



P U T U S A N
Nomor 2327 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

LOU BUN HWA, bertempat tinggal di Jalan Siam Nomor 124 RT 005 RW 001, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **ZUBIR**, bertempat tinggal di Jalan Perdana RT 001 RW 10 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joko Williyono, S.H., M.H., dan kawan, Advokat dan Avokat Magang beralamat kantor di Jalan Teuku Umar Nomor 67 Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2014;
2. **HAMID**, bertempat tinggal di Jalan Kom. Yos Sudarso (tempat pelelangan ikan/nipah kuning), RT 004 Rw 027 Kelurahan Sungai Beliong, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;
3. **PERHIMPUNAN BIARAWAN-BIARAWAN KAPUSIN**, berkedudukan di Jalan Adi Sutjipto KM. 9 Nomor 6 Pontianak, diwakili oleh Amandus Embot, selaku Pimpinan Perhimpunan Biarawan-Biarawan Kapusin Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andel, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "Andel & Associates", beralamat di Jalan Trunojoyo Nomor 8 D Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2014;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUBU RAYA**, berkedudukan di Kabupaten Kubu Raya;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;
Mahkamah Agung tersebut;
Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- I. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemegang hak milik atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi Kalbar, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Kubu Raya, Kecamatan Sungai Raya, Desa Sungai Raya (untuk selanjutnya disebut tanah terperkara) sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik) Nomor 11540/Desa Sungai Raya atas nama Penggugat (Bukti P.1) setempat dikenal sebagai Jalan Sungai Raya Dalam, seluas 15.970 M², dengan batas-batas tanah sebagaimana diuraikan pada Gambar Situasi (GS) Nomor 1743/1996, bertanggal 11 Maret 1996, yang diperoleh Penggugat secara sah dan beritikad baik yakni dari Etty Purnamawati sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli bertanggal 06 Oktober 2005 Nomor 206/AJB/S.Raya-19/2005, yang dibuat oleh atau di hadapan Budi Effendi, S.H., PPAT di Pontianak dan peralihan haknya telah terdaftar pada dahulu Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya (untuk selanjutnya disebut Tergugat IV), oleh karena mana perolehan hak atas tanah dan pendaftaran atas peralihan hak atas tanah Penggugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, berdasarkan dan beralasan mana Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik (*good faith purchaser*) yang diakui (*recognized*), dijamin (*be guaranteed*), dilindungi (*be protected*), dan dihormati (*be respected*) baik oleh hukum, undang-undang, maupun oleh kekuasaan kehakiman, halmana ternyata dari Yurisprudensi MARI bertanggal 05 November 1968 Nomor 292 K/SIP/1969 *juncto* Yurisprudensi MARI bertanggal 6 Oktober 1971 Nomor 829.K/SIP/1971 *juncto* Yurisprudensi MARI bertanggal 8 Maret 1971 Nomor 565 K/SIP/1971;
- II. Bahwa tanah terperkara yang dijual Etty Purnamawati kepada Penggugat tersebut asal-usulnya diperoleh Etty Purnamawati dari Aida sebagaimana ternyata dari Akte Jual Beli Nomor 362/SR/PPAT.Kecamatan S.Raya/1996, bertanggal 12 Juni 1996 yang dibuat oleh atau di hadapan Camat Sungai Raya Drs. Abdul Malik selaku PPAT, tanah mana semula asal-usulnya merupakan tanah negara yang dikuasai, digarap, dimiliki,

Halaman 2 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dipergunakan sepenuhnya secara nyata dan terus-menerus oleh Aida sejak tahun 1970, kemudian pada tahun 1996 tanah terperkara tersebut oleh Aida dimohonkan pendaftaran haknya pada Kantor Tergugat IV, atas permohonan mana kemudian telah dilakukan pengukuran oleh Petugas Ukur dari Kantor Tergugat IV dan telah pula dilakukan pemeriksaan lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah dari Kantor Tergugat IV;

Pada saat Petugas Ukur dan Panitia Pemeriksa Tanah melakukan pengukuran dan pemeriksaan lapangan atas permohonan hak yang diajukan oleh Aida tersebut, tidak ada Pihak Ketiga yang mengajukan keberatan baik mengenai statusnya, penguasaannya, letaknya maupun batas-batasnya, serta tidak dalam keadaan sengketa, kecuali Aida tidak ada yang berhak atas tanah yang dimohon;

Kemudian setelah dilakukan penelitian kelengkapan administratif dan pemeriksaan lapangan, selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat mengeluarkan Surat Keputusan bertanggal 29 Maret 1996 Nomor 120/M/P3HT/1995-1996, berdasarkan Keputusan mana kemudian oleh Tergugat IV diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya atas nama Aida (Bukti P.1);

Berdasarkan dan beralasan tersebut, maka Proses Permohonan, Pemberian, dan Pendaftaran Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya atas nama Aida (Bukti P.1) tersebut, telah dilakukan menurut tata cara dan telah memenuhi syarat prosedural berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya sebagai konsekwensi yuridisnya Aida selaku pemegang hak yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya (Bukti P.1) tersebut telah diakui sebagai pemilik tanah, baik secara yuridis maupun secara nyata;

- III. Bahwa pada tahun 1997 saat Tergugat IV menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis/prona swadaya di wilayah dekat tanah terperkara yakni \pm 360 M dari tanah terperkara, tanpa sepengetahuan Etty Purnamawati selaku pemilik tanah dan pemegang hak yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya (Bukti P.1) tersebut, ternyata tanah terperkara yang telah dimiliki dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya (Bukti P.1) tersebut sekonyong-konyong diakui dan dimohonkan pendaftaran haknya oleh Tergugat I kepada Tergugat IV melalui prona swadaya, atas

