuk melakukan penerbitan kembali sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Pembanding semula Penggugat terhadap tanah obyek sengketa, serta mohon agar para Terbanding semula para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Pembanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa *petitum* agar Tergugat I/Terbanding sampai Tergugat III/Terbanding III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, *petitum* ini harus ditolak karena para Tergugat/para Terbanding telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dalam Putusan Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014 sehingga para Tergugat/para Terbanding tidak dapat dinyatakan lagi melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan yang sama;

Menimbang, mengenai *petitum* agar Terbanding III semula Tergugat III dihukum untuk melakukan penerbitan kembali sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Pembanding semula Penggugat terhadap tanah obyek sengketa, menurut Pengadilan Tinggi *petitum* ini tidak beralasan hukum karena penerbitan kembali sertifikat hak atas tanah merupakan tindakan administrasi yang bukan menjadi domein kewenangan Peradilan umum untuk mengadilinya, lagipula *petitum* ini tidak pernah dimintakan oleh Penggugat/Pembanding dalam perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk, sehingga *petitum* ini harus ditolak;

Halaman 17 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK



Menimbang, bahwa tentang *petitum* gugatan Pembanding semula Penggugat kelima tentang tuntutan agar Terbanding I/Tergugat, Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan, menurut Pengadilan Tinggi, tuntutan ini harus ditolak karena Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II telah dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam Perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014, sedangkan tuntutan terhadap Terbanding III/Tergugat III juga harus ditolak karena tidak terdapat kewajiban hukum yang harus dilaksanakan oleh Terbanding III/Tergugat III;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* gugatan ke enam, agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoorbij voorraad*) juga ditolak karena wewenang menjatuhkan putusan serta merta sebagaimana diatur Pasal 180 ayat (1) HIR yo Pasal 191 ayat (1) RBG hanya ada pada Pengadilan Negeri atau pengadilan tingkat pertama sedangkan Pengadilan Tinggi tidak diperbolehkan untuk menjatuhkan putusan serta merta;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut maka gugatan Pembanding/Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 14 Desember 2022 tidak dapat dipertahankan lagi sehingga harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili perkara ini dengan amar sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding I/Tergugat, Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo

Halaman 18 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK



Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 14 Desember 2022 yang dimohonkan banding;

#### MENGADILI SENDIRI:

##### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I;
- Menyatakan perkara ini tidak Nebis in Idem dengan Perkara Nomor 119/Pdt.G/2013/PN Ptk tanggal 23 Oktober 2014 yo Putusan Nomor 19/PDT/2015/ yo PT PTK tanggal 26 Mei 2015 yo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2926 K/PDT/2015 tanggal 29 Pebruari 2016;

##### Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II atau siapa saja yang dengan ijin atau tanpa ijin serta tanpa hak dan atau menempati bangunan rumah yang terletak di Jalan Diponegoro Dalam Nomor 233 Rt. 01 Rw.022 Kelurahan Darat Sekip Kecamatan Pontianak Kota Pontianak, yang berdiri diatas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4276/darat Sekip Surat Ukur Nomor 1116/D. Sekip/2000 luasnya 1.315 M2 untuk segera dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat, jika perlu dengan bantuan alat Negara;
- Menghukum Terbanding I/Tergugat, Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam

Halaman 19 dari 20 halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PT PTK



kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya.

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Selasa, tanggal 21 Februari 2023 yang terdiri dari Dr. Ifa Sudewi, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Dwi Winarko, S.H., M.H dan Pransis Sinaga, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 28 Februari 2023 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dihadiri oleh Mulyana, S.H sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd

Dwi Winarko, S.H., M.H.

Dr. Ifa Sudewi, S.H., M.Hum.

Ttd

Pransis Sinaga, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Mulyana, S.H.

Perincian biaya:

|                      |  |
|----------------------|--|
| 1.Meterai .....      | Rp. 10.000,00                                  |
| 2. Redaksi.....      | Rp. 10.000,00                                  |
| 3. Pemberkasan ..... | Rp.130.000,00                                  |
| Jumlah .....         | Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |