



**PUTUSAN**

**Nomor 93/PDT/2019/PT PTK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**LUKMAN,** Jenis Kelamin Laki-Laki, beralamat di Jalan Parit Haji Husin II, Perumahan Lestari Buana No. B 1 Kelurahan Pontianak Tenggara, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andel, S.H., M.H. dan Dominikus Arif, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Trunojoyo Nomor D-8 Pontianak Telp. (0561) 769442, Fax. 769442, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan Nomor Register 128/SK/LEG.PDT/2019/PN Mpw pada tanggal 25 Maret 2019 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT;**

**M e l a w a n**

**MUCHTAR ACHMAD,** beralamat di Jalan Adisucipto Km 5,2, Gang Bina Raya Nomor 04, Rt.002/Rw.002, Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Deddy Suprianto, S.H., M.H. dan Sarwani Ansyah, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Advokat "Deddy Suprianto, S.H., M.H. Advokat & Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Aliyang Nomor 26 Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dibawah nomor Register 216/SK/LEG.PDT/2019/PN Mpw tanggal 30 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula TERGUGAT;**

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak, tanggal 16 Desember 2019 No.93/PDT/2019/PT PTK, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

Hal 1 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Mpw dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;
3. Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Mpw, tanggal 8 Oktober 2019;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Maret 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 25 Maret 2019 di bawah Register Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Mpw, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah diperoleh dengan cara membeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 236/CA/2004, tanggal 23 Juni 2004 yang dibuat oleh CAROLINA ANGGRAINI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kabupaten Pontianak, sebagaimana termuat dalam Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 36357/Desa Sungai Raya, atas nama penggugat, dengan Surat Ukur Nomor: 3169/Desa Sungai Raya, luas 550 M2, terletak di Jalan Adisucipto, Km 5,2 Gang Bina Raya, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya dengan batas tanah, sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan parit pembatas tanah Sekolah Dasar Negeri 41, Sungai Raya;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Penggugat.
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Gang Bina Raya.
  - Sebelah Selatan berbatasan Tanah Penggugat.
2. Bahwa sebidang tanah tersebut diperoleh dengan cara membeli yang dilakukan penggugat secara beritikad baik maka Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 36357/Desa Sungai Raya, atas nama penggugat dengan Surat Ukur Nomor: 3169/Desa Sungai Raya, luas 550 M2, terletak di Jalan Adisucipto Km 5,2, Gang Bina Raya, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya adalah "*sah serta mempunyai kekuatan hukum*"
3. Bahwa pada bagian sebelah Timur yang berbatasan dengan parit pembatas tanah Sekolah Dasar Negeri 41 Sungai Raya, tanah hak milik Penggugat tersebut *di kuasai Tergugat serta didirikan sebuah bangunan rumah tempat tinggal Tergugat*, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut dan Penggugat sudah berkali-kali menegur supaya Tergugat membongkar bangunan rumah tersebut serta

---

Hal 2 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

senyerahan tanah hak milik penggugat dalam keadaan kosong, namun tidak diindahkan Tergugat;

4. Bahwa tindakan Tergugat menguasai sebagian tanah hak milik Penggugat serta mendirikan sebuah bangunan rumah tempat tinggal Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana maksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
5. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil, sehingga patut menurut hukum Tergugat dihukum membongkar bangunan rumah tempat tinggal Tergugat yang berdiri diatas tanah hak milik Penggugat serta menyerahkan tanah hak milik tersebut kepada Penggugat dalam keadaan tanah kosong seketika pada saat putusan perkara ini dibacakan;
6. Bahwa oleh karena Tergugat menguasai serta mendirikan rumah tempat tinggal sejak 2005, maka sangat patut pula menurut hukum Tergugat di hukum membayar uang sewa atas penggunaan tanah tersebut sebesar Rp15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) pertahun, terhitung dari tahun 2005 sampai Tergugat menyerahkan tanah kepada Penggugat dalam keadaan kosong.
7. Bahwa untuk menghindari agar Tergugat tidak mengalihkan dengan cara menjual, menggadaikan, menjadi jaminan hutang kepada pihak lain, tidak mentaati putusan ini maka sangat beralasan hukum diletak Sita Jaminan terhadap tanah hak milik yang merupakan objek sengketa, meskipun ada perlawanan/verzet, banding dan kasasi.
8. Bahwa selain itu pula untuk menghindari Tergugat tidak melaksanakan tanggung jawabnya dalam mentaati putusan ini, maka sangat beralasan hukum, Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) atas keterlambatan setiap hari dalam melaksanakan putusan ini sebesar Rp. 250.000,- (*duaratus lima puluhribu rupiah*), atas keterlambatan Tergugat menyerahkan tanah tersebut, sejak putusan dibacakan.
9. Bahwa untuk menghindari agar Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi, maka sangat patut menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoorbijvoorraad*) meskipun ada perlawanan/verzet, banding dan kasasi, yakni Tergugat dihukum pula untuk menyerahkan objek gugatan kepada Penggugat seketika tanpa syarat apapun pada saat setelah putusan dibacakan.

Berdasarkan alasan-alasan diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan, dengan amar sebagai berikut:

---

Hal 3 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawanhukum.
3. Menyatakan sebidang Tanah Hak Milik Sertifikat Nomor: 36357/Desa Sungai Raya, atas nama penggugat, dengan Surat Ukur Nomor : 3169/Desa Sungai Raya, luas 550 M2, terletak di Jalan Adisucipto, Gang Bina Raya, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Km 5,2, Kabupaten Kubu Raya, yakni Sebelah Timur berbatasan dengan parit pembatas tanah Sekolah Dasar Negeri 41 Sungai Raya,Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Penggugat, Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Gang Bina Raya, Sebelah Selatan berbatasan Tanah Penggugat, adalah "*Sah serta Mempunyai Kekuatan Hukum*"
4. Menyatakan tanah pada bagian sebelah Timur yang berbatasan dengan parit pembatas tanah Sekolah Dasar Negeri No. 41 Sungai Raya,yang dikuasai serta didirikan sebuah bangunan rumah tempat tinggal Tergugat, adalah merupakan bagian dari tanah milik sertifikat Nomor 36357/Desa Sungai, atas nama penggugat, dengan Surat Ukur Nomor: 3169/ Desa Sungai Raya,luas 550 M2 terletak di Jalan Adisucipto, di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya.
5. Menyatakan sah sita jamin terhadap sebagian tanah merupakan objek sengketa.
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoorbijvoorraad*) meskipun ada perlawanan/verzet, banding dan kasasi.
7. Menghukum Tergugat membongkar bangunan rumahyang berdiri diatas tanahhak milik Penggugat serta menyerahkan tanah hak milik tersebut kepada Penggugat dalam keadaan tanah kosong, seketika pada saat putusan perkara ini dibacakan.
8. MenghukumTergugat membayar uang sewa atas penggunaan tanah tersebut sebesar Rp15.000.000,-(*lima belas juta rupiah*) pertahun terhitung dari tahun 2005 sampai Tergugat menyerahkan tanah kepada Penggugat dalam keadaan kosong.
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 250.000,-(*dua ratus lima puluh ribu rupiah*) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini yang dibayar secara tunai.

---

Hal 4 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

*Atau* : "Jika Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)"

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 19 Juni 2019, sebagai berikut:

Dalam menjalani Proses Sidang Gugatan Perdata yang di Lakukan Oleh Sdr. Lukman Selaku Penggugat dan Saya Selaku Pihak Tergugat, dengan ini Saya Mochtar Ahmad (Tergugat) membantah Semua Gugatan Sdr. Lukman (Penggugat) yang dituduhkan kepada Saya melalui Kuasa Hukumnya yang dimana Gugatan Perkara Perdata tersebut ditujukan kepada Ketua Pengadilan Mempawah Pada Tanggal 25 Maret 2019;

Penggugat Melalui Kuasa Hukumnya dalam Hal ini memberikan Keterangan atau Alasan-alasan Palsu Kepada Pihak Pengadilan Negeri Mempawah, dengan harapan agar Ketua Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini, mengabulkan Permohonan Penggugat. Penggugat Membuat gugatan Kepada Saya Selaku Tergugat dengan Perihal Perbuatan Melawan Hukum, dengan mengatakan Saya (Tergugat) telah mendirikan Rumah tinggal di Tanah Milik Penggugat yang berada di Jalan Adi Sucipto Gg. Bina Raya RT.002/RW.002 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya. Kabupaten Kubu Raya. Dan penggugat mengatakan bahwa Penggugat Sudah berkali-kali meminta Kepada Saya (Tergugat) untuk membongkar Bangunan Rumah Tinggal Saya tersebut. Apa yang dilaporkan Penggugat terhadap Saya Selaku Tergugat ke Pengadilan Negeri Mempawah Semuanya adalah Fitnah yang Sangat Keji, dimana Penggugat memutar balikkan Fakta yang Sebenarnya, dan ini salah satu tindak Kejahatan yang dilakukan Oleh Penggugat, karna ingin menguasai Hak Orang lain dengan Cara memanfaatkan Situasi dan Kondisi. Perlu Saya Sampaikan Kepada Hakim Ketua Bahwa Sdr. Lukman (Penggugat) Sangat Mengetahui bahwa Saya (Tergugat) adalah Pemilik SAH Tanah dan Bangunan Rumah tersebut. Dan Penggugat Tidak Pernah meminta Saya mengosongkan Lahan tersebut, akan Tetapi Penggugat Mengirim Orang (Utusan) Bernama Pak Edi untuk Bernegosiasi Kepada Saya agar Saya mau Menjual Tanah tersebut dengan Harga yang Penggugat inginkan dan bahkan Melalui Orang yang sama juga (Bpk Edi) beberapa Kali menawarkan Saya Untuk tukar Guling Bangunan Rumah dengan Milik Penggugat di Lokasi berbeda, akan tetapi Saya menolak tawaran tersebut, karena Saya tidak ingin

---

Hal 5 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual Rumah tinggal Saya dan Tawaran yang dilakukan Oleh Penggugat sangat tidak Sesuai. Dan Negosiasi yang dilakukan oleh Penggugat Melalui Orangnya (Bapak Edi) terjadi Setelah Sdr.Lukman (Penggugat) susah ditemui dan Selalu Menghindar setelah Saya (tergugat) dan Penggugat Secara Bersama-sama Menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) Bapak Suhaili.SH dan Sepakat untuk Pecah Sertifikat Induk antara saya (tergugat) dan Penggugat;

1. Saya mendirikan Rumah Tinggal Permanen tersebut Pada Tahun 1998, setelah Saya melakukan Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Bapak Sofyan Bin Salam dengan Bukti Kwitansi Pembayaran dan Surat Keterangan Jual Beli Tanah, dengan Ukuran Tanah 8 m X 17m = 136 m<sup>2</sup>. Bapak Sofyan Salam adalah Pemilik Tanah Pertama sebelum Penggugat melakukan Jual Beli Lagi Dengan Bpk.Sofyan Salam pada Tahun 2004. Bantahan ini telah membantah Pernyataan Penggugat yang Mengatakan bahwa Saya (tergugat) telah mendirikan bangunan diatas tanah Penggugat Pada Tahun 2005. Sebelum Penggugat mendirikan Tempat Usaha dibelakang Rumah saya (Tergugat), Rumah Saya Sudah Berdiri secara Permanen dan Saya Ketua RT.002/RW.002 Gg.Bina Raya pada waktu itu hingga sampai Sekarang. Jelas tergugat Melakukan Satu Kejahatan (membuat Keterangan atau Alasan Palsu) untuk menggugat Saya (tergugat) dengan mengatakan bahwa Saya mendirikan bangunan Rumah tinggal di atas tanah tergugat Sejak Tahun 2005.
2. Semenjak Saya Melakukan Transaksi Jual Beli dengan Bapak Sofyan Bin Salam saya memang belum melakukan Pecah Sertifikat, Karna waktu itu masalah Finansial saya belum mencukupi, karna saya juga memerlukan biaya untuk membangun Rumah tinggal Saya pada tahun 1998, sehingga untuk melakukan Pecah Sertifikat antara saya dan Bapak Sofyan Bin Salam tertunda, pada tahun 2004 Saya Mendapat informasi bahwa Bapak Sofyan Bin Salam melakukan Jual Beli Rumah dengan Sdr.Lukman (Penggugat), Rumah Bapak Sofyan Bin Salam Berdampingan dengan Rumah Tinggal Saya (Tergugat) sekarang ini.mendapat informasi itu saya menemui Bapak Sofyan Bin Salam,akhirnya Bapak Sofyan Bin Salam mengarahkan saya (tergugat) untuk menemui Sdr.Lukman (Penggugat) untuk melakukan Pecah Sertifikat, Karna Bapak Sofyan Bin Salam hanya menjual Tanah yang Berdiri Bangunan Rumah tinggalnya Saja, tidak termasuk Tanah dan Bangunan Rumah tinggal Saya, Karna tanah yang berdiri bangunan Rumah Tinggal Saya memang Sudah saya Beli hanya saja ukuran Tanahnya masih Berada didalam Satu Sertifikat Induk Bapak Sofyan Bin Salam.

---

Hal 6 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akhirnya saya menemui Sdr.lukman (Penggugat) dan saya (Tergugat) secara bersama-sama Menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) Bapak Suhaili, SH yang beralamat di jalan adi Sucipto No: 72 untuk melakukan Pecah Sertifikat Induk yang biaya Pemecahannya disepakati menjadi tanggungan Saya. Bapak Suhaili.SH mengatakan akan meminta Pekerjaannya melakukan Pengukuran untuk Proses Pecah Sertifikat, akan tetapi Penggugat Setelah itu sangat sulit untuk ditemui, dan jika saya datang ingin menemui Penggugat selalu tidak berada di tempat, Proses Pecah sertifikat itu akhirnya Berhenti karena Sertifikat induk yang Lama masih di tangan Sdr.Lukman (Penggugat). Disini menunjukkan bahwa sdr.Lukman (Penggugat) benar-benar tahu Persis bahwa Tanah dengan ukuran 8m X 17m = 136M2 Beserta Bangunan Rumah tinggal tersebut adalah Benar-benar SAH milik saya selaku tergugat. Sangat menyedihkan jika Penggugat Melalui Kuasa Hukum nya menggugat saya dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Cara Mendirikan Bangunan diatas tanah tergugat Sejak Tahun2005.

Untuk Memperkuat / Membuktikan Bantahan saya ini (Tergugat) dengan ini saya memohon Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan yang Mengadili Perkara ini untuk Memanggil atau Menghadirkan Saksi-saksi Untuk didengarkan Kesaksiannya untuk Kasus gugatan Saya ini,dan Mengizinkan Saya mengeluarkan Bukti-bukti bahwa tanah Tersebut Memang benar HAK dan SAH Milik Saya.

Menghadirkan Saksi-Saksi Berikut:

1. Bapak Sofyan Bin Salam Selaku Pemilik Tanah Pertama Sebelum dibeli Oleh Sdr.Lukman (Penggugat)
2. Bapak Suhaili.SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) dimana Saya (Tergugat) dan Penggugat Pernah Menghadap Bapak Suhaili.SH untuk melakukan Pemecahan Sertifikat induk antara saya Tergugat dan Penggugat.
3. BapakEdi Utusan dari Sdr.Lukman (Penggugat) yang mendatangi saya berkali-kali untuk Membeli tanah dan Rumah tinggal Saya (Tergugat)

Memberikan Saya (tergugat) Izin untuk menunjukan Bukti-bukti

1. Bukti Kwitansi Jual Tanah dan Surat Keterangan Jual Beli dengan Bapak Sofyan Bin Salam selaku Pemilik Tanah Pertama.
2. Menunjukkan Bukti Pembayaran PBB dari Tahun 2003

Sebelum saya menutup bantahan Saya ini, Saya ingin mengatakan bahwa saya adalah Warga Negara Indonesia yang baik, Seumur hidup saya, belum pernah saya

---

Hal 7 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Tindakan yang berlawanan dengan Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia sampai saat ini. Sebagai, Saya merasa sangat dirugikan oleh Gugatan yang dilakukan Oleh Sdr.Lukman melalui Kuasa Hukum nya,Moril saya dan Keluarga saya dijatuhkan oleh Pihak Penggugat dengan Alasan-alasan Palsu yang dibuat oleh Penggugat.

Dengan ini saya berharap Hakim Ketua yang menangani Perkara ini dapat memutuskan Seadil-adilnya,dan Saya Juga meminta Kepada Hakim dikarenakan Keterangan-keterangan atau Alasan-alasan Palsu yang dibuat oleh Penggugat, agar Penggugat Bersedia mengembalikan Hak saya selaku Tergugat dengan memecah Sertifikat Induk,yang sekarang sudah dibalik Nama Penggugat,Kama sebagian dari Hampanan Tanah tersebut dengan Ukuran 8m X 17m =136 M2 Adalah SAH Milik Saya selaku tergugat yang dibeli dengan hasil Jeripayah saya.

Demikianlah Bantahan ini Saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggung Jawabkan dimata Hukum, atas Pertimbangan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah / Majelis Hakim yang memeriksa dan yang Mengadili Perkara ini Saya Ucapkan Terima Kasih.

Menimbang, bahwa telah membaca Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Mpw tanggal 8 Oktober 2019, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

## **MENGADILI:**

### **Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp3.472.000,00 (tiga juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mempawah, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 8 Oktober 2019, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 8 Oktober 2019, Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Mpw tersebut ;
2. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mempawah, menerangkan bahwa pada tanggal 14 Oktober 2019, kepada Terbanding semula Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 4 November 2019 yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 15 November 2019;
4. Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat tertanggal 29 November 2019 yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat melalui surat permintaan bantuan Pengadilan Negeri Mempawah tertanggal 2 Desember 2019;
5. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak tertanggal 14 November 2019 yang memberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;
6. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mempawah tertanggal 8 November 2019 yang memberi kesempatan kepada Terbanding semula Tergugat untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 4 November 2019 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama dalam mengadili perkara a quo telah salah mempertimbangkan bukti T-1 berupa Surat Keterangan tertanggal 5 Maret 1998, dibuat SOFYAN SALAM, sudah menjual tanah sebidang 8 m x 17 m kepada Tergugat, yang menjadi dasar Judex Facti tingkat pertama membuat pertimbangan hukum menolak gugatan penggugat, karena bukti T-1 tersebut "*tidak sah*". Dan kesalahan pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Judex Facti dalam perkara a quo yakni tidak cermat meneliti bukti T-1 berupa Surat Keterangan tertanggal 5 Maret 1998 yang dibuat oleh SOFYAN SALAM karena secara nyata surat keterangan tersebut merupakan direkayasa serta penuh kebohongan, hal ini dilihat dari isi surat pernyataan tersebut : tidak menyebutkan berapa harga jual beli tanah tersebut

Hal 9 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta tidak mencantumkan nomor sertifikat tanah hak milik yang dijual SOFYAN SALAM kepada Tergugat, dan materai yang digunakan dalam "Surat Keterangan tertanggal 5 Maret 1998" adalah "MATERAI TEMPEL, berlogo burung garuda, bertulisan 6000 DJP", yang mana materai tersebut dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan mulai berlaku atau dipergunakan pada tahun 2010 sampai dengan 2015, sedangkan materai yang berlaku atau dipergunakan pada tahun 1998 adalah "materai dua ribu" yang mana pada materai tersebut "bertulisan **MATERAI TEMPEL DUA RIBU RUPIAH**, berlambang burung garuda, bertuliskan Tgl, 19 serta bertuliskan 2000" dan oleh karena pada tahun 1998 belum ada " **MATERAI TEMPEL**, berlogo burung garuda, bertulisan 6000 DJP", maka bukti T-1 berupa Surat Keterangan tertanggal 5 Maret 1998 tersebut TIDAK SAH serta tidak mempunyai nilai pembuktian, sehingga konsekuensi pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama menolak gugatan penggugat yang didasarkan bukti T-1, sebagaimana pertimbangan hukum yang termuat dalam putusan perkara a quo dari halaman 18 sampai dengan halaman 22, harus dikesampingkan. Dan untuk lebih jelasnya dalam memori ini, pbanding lampirkan materai yang digunakan pemerintah pada tahun 1998 adalah "materai tempel 2000".

- Materai yang digunakan Pemerintah pada tahun 1998. →
- Surat Pernyataan Tanggal 5 Maret 1998 (bukti T-1) menggunakan materai 6000 DJP dan pada tahun 1998, materai tersebut belum diterbitkan oleh Pemerintah. →

2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama dalam mengadili perkara a quo telah salah mempertimbangkan saksi SOFYAN SALAM yang dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum menolak gugatan penggugat, karena meskipun dalam perkara a quo saksi SOFYAN SALAM pada saat memberikan keterangan telah bersumpah dan menerangkan telah menjual sebidang tanah 8 m x 17 m kepada Tergugat, serta membenarkan bukti T-1 berupa Surat Keterangan tertanggal 5 Maret 1998, akan tetapi kesaksian SOFYAN SALAM tersebut secara hukum TIDAK SAH serta tidak

Hal 10 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai nilai pembuktian, karena saksi SOFYAN SALAM dalam persidangan mengakui bahwa *"istri Tergugat adalah sepupu satu kali dengan saksi SOFYAN SALAM"*, dan pengakuan tersebut merupakan fakta hukum bahwa saksi SOFYAN SALAM masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat, dan keterangan saksi SOFYAN SALAM penuh dengan rekayasa dan kebohongan karena sangat tidak masuk akal saksi SOFYAN SALAM dalam keterangannya mengakui masih aktif sebagai anggota kepolisian dan bertugas di Polsek Rasau Jaya pada saat saksi SOFYAN SALAM bersama isterinya bernama KHRISNAWATI, menandatangani Surat Akta Jual Beli dihadapan CAROLINA ANGGRAINI, SH, Notaris dan PPAT di Sungai Raya dengan Akta Jual Beli Nomor 236/CA/2004, tanggal 23 Juni 2004 tidak membantah atau menerangkan bahwa sebagian tanah yang merupakan objek sengketa yang tertera dalam Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 36357/Desa Sungai Raya/Tahun 1984 berukuran 8 m x 17 m = 136 m<sup>2</sup>, telah dijual kepada Tergugat, karena sebelum menandatangani akta tersebut, CAROLINA ANGGRAINI, SH sebagai pejabat Notaris/PPAT terlebih dahulu membacakan isi akta tersebut. Dan menurut ketentuan pasal 145 ayat (1) a dan b H.I.R, kesaksian SOFYAN SALAM tidak dibenarkan dalam perkara quo, sehingga sangat beralasan Judex Facti Tingkat banding menerima alasan hukum keberatan pbanding serta pertimbangan hukum terhadap kesaksian SOFYAN SALAM yang dijadikan dasar Judex Factie tingkat pertama menolak gugatan sebagaimana pertimbangan hukum yang termuat dalam putusan perkara a quo dari halaman 18 sampai dengan halaman 22, harus dikesampingkan ;

3. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama dalam mengadili perkara a quo telah salah mempertimbangkan terhadap hasil persidangan setempat pada hari Jumat tanggal 6 September 2009, sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara terdaftar nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Mpw, tertanggal 6 September 2019, yang menyebutkan *"bahwa tanah objek sengketa pada bagian sebelah timur yang berbatasan dengan parit pembatas tanah Sekolah Dasar Negeri 41 Sungai raya yang diakui milik Penggugat ternyata merupakan tanah milik Tergugat yang dibeli dari Sopian Salam yang dipersidangan telah dihadirkan oleh Tergugat dan diakui oleh saksi Sopian telah menjual tanah kepada Penggugat dan untuk tergugat berdasarkan*

Hal 11 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Surat Keterangan tertanggal 5 Maret 1998*”, dan kesalahan pertimbangan hukum sebagaimana termuat dalam Berita Acara Hasil sidang Lapangan pada hari Jumat tanggal 6 September 2019, disebabkan Judex Facti tingkat pertama tidak meneliti secara cermat mengenai bukti T-1 berupa Surat Keterangan tertanggal 5 Maret 1998 yang dibuat saksi SOFYAN SALAM yang faktanya saksi SOFYAN SALAM masih ada hubungan saudara dengan Tergugat, sehingga Judex Facti Tingkat Pertama mengabaikan fakta hukum hasil sidang lapangan yang secara nyata ditemukan fakta hukum bahwa *“tanah yang menjadi objek dalam perkara a quo, pada bagian sebelah timur yang berbatasan dengan parit pembatas tanah Sekolah Dasar Negeri 41 Sungai raya, yang dikuasai serta di sebuah bangunan rumah tempat tinggal Tergugat adalah tanah yang merupakan bagian dari Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 36357, atas nama Penggugat”*, sehingga sangat beralasan Judex Facti Tingkat Banding menerima alasan keberatan pbanding, serta pertimbangan hukum mengenai hasil persidangan lapangan yang termuat dalam Berita Acara terdaftar nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Mpw, tertanggal 6 September 2019 yang intinya menyebutkan bahwa *“tanah objek sengketa merupakan tanah Tergugat”* yang menjadi dasar dari pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama, menolak gugatan penggugat, sebagaimana pertimbangan hokum yang termuat dalam putusan perkara a quo dari halaman 19 sampai dengan halaman 22, harus dikesampingkan.

4. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama dalam mengadili perkara a quo telah salah mempertimbangkan saksi Saifudin dan saksi Hj. Sumarni dan mengabaikan ketentuan pasal 145 ayat (1) a dan b H.I.R, karena meskipun kedua saksi dalam memberikan keterangan telah bersumpah, namun kesaksian kedua saksi tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian karena secara nyata kedua saksi tersebut dalam keterangannya *“mengakui masih sepupu satu kali dengan isteri Tergugat”* yang merupakan fakta hukum membuktikan kedua saksi tersebut masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat, dan kesaksian kedua saksi tersebut penuh dengan rangkaian kebohongan, karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya sehingga kesaksian Saifudin dan kesaksian Hj. Sumarni, yang dijadikan dasar pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama menolak gugatan penggugat sebagaimana pertimbangan hukum yang termuat dalam

Hal 12 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan perkara a quo dari halaman 18 sampai dengan halaman 21, harus dikesampingkan, serta menerima alasan keberatan dari pembanding.

5. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama dalam perkara a quo telah salah mempertimbangkan bukti T-7 berupa Surat Pernyataan tentang pernyataan hak atas tanah dan bangunan atas nama seluruh warga Jalan Adisucipto Gang Bina Raya Rt.001/Rw.003 Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, karena bukti T-7 tersebut TIDAK SAH, sebab surat pernyataan tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan terhadap Hak Milik atas tanah, selain itu pula "isi" surat pernyataan tersebut juga tidak jelas, kapan diterbitkan karena tidak ada tanggal, bulan dan tahun penerbitannya, serta sangat tidak masuk akal isi pernyataan menyebutkan Tergugat sudah tinggal di tempat obyek sengketa sejak tahun 1998 dan sampai dengan diajukan perkara a quo tahun 2018 menjabat sebagai ketua Rt selama 20 tahun (dua puluh tahun), sehingga pertimbangan hukum terhadap bukti T-7 berupa Surat Pernyataan tentang pernyataan hak atas tanah dan bangunan tersebut yang dijadikan dasar Judex Facti Tingkat Pertama menolak gugatan penggugat sebagaimana pertimbangan hokum yang termuat dalam putusan perkara a quo pada halaman 21, harus di kesampingkan.
6. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama dalam perkara a quo telah salah mempertimbangkan bukti berupa T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan Bangunan atas nama Mochtar, yang terletak di gang bina raya Rt.001/Rw.03, karena bukti tersebut bukanlah merupakan bukti sah terhadap kepemilikan atas tanah hak milik, karena bukti sah penguasaan terhadap tanah hak milik adalah berupa sertifikat tanah hak milik yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang untuk itu yakni pejabat badan pertanahan, sehingga bukti T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6 tidak mempunyai nilai pembuktian, yang mana bukti tersebut dijadikan dasar Judex Facti Tingkat Pertama untuk menolak gugatan penggugat sebagaimana pertimbangan hokum yang termuat dalam putusan perkara a quo pada halaman 21, harus dikesampingkan.
7. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah salah serta keliru dalam pertimbangan hukumnya, karena mengabaikan fakta hukum terhadap nilai bukti P-1 berupa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 36357/Desa Sungai Raya/Tahun 1984, atas nama penggugat dengan luas 550 M2, serta pulatelah

Hal 13 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabaikan fakta hukum terhadap nilai bukti P-2 berupa berupa Akta Jual Beli Nomor 236/CA/2004, tanggal 23 Juni 2004, yang menjadi dasar dan alasan dalil gugatan Penggugat, sebab bukti P-1 merupakan bukti otentik, yang mempunyai nilai pembuktian sempurna sebagaimana ketentuan yang gariskan pasal 1868 KUHPerdara, karena bukti P-1 dikeluarkan Badan Pertanahan Kubu Raya, merupakan bukti sah kepemilikan atas tanah hak milik penggugat, yang fakta hukumnya berdasarkan pada hasil persidangan setempat pada hari Jumat tanggal 6 September 2009, sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara terdaftar nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Mpw, tertanggal 6 September 2019, bahwa *"tanah yang dikuasai Tergugat serta didirikan sebuah bangunan rumah tempat tinggal Tergugat pada bagian sebelah timur yang berbatasan dengan Parit Pembatas Tanah Sekolah Dasar Negeri 41 Sungai Raya, yang merupakan objek dalam perkara a quo"*, merupakan bagian daritanah hak milik Penggugat sebagaimana yang termuat dalam bukti P-1 berupa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 36357", yang di peroleh Penggugat dengan cara membeli dari saksi SOFYAN SALAM, sebagaimana bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 236/CA/2004, tanggal 23 Juni 2004 yang dibuat dihadapan CAROLINA ANGGRAINI, SH, Notaris dan PPAT di Sungai Raya, dan bukti P-2 tersebut juga menjadi dasar dan alasan dalil gugatan Penggugat, karena merupakan bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna sebagaimana ketentuan yang gariskan pasal 1868 KUHPerdara, yang mana bukti P-2 dikeluarkan oleh Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk itu, maka perbuatan Tergugat menguasai serta mendirikan sebuah bangunan rumah tempat tinggal Tergugat diatas tanah yang merupakan objek sengketa dalam perkara a quo merupakan perbuatan melawan hukum, maka sangat patut menurut hukum Judex Facti tingkat banding menerima alasan pbanding dengan pertimbangan hukum, bahwa penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan, didasarkan pada bukti P-1, bukti P-2, yang didukung dengan Bukti P-3, bukti P-4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat, serta didukung pula dengan bukti Tambahan bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang serta pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat, namun terhadap bukti Tambahan yakni bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7 tidak termuat dalam perkara dalam perkara a

---

Hal 14 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo serta tidak mempertimbangkan Judex Facti Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam putusan perkara a quo dari halaman 18 sampai halaman 25, harus dikesampingkan.

8. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena secara nyata "*Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa sertamendirikan sebuah bangunan rumah tempat tinggal, pada bagian sebelah timur yang berbatasan dengan Parit Pembatas Tanah Sekolah Dasar Negeri 41 Sungai Raya, yang mana tanah tersebut merupakan bagian dari Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 36357 atas nama Penggugat*", sehingga sangat beralasan hukum Judex Facti Tingkat Banding, menerima alasan keberatan banding dari pembanding, dengan pertimbangan hukum, membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor:18/Pdt.G/2019/PN.MPW, tanggal 8 Oktober 2019, dan mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, serta membebaskan kepada Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Cq Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding.
- Membatalkan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.MPW, tanggal 8 Oktober 2019 dan

Mengadili Sendiri :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sebidang Tanah Hak Milik Sertifikat Nomor : 36357/Desa Sungai Raya/Tahun 1984, atas nama penggugat, dengan Surat Ukur Nomor : 3169/Desa Sungai Raya/Tahun 1983, luas 550 M2, terletak di Jalan Adisucipto, Gang Bina Raya, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Km 5,2, Kabupaten Kubu Raya, yakni Sebelah Timur berbatasan dengan parit pembatas tanah Sekolah Dasar Negeri 41 Sungai Raya, Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Penggugat, Sebelah Utara berbatasan dengan

Hal 15 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Gang Bina Raya, Sebelah Selatan berbatasan Tanah Penggugat, adalah "Sah serta Mempunyai Kekuatan Hukum".

4. Menyatakan tanah pada bagian sebelah Timur yang berbatasan dengan parit pembatas tanah Sekolah Dasar Negeri No. 41 Sungai Raya, yang dikuasai serta didirikan sebuah bangunan rumah tempat tinggal Tergugat, adalah merupakan bagian dari tanah sertifikat hak milik Nomor 36357/Desa Sungai Raya/Tahun 1984, atas nama penggugat, dengan Surat Ukur Nomor : 3169/Desa Sungai Raya/Tahun 1983, luas 550 M2 terletak di Jalan Adisucipto, di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya.
5. Menyatakan sah sita jamin terhadap sebagian tanah merupakan objek sengketa.
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaarbijvoorrad*) meskipun ada perlawanan/*verzet*, banding dan kasasi.
7. Menghukum Tergugat membongkar bangunan rumah yang berdiri diatas tanahhak milik Penggugat serta meyerahkan tanah hak miliktersebut kepada Penggugat dalam keadaan tanah kosong, seketika pada saat putusan perkara ini dibacakan.
8. MenghukumTergugat membayar uang sewa atas penggunaan tanah tersebut sebesar Rp.15.000.000,-(*lima belas juta rupiah*) pertahun terhitung dari tahun 2005 sampai Tergugat menyerahkan tanah kepada Penggugat dalam keadaan kosong
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.250.000,-(*dau ratus lima puluhribu rupiah*) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini yang dibayar secara tunai
10. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas memori banding Kuasa Pembanding semula Penggugat, maka pihak Terbanding semula Tergugat telah menyampaikan kontra memori banding tertanggal 29 November 2019 yang berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa terlebih dahulu TERMOHON BANDING menyatakan menolak seluruh dalil PEMOHON BANDING kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh PEMOHON BANDING;
2. Bahwa tidak benar dalil PEMOHON BANDING dalam MEMORI BANDING-nya pada halaman 2 (Dua) angka 1 (satu), alasan hukumnya adalah sebagai berikut :--

---

Hal 16 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa menjadi fakta persidangan Surat Keterangan Tanggal 5 Maret 1998 yang dibuat oleh SOFYAN SALAM tanggal 5 Maret 1998 yang telah dijadikan bukti persidangan oleh TERMOHON BANDING dahulu TERGUGAT yang diberi tanda T-1, pada saat surat tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Mempawah untuk sebagai bukti tidak menggunakan materai. Oleh karenanya TERMOHON BANDING *men-somir* PEMOHON BANDING untuk membuktikan dalilnya sendiri.
  - b. Bahwa TERMOHON BANDING keberatan dan menolak dinyatakan telah merekayasa bukti dan membuat kebohongan, karena dalil PEMOHON BANDING tersebut jelas mengada-ngada dan pada faktanya PEMOHON BANDINGnya yang telah menyatakan kebohongan;
  - c. Bahwa Terhadap Bukti T-1 berupa Surat Keterangan yang diakui oleh Para Pihak yang membuat dalam hal ini SOFYAN SALAM dengan TERMOHON BANDING MOCHTAR ACHMAD tertanggal 5 Maret 1998, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah berpendapat bahwa Surat Keterangan yang di dalam persidangan dengan dibawah sumpah telah mengakui dan surat tersebut merupakan akta dibawah tangan yang mana baru bernilai dan mengikat pada masing-masing pihak yang menandatangani Surat Keterangan tersebut mengakui masing-masing tandatangannya di persidangan saksi SOFYAN SALAM mengakui Surat Keterangan tertanggal 5 Maret 1998 tersebut adalah tandatangannya dan mengakui tanah tersebut sebagaimana Bukti T-1 tersebut adalah benar telah dijual kepada TERMOHON BANDING;
  - d. Bahwa sebagaimana bunyi Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengeskakan :*"Suatu tulisan yang dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapannya atau secara hukum telah dibenarkan, menimbulkan bukti lengkap seperti akta otentik bagi orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapatkan dari mereka"*;
3. Bahwa PEMOHON BANDING dalam MEMORI BANDING-nya pada halaman 3 (Tiga) angka 2 (dua), alasan hukumnya adalah sebagai berikut ;
- a. Bahwa seharusnya PEMOHON BANDING menyatakan keberatan terhadap keberadaan saksi SOFYAN SALAM pada saat di persidangan, sebelum saksi disumpah dan memberikan keterangan. Fakta persidangan membuktikan bahwa PEMOHON BANDING melalui Kuasa Hukumnya tidak menyatakan keberatan atas keterangan saksi SOFYAN SALAM. Implikasi yuridis atas

---

Hal 17 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



- tindakan PEMOHON BANDING tersebut adalah PEMOHON BANDING menerima keterangan saksi dari SOFYAN SALAM;
- b. Bahwa faktanya saksi SOFYAN SALAM pada tanggal 23 Juni 2004 masih aktif sebagai anggota Kepolisian Republik Indonesia yang bertugas di Polsek Rasau Jaya;
  - c. Bahwa fakta persidangan menyatakan bahwa saksi SAIFUDDIN dan HJ. SUMARNI KASRI bukan keluarga dari TERMOHON BANDING;
4. Bahwa PEMOHON BANDING dalam MEMORI BANDING-nya pada halaman 3 (Tiga) dan 4 (Empat) angka 3 (tiga) dan 4 (empat), alasan hukumnya adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa mohon jawaban dari TERMOHON BANDING pada angka 4 (empat) diatas dianggap tertulis pada point ini;
  - b. Bahwa menjadi beban dari PEMOHON BANDING untuk membuktikan dalilnya yang menyatakan SOFYAN SALAM masih ada hubungan saudara dengan TERMOHON BANDING. Dalil dari PEMOHON BANDING tersebut, hanya berdasarkan dalil semata tanpa ada pembuktian (evidence);
  - c. Bahwa menjadi fakta persidangan bahwa TERMOHON BANDING mendirikan rumah tinggal permanen sejak tahun 1998, setelah TERMOHON BANDING melakukan transaksi jual beli tanah dengan saksi SOFYAN SALAM dengan bukti kwitansi pembayaran dan surat keterangan jual beli tanah, dengan ukuran tanah 8 m x 17 m = 136 m<sup>2</sup>;
  - d. Bahwa menjadi fakta persidangan pada saat Pemeriksaan Setempat bahwa PEMOHON BANDING mengakui membeli tanah dengan batas sesuai dengan batas pagar yang ditunjukkan oleh saksi SOFYAN SALAM;
  - e. Bahwa fakta persidangan saat Pemeriksaan Setempat adalah tanah yang pada bagian sebelah Timur yang berbatasan dengan Parit Pembatas Tanah Sekolah Dasar Negeri 41 Sungai Raya yang diakui milik oleh PEMOHON BANDING ternyata merupakan milik TERMOHON BANDING yang dibeli SOFYAN SALAM yang dipersidangan telah hadir Prinsipal TERMOHON BANDING dan diakui oleh saksi SOFYAN SALAM telah menjual tanah kepada PEMOHON BANDING dan TERMOHON BANDING dan untuk TERMOHON BANDING berdasarkan Surat Keterangan tertanggal 5 Maret 1998;
  - f. Bahwa telah menjadi fakta bahwa PEMOHON BANDING dan TERMOHON BANDING telah menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah SUHAILI, SH untuk melakukan pemecahan sertifikat induk antara PEMOHON BANDING dan TERMOHON BANDING, maka hal ini



membuktikan bahwa TERMOHON BANDING dan juga PEMOHON BANDING telah sepakat dan mengerti tentang letak batas-batas tanah miliknya yang dibeli dari saksi SOFYAN SALAM;

5. Bahwa PEMOHON BANDING dalam MEMORI BANDING-nya pada halaman 4 (Empat) dan 5 (Lima) angka 5 (lima) dan 6 (enam), alasan hukumnya adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa dalam Pasal 11 ayat (3) UU No. 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan: "*Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu.*";
  - b. Bahwa menjadi hak dari TERMOHON BANDING untuk mengajukan surat-surat yang dijadikan bukti persidangan, dan untuk membuktikan dalil dari TERMOHON BANDING;
  - c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 283 R.Bg jo Pasal 1865 KUHPerdata menyatakan setiap orang yang mendalilkan suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;
  - d. Bahwa dengan demikian, PEMOHON BANDING jika ingin membantah bukti dari TERMOHON BANDING maka bukan hanya sekedar dalil semata, tetapi juga diiringi dengan bukti-bukti lainnya. Dengan kata lain PEMOHON BANDING yang menyatakan mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menguatkan hak tersebut maka dibebankan kepada PEMOHON BANDING untuk membuktikan hak atau peristiwa tersebut, sebaliknya yang membantah hak orang lain maka wajib bagi TERMOHON BANDING untuk membuktikan bantahannya ;
6. Bahwa PEMOHON BANDING dalam MEMORI BANDING-nya pada halaman 5 (Lima) angka 7 (tujuh), alasan hukumnya adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa yang menjadi persoalan adalah bukan karena PEMOHON BANDING membeli sebidang tanah dan sudah memiliki Sertifikat Hak Milik dan TERMOHON BANDING membeli sebidang tanah yang masih menggunakan Surat Keterangan, tetapi PEMOHON BANDING juga mengakui tanah milik dari TERMOHON BANDING sebagai tanah milik dari PEMOHON BANDING;
  - b. Bahwa telah diketahui bersama dan menjadi fakta persidangan pada saat PEMERIKSAAN SETEMPAT bahwa TERMOHON BANDING telah membeli



tanah dan bangunan dengan saksi SOFYAN SALAM seluas 8 x 17 m<sup>2</sup> di Gang Bina Raya Sungai Raya tertanggal 5 Maret 1998 dan TERMOHON BANDING sudah lebih dulu membeli tanah dengan saksi SOFYAN SALAM, setelah PEMOHON BANDING membeli tanah disebelah tanah TERMOHON BANDING baru kemudian TERMOHON BANDING membangun pagar tembok oleh PEMOHON BANDING. Implikasi yuridis dari perbuatan PEMOHON BANDING dengan membangun pagar tembok tersebut adalah, PEMOHON BANDING secara nyata telah mengetahui letak batas-batas tanah yang dibelinya;

7. Bahwa PEMOHON BANDING dalam MEMORI BANDING-nya pada halaman 6 (Enam) angka 8 (delapan), alasan hukumnya adalah sebagai berikut:-----
- a. Bahwa terlebih dahulu TERMOHON BANDING menjelaskan konteks dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM agar PEMOHON BANDING tidak keliru memahaminya. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek*(BW). Dalam Buku III BW, pada bagian "*Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang*", yang berbunyi: "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*"-----
  - b. Bahwa melihat dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut diatas, maka sepantasnya yang dirugikan adalah TERMOHON BANDING, karena dengan timbulnya perkara ini membuat TERMOHON BANDING jadi mengeluarkan biaya untuk mengikuti alur dari persidangan di setiap tahapan persidangan. Dengan sikap dari PEMOHON BANDING yang menagkui tanah milik dari TERMOHON BANDING adalah milik PEMOHON BANDING maka hal ini jelas telah merugikan TERMOHON BANDING dari sisi waktu, biaya dan pemikiran.
  - c. Bahwa PEMOHON BANDING, tidak terbukti membuktikan dalilnya yang menyatakan TERMOHON BANDING telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan secara fakta persidangan justru TERMOHON BANDING-lah yang berhasil membuktikan bahwa PEMOHON BANDING yang melakukan perbuatan melawan hukum kepada TERMOHON BANDING dengan mengakui tanah milik dari TERMOHON BANDING sebagai tanah dari PEMOHON BANDING;-----
  - d. Bahwa unsur perbuatan melawan hukum dalam arti luas substansinya adalah melanggar Undang-undang, melanggar hak orang lain yang dijamin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh hukum atau Undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (*rechtsplicht*) bertentangan dengan kesusilaan serta bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk senantiasa memperhatikan kepentingan orang lain;-

8. Bahwa untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad) ;-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah dikemukakan di atas oleh TERMOHON BANDING mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk memberi putusan :-----

1. Menolak permohonan BANDING dari PEMOHON BANDING untuk seluruhnya;-----
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Perkara Register Nomor: 18/Pdt.G/2019/PN.MPW tanggal 8 Oktober 2019;-

### -----MENGADILI-----

#### PRIMAIR : -----

#### DALAM EKSEPSI:-----

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERMOHON BANDING untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan secara hukum gugatan PEMOHON BANDING ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijke verlaard***);-

#### DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menyatakan menolak gugatan PEMOHON BANDING untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijke verlaard***);-
2. Menyatakan PEMOHON BANDING telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERMOHON BANDING dikarenakan telah membuat keterangan dan/atau alasan palsu yang bertujuan untuk mengakui tanah milik TERMOHON BANDING sebagai tanah milik dari PEMOHON BANDING;-----
3. Menghukum PEMOHON BANDING untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Induk yang sekarang sudah dilakukan balik nama oleh PEMOHON BANDING, karena sebagaian dari hamparan tanah tersebut dengan ukuran 8 x 17 m<sup>2</sup>= 136 m<sup>2</sup>adalah sah milik dari TERMOHON BANDING yang dibeli dari Saksi SOFYAN SALAM;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum PEMOHON BANDING untuk membayar biaya perkara yang timbul;-----  
-
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorrad) ;-----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 93/PDT/2019/PT PTK, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Mpw tanggal 8 Oktober 2019, dan setelah pula membaca dan memperhatikan Memori Banding serta Kontra Memori Banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi dalil gugatan Penggugat pada pokoknya Pembanding semula Penggugat memiliki sebidang tanah diperoleh dengan cara membeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 236/CA/2004, tanggal 23 Juni 2004 yang dibuat oleh CAROLINA ANGGRAINI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kabupaten Pontianak, sebagaimana termuat dalam Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 36357/Desa Sungai Raya, atas nama Penggugat, dengan Surat Ukur Nomor: 3169/Desa Sungai Raya, luas 550 M2, terletak di Jalan Adisucipto, Km 5,2 Gang Bina Raya, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya diperoleh dengan cara membeli berdasarkan sertifikat tersebut diatas. Bahwa pada bagian sebelah Timur yang berbatasan dengan parit pembatas tanah Sekolah Dasar Negeri 41 Sungai Raya, tanah hak milik Penggugat tersebut di kuasai Terbanding semula Tergugat serta didirikan sebuah bangunan rumah tempat tinggal Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut dan Pengugat sudah berkali-kali menegur supaya Tergugat membongkar bangunan rumah tersebut serta penyerahan tanah hak milik penggugat dalam keadaan kosong, namun tidak diindahkan Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut sehingga merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana maksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
- Bahwa dari dalil gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi persoalan pokok adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Pembanding semula Penggugat karena telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat

---

Hal 22 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta mendirikan bangunan rumah tinggal diatas tanah milik Penggugat tersebut ;

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Mpw tanggal 8 Oktober 2019 yang mempertimbangkan bahwa dalil Pembanding semula Penggugat yang menyatakan memiliki tanah obyek sengketa yang merupakan tanah yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 236/CA/2004, tanggal 23 Juni 2004 yang dibuat oleh CAROLINA ANGGRAINI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kabupaten Pontianak, sebagaimana termuat dalam Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 36357/Desa Sungai Raya, atas nama Penggugat, dengan Surat Ukur Nomor: 3169/Desa Sungai Raya, luas 550 M2 (bukti P-1,P-2) sebagian telah dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat dan didirikan bangunan rumah tinggal diatasnya dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim tingkat Pertama ;
- Bahwa Majelis Banding ternyata melihat fakta bahwa disatu sisi Terbanding semula Tergugat asal menguasai tanah obyek sengketa berdasarkan transaksi jual beli tanah dengan saksi SOFYAN SALAM , sementara itu disisi yang lain dari bukti P-1 berupa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 36357/Desa Sungai Raya/Tahun 1984, atas nama penggugat dengan luas 550 M2, yang bersesuaian dengan bukti P-2 berupa berupa Akta Jual Beli Nomor 236/CA/2004, tanggal 23 Juni 2004, serta dihubungkan dengan hasil persidangan setempat pada hari Jumat tanggal 6 September 2009, sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara sidang tertanggal 6 September 2019, diketahui bahwa obyek sengketa dalam perkara aquo merupakan bagian dari tanah hak milik Penggugat sebagaimana yang termuat dalam bukti P-1 berupa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 36357", yang di peroleh Penggugat dengan cara membeli dari saksi SOFYAN SALAM, sehingga dapat disimpulkan lahirnya permasalahan ini adalah tidak dapat dilepaskan dari perbuatan saksi SOFYAN SALAM yang menyatakan sebagai Penjual atas obyek sengketa baik kepada Pembanding semula Penggugat maupun kepada Terbanding semula Tergugat ;
- Bahwa oleh karenanya demi terang dan tuntasnya perkara ini dengan tidak ditariknya saksi SOFYAN SALAM yang menjual tanah sengketa kepada Pembanding semula Penggugat sesuai akta jual beli Nomor 236/CA/2004, tanggal 23 Juni 2004, maupun kepada Terbanding semula

---

Hal 23 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap atau kurang pihak sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 18/PDT.G/2019/PN.Mpw tanggal 8 Oktober 2019 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan Gugatan tidak dapat diterima, maka Pembanding semula Penggugat asal berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR/RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 18/PDT.G/2019/PN Mpw tanggal 8 Oktober 2019 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Jum'at, tanggal 27 Desember 2019 oleh kami ASLI GINTING, S.H.M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, HERMAWANSYAH, S.H.,M.H. dan Dr. TITIK TEJANINGSIH, S.H.,M.Hum., Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 16 Desember 2019, Nomor 93/PDT/2019/PT PTK, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 7 Januari 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta MULYANA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

---

Hal 24 dari 25 Hal Putusan Nomor 93PDT/2019/PT PTK

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

HERMAWANSYAH, S.H.,M.H.

ASLI GINTING, S.H.,M.Hum.

Dr. TITIK TEJANINGSIH, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

MULYANA, S.H.

## Perincian biaya:

1. Meterai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan .....	Rp.134.000,00
Jumlah .....	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

### 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)