Halaman 3 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



permohonan mana meskipun Tergugat IV mengetahui bahwa terhadap tanah perkara tersebut telah dimiliki dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya (Bukti P.1), akan tetapi ternyata Tergugat IV kemudian tetap menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya atas nama Tergugat I (Bukti P.2), selanjutnya terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut oleh Tergugat I kemudian dialihkan kepada Tergugat II sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli Nomor 304/AJB/S.Ry-006, bertanggal 14 September 2006, yang dibuat oleh atau di hadapan Budi Effendi, S.H., PPAT di Pontianak, dan oleh Tergugat II kemudian dialihkan lagi kepada Tergugat III sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli Nomor 158/2009, bertanggal 14 Januari 2009, yang dibuat oleh atau di hadapan Budi Effendi, S.H., PPAT di Pontianak, selanjutnya di atas tanah tersebut oleh Tergugat III kemudian didirikan bangunan pondok dan dipasang plang yang bertuliskan "Tanah Milik Perhimpunan Biarawan-Biarawan Kapusin";

- IV. Bahwa oleh karena tanah perkara tersebut telah lebih dahulu dikuasai, dimiliki dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya, maka perbuatan Tergugat I yang sokonyong-konyong mengakui dan mengajukan permohonan pendaftaran hak terhadap tanah perkara tersebut kepada Tergugat IV melalui prona swadaya adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena telah melanggar dan merugikan dahulu hak Etty Purnamawati sekarang hak Penggugat selaku pemilik dan pemegang hak yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya (Bukti P.1) tersebut, dan perbuatan Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) atas permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I terhadap tanah perkara tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang membahayakan kepercayaan umum (*fides publica*) baik terhadap jaminan keamanan maupun terhadap Jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap pemegang sertifikat sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria, oleh karena mana maka sebagai konsekwensi yuridisnya demi memberikan perlindungan dan kepastian hukum serta untuk memulihkan kerugian (*rechtsherstel in de vorige toestand*) yang diderita oleh Penggugat selaku pemilik dan pemegang hak yang sah atas



Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya (Bukti P.1) tersebut sebagaimana diakui (*recognized*), dijamin (*be guaranteed*), dilindungi (*be protected*), dan dihormati (*be respected*) baik oleh hukum, undang-undang, maupun oleh kekuasaan kehakiman, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya dahulu terdaftar atas nama Tergugat I terakhir terdaftar atas nama Tergugat III (Bukti P.2) tersebut harus dinyatakan tidak sah (*nietigheid*) dan tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*krachteloos*), demikian dengan segala turutan dan akibat hukumnya, hal mana sesuai dengan sikap dan pendirian Mahkamah Agung RI (MARI) sebagaimana ternyata dari Putusan MARI bertanggal 15 Oktober 1992 Nomor 556.K/Pdt/1987 (Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun VIII Nomor 92 Mei 1993, hal 43), yang pada pokoknya menyatakan;

“Terbitnya dua buah Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada dua orang pemilik yang berbeda atas sebuah rumah, maka salah satu dari sertifikat tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum”;

V. Begitu pula terhadap perbuatan Tergugat I mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya tersebut kepada Tergugat II dan perbuatan Tergugat II mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya tersebut kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan yang tidak sah, oleh karenanya maka sebagai konsekwensi yuridisnya Akta Jual Beli Nomor 304/AJB/S.Ry-006, bertanggal 14 September 2006, yang dibuat oleh atau di hadapan Budi Effendi, S.H., PPAT di Pontianak dan Akta Jual Beli Nomor 158/2009, bertanggal 14 Januari 2009, yang dibuat oleh atau di hadapan Budi Effendi, S.H., PPAT di Pontianak tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, demikian dengan segala turutan dan akibat hukumnya;

VI. Bahwa disamping itu, pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut, secara kasat mata dan menyolok terdapat kejanggalan-kejanggalan, mengandung pemalsuan dan bertentangan dengan fakta yang sesungguhnya, yakni sebagai berikut:

A. Bahwa antara Lembar Salinan Buku Tanah dengan Lembar Salinan Gambar Situasi yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut, terdapat perbedaan tahun pembuatan gambar situasi. Pada ruang e Lembar Salinan Buku Tanah, tertera tahun pembuatan Gambar Situasi yakni tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1996, sedangkan pada Lembar Salinan Gambar Situasi tertera tahun pembuatan Gambar Situasi yakni tahun 1997;

- B. Bahwa uraian batas-batas tanah terperkara pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya tersebut bertentangan dengan fakta yang sesungguhnya, hal mana dapat dilihat pada ruang gambar lembar salinan gambar situasi yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut, uraian batas-batas tanah baik sebelah Utara, Selatan, maupun Timur semuanya berbatasan dengan tanah Negara, padahal sesungguhnya;
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Imam Pardjadi;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Paino Maskanan;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Abdurrahman;
- C. Bahwa pada Lembar Salinan Gambar Situasi yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut, terdapat kesalahan pada Kolom Lembar yakni tertulis "31 Kotak H.G. 5.6", semestinya "31 Kotak G.H.5.6";
- D. Bahwa pada Lembar Salinan Gambar Situasi yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut, terdapat kesalahan pada kolom keadaan tanah yakni tertulis "Suatu Perkarangan Kosong", semestinya "Tanah Pertanian";
- E. Bahwa luas tanah yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut berbeda dengan luas tanah yang ada di lapangan. Luas tanah yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut yakni seluas 16.621 M², padahal sesungguhnya luas tanah yang ada di lapangan hanya seluas 15.970 M²;
- F. Bahwa pada Lembar Salinan Gambar Situasi yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut, pada kolom hal-hal lain terdapat kalimat "Tanah Negara, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, belum pernah diuraikan dalam suatu Surat Ukur/Gambar Situasi", padahal sesungguhnya di atas tanah terperkara tersebut telah terbit Gambar Situasi Nomor 1743/1996 bertanggal 22 Maret 1996;
- G. Bahwa pada Lembar Salinan Gambar Situasi yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut, penomoran dan tanggal Daftar Isian 302 dan 307 tidak

Halaman 6 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



terisi, disamping itu Daftar Isian 302 dan 307 tersebut juga tidak tercatat pada Buku Besar/Daftar Isian yang terdapat pada Kantor Tergugat IV;

H. Bahwa pada Lembar Salinan Gambar Situasi yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut, terdapat kesalahan nama Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yakni Dawud Wibisono, S.H., semestinya Daud Wibisono, SH;

VII. Berdasarkan dan beralasan tersebut oleh karena:

- A. Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) atas tanah perkara tersebut, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya (Bukti P.2) tersebut tidak sah (*nietigheid*) dan tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*krachteloos*), maka sebagai konsekwensi yuridisnya terhadap Tergugat IV agar diperintahkan untuk mencabut/membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya dahulu terdaftar atas nama Tergugat I terakhir terdaftar atas nama Tergugat III (Bukti P.2) tersebut, demikian dengan segala turutan dan akibat hukumnya;
- B. Dan dikarenakan Tergugat III telah mendirikan bangunan pondok dan memasang plang di atas tanah perkara tersebut, maka terhadap Tergugat III agar diperintahkan untuk segera membongkar/merobohkan bangunan pondok dan plang tersebut, serta meninggalkan dan mengosongkan tanah perkara tersebut dari segala penghunian baik orang maupun barang-barangnya, jika perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;

VIII. Bahwa pada tanggal 16 April 2010, Penggugat melalui kuasanya M. Noerdin Achmad telah mengajukan permohonan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya dahulu terdaftar atas nama Tergugat I terakhir terdaftar atas nama Tergugat III (Bukti P.2) tersebut kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI (BPN RI) cq. Direktur Sengketa Pertanahan BPN RI sebagaimana ternyata dari Surat bertanggal 16 April 2010 Perihal: Permohonan Pembatalan Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya atas nama Jubir Perolehan atas nama Perhimpunan Biarawan-Biarawan Kapusin seluas 16.621 M² terletak di Desa Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya (dahulu Kabupaten



Pontianak) (Bukti P.3), atas permohonan mana kemudian pada tanggal 25 Juni 2010 Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN RI telah memerintahkan Kepala Kanwil BPN Provinsi Kalbar sebagaimana ternyata dari Suratnya bertanggal 25 Juni 2010 Nomor 1934/26.1-600/IV/2010 Perihal: Permohonan Pembatalan Hak Milik Nomor 12774/1997 Desa Sungai Raya atas nama Jubir Perolehan, atas nama Perhimpunan Biarawan-Biarawan Kapusin seluas 16.621 M² terletak di Desa Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya (dahulu Kabupaten Pontianak) (Bukti P.4), agar:

- A. Melakukan penelitian data administrasi, data fisik, dan data yuridis untuk mengetahui duduk masalah yang sebenarnya;
- B. Melakukan koordinasi dengan Tergugat IV, mengundang Penggugat dan pihak yang terkait lainnya untuk didengar langsung permasalahannya dalam rangka penanganan masalah tersebut;
- C. Melaporkan hasil pelaksanaan penelitian dan penanganan yang telah dilakukan kepada Kepala BPN R.I. yang disertai pertimbangan/saran dalam waktu 1 (satu) minggu sejak diterimanya surat ini;

Akan tetapi perintah Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN R.I. tersebut, ternyata sama sekali tidak dilaksanakan atau ditindaklanjuti oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi Kalbar;

- IX.** Bahwa selanjutnya pada tanggal 14 Oktober dan 22 November 2010, Penggugat melalui kuasanya M. Noerdin Achmad telah mengajukan permohonan kepada Kepala BPN RI *cq.* Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN RI agar menindaklanjuti Surat Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN RI Nomor 1934/26.1-600/IV/2010, tanggal 25 Juni 2010 dan Nomor 664/26.1-600/III/2011 tanggal 3 Maret 2011 tersebut sebagaimana ternyata dari Surat bertanggal 14 Oktober 2010 Perihal: Tindak Lanjut Surat BPN R.I. Jakarta Nomor 1934/26.1-600/IV/2010 tanggal 25 Juni 2010 (Bukti P.5) dan Surat bertanggal 22 November 2010 Perihal: Konfirmasi atas Surat Kami Tertanggal 14 Oktober 2010, Perihal: Tindak Lanjut Surat BPN RI Jakarta Nomor 1934/26.1-600/IV/2010 tanggal 25 Juni 2010 (Bukti P.6), atas permohonan mana kemudian pada tanggal 3 Maret 2011 Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN R.I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali memerintahkan Kepala Kanwil BPN Provinsi Kalbar agar memerintahkan Tergugat IV untuk segera menindaklanjuti Surat Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN R.I. Nomor 1934/26.1-600/IV/2010, tanggal 25 Juni 2010 tersebut dan melaporkan hasil pelaksanaan penanganan masalah dimaksud kepada Kepala BPN RI dalam waktu satu minggu sejak diterimanya surat tersebut sebagaimana ternyata dari Suratnya bertanggal 3 Maret 2011 Nomor 664/26.1-600/III/2011 Perihal: Mohon Tindak Lanjut Surat Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Nomor 1934/26.1-600/VI/2010 tanggal 25 Juni 2010 (Bukti P.7), akan tetapi perintah Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN R.I. tersebut, tetap juga tidak dilaksanakan atau ditaati oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi Kalbar;

- X. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Mei 2011, Penggugat melalui kuasanya M. Noerdin Achmad kembali mengajukan permohonan kepada Kepala BPN RI *cq.* Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan agar segera menindaklanjuti Surat Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN R.I. Nomor 1934/26.1-600/IV/2010, tanggal 25 Juni 2010 dan Nomor 664/26.1-600/III/2011 tanggal 3 Maret 2011 tersebut sebagaimana ternyata dari Surat bertanggal 27 Mei 2011 Perihal: Mohon Tindak Lanjut Surat BPN R.I. Jakarta Nomor 1934/26.1-600/IV/2010 tanggal 25 Juni 2010 dan Nomor 664/26.1-600/III/2011 tanggal 3 Maret 2011 Perihal: Permohonan Pembatalan Hak Milik Nomor 12774/1997 Desa Sungai Raya atas nama Jubir Perolehan, atas nama Perhimpunan Biarawan-Biarawan Kapusin seluas 16.621 M² terletak di Desa Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya (dahulu Kabupaten Pontianak) (Bukti P.8), atas permohonan mana akhirnya pada tanggal 13 Oktober 2011 Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN RI mengundang Penggugat untuk mengikuti gelar perkara di Gedung BPN R.I. pada tanggal 24 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari Suratnya bertanggal 13 Oktober 2011 Nomor 3866/002-600/X/2011, Perihal: Undangan gelar kasus pertanahan masalah permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya Tahun 1997 atas nama Perkumpulan Biarawan-Biarawan Kapusin terletak di Desa Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya (dahulu Kabupaten Pontianak) (Bukti P.9), atas undangan mana kemudian Penggugat pada

Halaman 9 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Oktober 2011 telah datang menghadiri gelar perkara di Gedung BPN R.I. tersebut, dari gelar perkara mana diperoleh hasil sebagaimana ternyata dari Berita Acara Pelaksanaan Gelar Kasus Pertanahan Terhadap Permohonan Pembatalan Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya Atas Nama Perhimpunan Biarawan-Biarawan Kapusin seluas 16.621 M² yang tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya atas nama Lou Bun Hwa Terletak di Desa Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya (dahulu Kabupaten Pontianak), Provinsi Kalimantan Barat bertanggal 24 Oktober 2011 Nomor 134/BAHGP/DV/2011 (Bukti P.10), yakni sebagai berikut:

- A. Tergugat IV diminta untuk melakukan penelitian administrasi dan yuridis terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya atas nama Tergugat I yang terbit pada tahun 1997, terakhir atas nama Tergugat III dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya atas nama Aida yang terbit pada tahun 1996, terakhir atas nama Penggugat, terletak di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, dan harus dapat memastikan salah satu penetapan haknya dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan dalam proses pemberian haknya, dalam hal sertifikat yang pertama (Sertifikat Hak Milik Nomor 11540) itu diterbitkan secara sah, demi kepastian hukum, maka sertifikat yang diterbitkan belakangan (Sertifikat Hak Milik Nomor 12774) harus dibatalkan, dan apabila yang bersangkutan keberatan dipersilahkan untuk menempuh jalur hukum;
 - B. Tergugat IV agar memfasilitasi kedua belah pihak untuk musyawarah/mediasi, sehingga didapatkan solusi yang bisa menguntungkan kedua belah pihak, apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan musyawarah tersebut tidak mencapai kata sepakat, maka sertifikat yang prosesnya tidak benar tersebut dibatalkan;
 - C. Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya atas nama Tergugat III dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya atas nama Penggugat yang terletak di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya untuk diblokir atau dinyatakan status *quo* agar tidak terjadi peralihan kepada pihak lain;
- Akan tetapi terhadap hasil Gelar Perkara huruf A dan B tersebut, ternyata sama sekali tidak dilaksanakan atau ditindaklanjuti oleh Tergugat IV;

Halaman 10 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- XI.** Bahwa kemudian pada tanggal 9 Maret 2012 Kepala Kanwil BPN Provinsi Kalbar telah memerintahkan Tergugat IV agar segera melaksanakan/ menindaklanjuti hasil gelar perkara sebagaimana dalam Posita X huruf A dan B tersebut dan melaporkan hasil penelitian tersebut kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi Kalbar sebagaimana ternyata dari Suratnya bertanggal 9 Maret 2012 Nomor 265/600.19-61/III/2012 Perihal: Mohon segera melaporkan hasil penelitian terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya atas nama Zubir terbit tahun 1997 terakhir atas nama Perhimpunan Biarawan-Biarawan Kapusin dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya atas nama Aida terbit tahun 1996 terakhir atas nama Lou Bun Hwa, terletak di Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat (Bukti P.11), atas perintah mana baru kemudian pada tanggal 15 Maret 2012 Tergugat IV mengundang Penggugat untuk melakukan mediasi di Kantor Tergugat IV pada tanggal 22 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari Suratnya bertanggal 15 Maret 2012 Nomor 51/2-61.02/III/2012 Perihal: Undangan Mediasi (Bukti P.12), atas undangan mana selanjutnya pada tanggal 22 Maret 2012 Penggugat telah datang menghadiri undangan mediasi tersebut, akan tetapi hingga saat ini tidak ada penyelesaian dari Tergugat IV;
- XII.** Bahwa selanjutnya Penggugat melalui kuasanya M. Noerdin Achmad telah berkali-kali mengajukan permohonan baik kepada Badan Pertanahan Nasional RI, Kanwil BPN Provinsi Kalbar maupun kepada Tergugat IV agar menindaklanjuti permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya tersebut sebagaimana ternyata dari Surat bertanggal 1 Oktober 2012 Perihal: Tindak Lanjut Permohonan Pembatalan Hak Milik Atas Tanah (Pasal 72 huruf a Peraturan Kepala BPN R.I. Nomor 3 Tahun 2011) (Bukti P.13), Surat bertanggal 17 Desember 2012 Perihal: Tindak Lanjut Permohonan Pembatalan Hak Milik Atas Tanah (Pasal 72 huruf a Peraturan Kepala BPN R.I. Nomor 3 Tahun 2011) (Bukti P.14), dan Surat bertanggal 1 Januari 2013 Perihal: Tindak Lanjut Permohonan Pembatalan Hak Milik Atas Tanah (Bukti P.15), akan tetapi hingga saat ini permohonan Penggugat tersebut sama sekali tidak pernah ditanggapi baik oleh Badan Pertanahan Nasional R.I., Kanwil BPN Provinsi Kalbar maupun oleh Tergugat IV, oleh karenanya maka tidak ada jalan/upaya lain yang lebih baik bagi Penggugat kecuali

Halaman 11 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Mempawah guna mendapatkan penyelesaian menurut hukum dan seadil-adilnya;

XIII. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat III dan Tergugat IV mentaati putusan dalam gugatan perkara *a quo*, maka terhadap Tergugat III dan Tergugat IV mohon dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), atas setiap hari keterlambatannya/kelalaiannya mentaati putusan perkara *a quo* kepada Penggugat, terhitung sejak putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap;

XIV. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan berdasarkan alasan yuridis yang cukup menurut hukum, didukung dengan bukti-bukti authentic, yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan yang tidak terbantahkan kebenarannya oleh Para Tergugat, dan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak milik Penggugat atas sebidang tanah berdasarkan dan ternyata dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 11540/Desa Sungai Raya (Bukti P.1) sebagaimana diakui, dijamin, dilindungi, dan dihormati baik oleh hukum, undang-undang, maupun oleh kekuasaan kehakiman, maka berdasarkan Pasal 180 ayat 1 HIR *juncto* Pasal 191 ayat 1 Rbg *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Acara Penerapan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisional *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Mempawah menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemegang hak milik atas sebidang tanah terperkara sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya atas nama Penggugat tersebut;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I mengakui dan mengajukan permohonan pendaftaran hak terhadap tanah terperkara yang telah dimiliki dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya tersebut

Halaman 12 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



kepada Tergugat IV melalui prona swadaya adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dan perbuatan Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya atas permohonan pendaftaran hak yang diajukan oleh Tergugat I terhadap tanah perkara yang telah dimiliki dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*);

4. Menyatakan tidak sah (*nietigheid*) dan tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*krachteloos*) Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya dahulu terdaftar atas nama Tergugat I terakhir terdaftar atas nama Tergugat III, demikian dengan segala turutan dan akibat hukumnya;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya kepada Tergugat II dan perbuatan Tergugat II mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya tersebut kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan yang tidak sah dan batal demi hukum, demikian dengan segala turutan dan akibat hukumnya;
6. Menyatakan tidak sah (*nietigheid*) dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 304/AJB/S.Ry-006, bertanggal 14 September 2006, yang dibuat oleh atau di hadapan Budi Effendi, SH., PPAT di Pontianak dan Akta Jual Beli Nomor 158/2009, bertanggal 14 Januari 2009, yang dibuat oleh atau di hadapan Budi Effendi, S.H., PPAT di Pontianak tersebut, demikian dengan segala turutan dan akibat hukumnya;
7. Memerintahkan Tergugat IV agar segera mencabut/membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya dahulu terdaftar atas nama Tergugat I terakhir terdaftar atas nama Tergugat III tersebut, demikian dengan segala turutan dan akibat hukumnya;
8. Memerintahkan Tergugat III untuk membongkar/merobohkan bangunan pondok dan plang yang didirikan Tergugat III di atas tanah perkara tersebut, serta meninggalkan dan mengosongkan tanah perkara tersebut dari segala penghunian baik orang maupun barang-barangnya, jika perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;
9. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus atas setiap hari keterlambatannya/kelalaiannya mentaati putusan



perkara ini kepada Penggugat, terhitung sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat baik secara tanggung-renteng maupun menurut bagiannya masing-masing untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara YTH. berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang sebaik-baiknya (*naar goede justitie recht doen*) atau putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, terkecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas dan benar;
 2. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena setelah dipelajari secara cermat gugatan Penggugat berorientasi pada sengketa Tata Usaha Negara, yakni Sertifikat Hak milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya atas nama Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, dahulunya atas nama Tergugat I, kemudian atas nama Tergugat II dan selanjutnya sekarang terakhir atas nama Tergugat III, sehingga demikian secara hukum sebenarnya gugatan Penggugat seharusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak bukan di Pengadilan Negeri Mempawah (Kompetensi Absolut);
 3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas melakukan gugatan terhadap diri Tergugat I, karena antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun;
 4. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat, karena antara tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat I, kemudian milik Tergugat II dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III tidak ada hubungan sama sekali dan sangat berbeda baik luas, batas-batas maupun letaknya;
- Dimana pada tanah milik Penggugat, Nomor Sertifikat Hak Milik 11540/Desa Sungai Raya, luasnya: 15.970 M², dengan batas-batas tanah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara dengan Tanah Imam Pardjadi;
- Sebelah Selatan dengan Tanah Paino Maskanan;
- Sebelah Timur dengan Tanah Abdurrahman;
- Sebelah Barat dengan Jalan Sungai Raya;

Selain dari pada itu Gambar Situasi yang ada dalam Sertifikat Hak Milik Penggugat tergambar titik ikat letak tanah Penggugat, yaitu 412,5 M dari rumah tinggi;

Sedangkan tanah milik Tergugat I, kemudian milik Tergugat II dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III, Nomor Sertifikat Hak Miliknya 12774/Desa Sungai Raya, luas: 16.621 M², dengan batas-batas tanahnya:

- Sebelah Utara dengan Tanah Negara;
- Sebelah Selatan dengan Tanah Negara;
- Sebelah Barat dengan Jalan Sungai Raya;
- Sebelah Timur dengan Tanah Negara.

Selain dari pada itu pada Gambar Situasi yang ada di dalam sertifikat hak milik Tergugat I, kemudian milik Tergugat II dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III, tergambar titik ikat letak tanah milik Tergugat I, kemudian milik Tergugat II dan selanjutnya sekarang Tergugat III, yaitu di sebelah utaranya berbatasan langsung dengan parit air terjun (demikian masyarakat setempat mengenalnya dan hingga kini parit tersebut masih ada);

Selanjutnya berdasarkan Gambar Situasi tersebut, tanah milik Tergugat I, kemudian milik Tergugat II dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III sebelah utaranya setelah berbatasan langsung dengan parit air terjun baru berbatasan dengan tanah Negara dan tanah Negara tersebut pada saat ini telah menjadi tanah hak milik dengan Sertifikat Nomor 22749/Desa Sungai Raya, yang pada tahun 2007 terdaftar atas nama Dokter Victorianus Master Medicine of Public (dan sekarang tidak diketahui terdaftar atas nama siapa);

Bahwa berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3573/Sui.Raya/2001 yang ada di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 22749 tersebut dapat dilihat bahwa di sebelah selatan tanah tersebut juga berbatasan langsung dengan Parit Air Terjun setelah itu berbatasan dengan tanah dengan Gambar Situasi Nomor 5071/1996 (Tanah Milik Tergugat I sekarang milik Tergugat III);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat jelas letak tanah milik Penggugat berbeda dengan letak tanah milik Tergugat I, kemudian

Halaman 15 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016



milik Tergugat II dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III sehingga demikian menurut hukum gugatan Penggugat salah alamat;

5. Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas, kabur (*obscur libels*), karena Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak ada menyebutkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang dideritanya, sehingga demikian Penggugat dalam mengajukan gugatannya hanya coba-coba dan hanya akal-akalan Penggugat belaka tanpa didasari dengan alasan hukum yang benar;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa terhadap apa yang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kemukakan pada konvensi dalam eksepsi dan jawaban, mohon dianggap termasuk bagian yang tidak terpisahkan antara satu sama lainnya dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ada memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya seluas: 16.621 M², yang terletak di Jalan Sungai Raya Dalam RT 007/RW 01, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (dahulu) dan sekarang Kabupaten Kubu Raya yang berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Barat dengan Jalan Sungai Raya;
 - Sebelah Timur dengan Tanah Negara;

Bahwa pada mulanya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendapatkan tanahnya tersebut, yaitu didapat membayar ganti rugi kepada seorang laki-laki yang bernama Tomat, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan petani, alamat Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, yang menggarap tanah Negara tersebut dari sejak tahun 1970, ganti-rugi yang dibayar Tergugat I kepada Sdr. Tomat (Penggarap) adalah seharga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), sesuai dengan kwitansi tertanggal 3 April 1996;

Selanjutnya pada tanggal 10 Juni 1996, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan hak milik atas tanah tersebut kepada dahulu Kantor Pertanahan Kabupayen Pontianak dan sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya (Tergugat IV Konvensi) melalui Program Pemerintah Prona Swadaya, Permohonan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut telah dilampiri dengan:

- Foto Copy KTP Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kwitansi tertanggal 3 April 1996;
- Surat Pernyataan Tergugat I, tertanggal 18 April 1996;
- Surat Keterangan Kepala Desa Sungai Raya Nomor 596.4/58/Pem, tanggal 22 April 1996 yang ditandatangani oleh H.A Gani B (Kepala Desa Sungai Raya pada saat itu);
- Surat Pernyataan Sdr. Tomat (Penggaraf Asli) tertanggal 3 April 1996;

Bahwa permohonan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut selanjutnya telah diterima dan diproses oleh Tergugat IV Konvensi, untuk itu Tergugat IV Konvensi juga telah turun ke lapangan untuk melakukan pengukuran dan hasilnya sebagaimana yang tertuang dalam Gambar Situasi Nomor 5071/1996, tanggal 9 Juni 1996 yang ada dalam Sertifikat Hak Milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa setelah data fisik dan data yuridis terpenuhi oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat telah mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 334/M.1/Prona-Swa/1997, tanggal 29 Maret 1997, selanjutnya atas dasar Surat Keputusan itulah Tergugat IV Konvensi, selanjutnya pada tahun 2007 telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, terhadap tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat telah mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 334/M.1/Prona-Swa/1997, tanggal 29 Maret 1997, selanjutnya atas dasar surat keputusan itulah Tergugat IV Konvensi, selanjutnya pada tahun 2007 telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, terhadap tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut untuk atas nama Tertugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Zubir);

Bahwa permohonan Sertifikat Hak Milik yang dimohonkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah diproses oleh Tergugat IV Konvensi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk itu dan selama proses permohonan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dilakukan, tidak ada satu orang pun atau lembaga yang menyatakan atau menyanggah proses tersebut, sehingga demikian penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya atas nama Zubir (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) oleh Tergugat IV adalah sudah tepat dan benar menurut hukum, karenanya keabsahannya tidak perlu diragukan lagi;

Halaman 17 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



3. Bahwa selanjutnya tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 304/AJB/S.Ry-133/2006, tanggal 14 September 2006 yang dibuat di hadapan Budi Effendi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah dahulu Kabupaten Pontianak dan sekarang Kabupaten Kubu Raya, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II Konvensi dan kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 158/2009, tanggal 14 Februari 2009 yang dibuat di hadapan Budi Effendi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kubu Raya tanah tersebut telah Tergugat II Konvensi jual kembali kepada Tergugat III Konvensi dan hingga saat ini Tergugat III Konvensi lah yang menguasai tanah tersebut secara fisik;
4. Bahwa selama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian Tergugat II Konvensi dan selanjutnya Tergugat III Konvensi menguasai tanah tersebut, tidak ada satu pun yang mengakui bahwa tanah tersebut miliknya dan menguasai tanah tersebut secara fisik, namun pada saat itu ada orang yang mengaku bernama Lou Bun Hwa (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang secara tiba-tiba mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Mempawah terhadap diri Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi, mengenai Hak Kepemilikan terhadap tanah tersebut;
5. Bahwa dalam surat gugatannya mengakui bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah satu satunya pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya, seluas: 15970 M², yang terletak di Provinsi Kalimantan Barat, dahulu Kabupaten Pontianak dan sekarang Kabupaten Kubu Raya, Kecamatan Sungai Raya, Desa Sungai Raya dengan batas-batas tanah:
 - Sebelah Utara dengan Tanah Imam Pardjadi;
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Paino Maskanan;
 - Sebelah Timur dengan Tanah Abdurrahman;
 - Sebelah Barat dengan Jalan Sungai Ray;

Bahwa tanah tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat beli dari Etty Purnamawati, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/AJB/S.Raya-19/2005, tanggal 06 Oktober 2005 yang dibuat di hadapan Budi Effendi, S.H. selaku PPAT Kabupaten Kubu Raya, sebelumnya tanah tersebut Etty Purnamawati beli dari Aida, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 362/SR/PPAT.Kecamatan S.Raya/1996, tanggal 12 Juni 1996,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat di hadapan Camat Sungai Raya Drs. Abdul Malik selaku PPAT;

Dalam dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menuduh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tahun 1996 sekonyong-konyong dengan tanpa sepengetahuan Etty Purnamawati telah mengakui dan mengajukan Permohonan Hak Milik atas tanahnya kepada Tergugat IV Konvensi, selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya atas nama Zubir (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) oleh Tergugat IV Konvensi;

Dalam gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, dahulu atas nama Tergugat I dan sekarang atas nama Tergugat III, sebagai tidak sah, tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut sama sekali tidak benar dan tanpa didasari dengan alasan hukum yang kuat dan benar, hal ini dapat dibuktikan;

Bahwa antara tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian milik Tergugat II Konvensi dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III Konvensi tidak ada hubungan sama sekali dan sangat berbeda baik luas, batas-batas maupun letaknya;

Dimana pada tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Nomor Sertifikat Hak Milik 11540/Desa Sungai Raya, luas 15.970 M², dengan batas-batas tanah;

- Sebelah Utara dengan Tanah Imam Pardjadi;
- Sebelah Selatan dengan Tanah Paino Maskanan;
- Sebelah Timur dengan Tanah Abdurrahman;
- Sebelah Barat dengan Jalan Sungai Raya;

Selain dari pada itu pada Gambar Situasi yang ada dalam Sertifikat Hak Milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tergambar titik ikat letak tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu 412,5 M dari rumah tinggi;

Sedangkan tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kemudian milik Tergugat II Konvensi dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III Konvensi, Nomor Sertifikat Hak Milik 12774/desa Sungai Raya Luasnya. 16.621 M², dengan batas-batas tanahnya:

Halaman 19 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016



- Sebelah Utara dengan Tanah Negara;
- Sebelah Selatan dengan Tanah Negara;
- Sebelah Barat dengan Jalan Sungai Raya;
- Sebelah Timur dengan Tanah Negara;

Selain dari pada itu pada gambar situasi yang ada di dalam sertifikat hak milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian milik Tergugat II Konvensi dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III Konvensi, tergambar titik ikat letak tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian milik Tergugat II Konvensi dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III Konvensi, yaitu disebelah utaranya berbatasan langsung dengan Parit Air Terjun (demikian masyarakat setempat mengenalnya dan hingga kini parit tersebut masih ada);

Selanjutnya berdasarkan gambar situasi tersebut, tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian milik Tergugat II Konvensi dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III Konvensi sebelah utaranya setelah berbatasan langsung dengan Parit Air Terjun baru berbatasan dengan tanah Negara dan tanah Negara tersebut pada saat itu telah menjadi tanah hak milik dengan Sertifikat Nomor 22749/Desa Sungai Raya yang pada tahun 2007 terdaftar atas nama Dokter Victorianus Master Medicine Of Public (dan sekarang tidak diketahui terdaftar atas nama siapa);

Bahwa berdasarkan Gambar Situasi Nomor 3573/Sui.Raya/2001 yang ada di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 22749 tersebut dapat dilihat bahwa di sebelah Selatan tanah tersebut juga berbatasan langsung dengan Parit Air Terjun setelah itu berbatasan dengan tanah dengan Gambar Situasi Nomor 5071/1996 (dahulu tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang milik Tergugat III Konvensi);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat jelas letak tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berbeda dengan letak tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian milik Tergugat II Konvensi dan selanjutnya sekarang milik Tergugat III Konvensi, sehingga demikian sebenarnya menurut hukum gugatan Penggugat salah alamat;

Selain dari pada itu perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menuduh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah mengakui dan mengajukan permohonan hak milik terhadap tanahnya kepada Tergugat IV Konvensi, adalah perbuatan yang dapat dikwalifisir



sebagai tindak pidana (memfitnah orang lain dalam hal ini Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi), untuk itu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mencabut tuduhan tersebut karena sama sekali tidak benar;

7. Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan *a quo* tanpa didasari dengan alasan hukum yang benar sehingga membuat keseimbangan dan kredibilitas hidup Tergugat 1 Konvensi/Penggugat Rekonvensi sangat terganggu, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi baik secara materiel maupun immateril;
8. Adapun kerugian materil dan immateril yang diderita oleh Tergugat I Konvensi yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi akibat dari perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materil;

Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah orang awam hukum, maka untuk menghadapi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menggunakan jasa Kantor Advokat sebagai kuasa hukumnya yang dalam hal ini Kantor “Joko Williyono, S.H.,M.H. & Rekan”, untuk membayar uang jasa, biaya operasional, transportasi dan biaya lain-lain Kuasa Hukum adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateril:

Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai penguasa yang cukup dikenal dalam masyarakat, mereka tercemar nama baiknya sehingga menimbulkan kerugian immateril bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa kerugian immateril yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebenarnya tidak dapat dinilai dengan apapun, namun dalam hal ini untuk kepastiannya, kerugian immateril yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi senilai dengan uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Sehingga demikian jumlah kerugian baik materil maupun immateril yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah



sebesar Rp100.000.000,00 = Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah);

9. Bahwa oleh karena kerugian materiil maupun immateriil yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi diakibatkan dari perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka secara hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi lah yang bertanggung jawab terhadap kerugian Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi; Berkenaan dengan hal tersebut bersama dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon ke hadapan Majelis Hakim dalam putusannya untuk memerintahkan kepada Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua kerugian yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang seluruhnya berjumlah Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) secara kontan dan tunai;
10. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ajukan dengan bukti yang kuat dan cukup menurut hukum, maka dengan ini Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohoh ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah dalam putusannya menyatakan bahwa putusan dalam rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) ataupun upaya lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Mempawah untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang telah mengajukan gugatan dalam perkara a quo tanpa didasari dengan alasan hukum yang kuat dan benar, adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil;
3. Menyatakan kerugian materiil dan immateriil yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah);
4. Memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti-rugi kepada Terdakwa I Konvensi/Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) secara kontan dan tunai;

5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu, maupun ada upaya banding, kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mencampur-adukan antar sengketa perdata dengan sengketa Tata Usaha Negara. Hal ini dapat dibaca pada posita-posita gugatan Penggugat telah mendalilkan hak kepemilikan dan prosedur terbitnya Serifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya oleh Kantor Pertanahan Kubu Raya (Tergugat IV). Mengenai cacat prosedur atau tidak dalam hal terbitnya sertifikat hak milik Tergugat IV seharusnya diuji di Peradilan Tata Usaha, dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak. Dengan adanya penggabungan anantara sengketa perdata dengan sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*). Oleh karenanya gugatan yang kabur (*obscuur libel*) harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa kaburnya gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah dimana Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya terakhir atas nama Penggugat. Penyebutan batas-batas tanah sengketa adalah wajib, sebab jika Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya, bagaimana Penggugat bisa mengetahui bahwa tanah Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya telah tumpang tindih dengan tanah Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya? Karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas mengenai batas-batas tanah Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa pada posita VI dan posita VII gugatan menguraikan mengenai prosedur, syarat-syarat, serta tata cara penerbitan sertifikat atau administrasi penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, sehingga diperlukan adanya pembuktian atau pengujian terhadap kebenaran dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita

Halaman 23 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016



gugatannya tersebut. Sedangkan untuk menguji kebenaran formil tentang cacat atau tidaknya suatu proses administrasi penerbitan suatu keputusan, dalam hal ini penerbit Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya adalah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak. Apalagi pada posita VII huruf A Penggugat juga meminta agar Tergugat IV diperintahkan untuk mencabut/membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya. Pengadilan yang berwenang memerintahkan Pejabat Tata Usaha Negara untuk mencabut/membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum;

4. Bahwa pada posita V Penggugat telah tegas mendalilkan bahwa Tergugat II telah memperoleh peralihan hak dari Tergugat I dengan bukti Akta Jual Beli Nomor 304/AJB/S.Ry-006 tertanggal 14 September 2006 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni Notaris Budi Effendi, SH. Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat II telah mengalihkan Tanah Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya tersebut kepada Tergugat III di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris Budi Effendi, S.H., dengan bukti Akta Jual Beli Nomor 158/2009 tertanggal 14 Januari 2009. Dan selanjutnya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan tidak sah dan batal demi hukum kedua Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Budi Effendi, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena Penggugat mempersoalkan sah atau tidaknya dan batal demi hukum atau tidaknya Akta Jual Beli Nomor 304/AJB/S.Ry-006 tertanggal 14 September 2006 dan Akta Jual Beli Nomor 158/2009 tertanggal 14 Januari 2009 yang dibuat oleh Notaris Budi Effendi, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Notaris Budi Effendi, S.H. selaku PPAT yang membuat kedua Akta Jual Beli tersebut semestinya dimasukan juga sebagai salah satu subjek gugatan dalam perkara ini. Karena tidak dimasukkannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal ini Notaris Budi Effendi, S.H. dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat dapat katakan “kurang subjek gugatan” atau “subyek gugatannya tidak lengkap”;
5. Bahwa mengenai kurangnya subjek gugatan dalam perkara ini juga dapat dibaca pada petitum angka 6 yang meminta agar menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 158/2009 tertanggal 14 Januari 2009 yang dibuat oleh Notaris Budi Effendi, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)



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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*), sebab sesuai dengan uraian dalil posita 1 gugatan Penggugat menyebutkan tanah Penggugat luasnya 15.970 M², sedangkan tanah hak milik Tergugat III sebagaimana sehingga tanah yang digugat Penggugat objeknya tidak jelas serta salah letak. Selain itu pula antara posita dengan petitum terjadi kontradiktif yakni tidak terdapat korelasi antara posita dengan petitum 5, 6 dan 7 gugatan, maka sangat patut dan beralasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena ada pihak-pihak yang disebut-sebut dalam gugatan Penggugat akan tetapi tidak ditarik dalam gugatan yaitu Aida, Etty Purnamawati maupun Budi Effendi, S.H. selaku Notaris/PPAT yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 206/AJB/S.Raya-19/2005 tanggal 06 Oktober 2005 serta Akta Jual Beli Nomor 304/AJB/S.Raya-006 tanggal 14 September 2006 antara Tergugat I dan Tergugat II serta antara Tergugat II dengan Tergugat III Akta Jual Beli Nomor 158/2009 tanggal 14 Januari 2009, sehingga sangat patut dan beralasan hukum dijadikan para pihak dalam gugatan Penggugat, karena gugatan Penggugat kurang lengkap pihak, maka secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena sesuai dengan petitum 5 dan 6 gugatan Penggugat yang menyatakan "Batal Demi Hukum" atas Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya luas 16.621 M² serta Jual Beli Nomor 304 /AJB/S.Ry-006 tanggal 14 September 2006 serta Akta Jual Beli Nomor 158/2009 tanggal 14 Januari 2009, karena Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang untuk menyatakan "batal" suatu Putusan Tata Usaha Negara dalam kaitan dengan persyaratan dan prosedur penerbitan suatu perbuatan administrasi, karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Pontianak. Oleh karena itu, maka sangat patut dan beralasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III nyatakan dalam eksepsi dan pokok perkara merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;

Halaman 25 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, seluas 16.621 M² Gambar Situasi Nomor 5071/1997, yang terletak di RT 07/RW 01 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, telah mengalami kerugian yakni tidak dapat melakukan aktivitas pembangunan perumahan sosial untuk biarawan-biarawan sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah mengajukan gugatannya;
3. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar uang ganti rugi atas terhambatnya pembangunan perumahan sosial untuk biarawan-biarawan sebesar Rp5.000.0000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, saat putusan ini dibacakan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Mempawah untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat/Tergugat III Konvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi atas terhambatnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membangun Perumahan Biarawan-Biarawan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, saat putusan ini dibacakan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat keliru dan salah alamat, dikarenakan gugatan *a quo* seharusnya diajukan dan ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha

Halaman 26 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Negara, dimana segala perbuatan yang diperoleh oleh Tergugat IV adalah suatu perbuatan Tata Usaha Negara yaitu menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Sungai Raya serta peralihannya, yang akhirnya merupakan keputusan Tata Usaha Negara adalah menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri Mempawah, sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 1 ayat (3): "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata." Kemudian pada Pasal 1 ayat (4): "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagaimana akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas gugatan *a quo* adalah keliru dan salah alamat, oleh karena Tergugat IV mohon supaya gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa gugatan ini seharusnya tidak diterima dikarenakan berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertulis: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Oleh karena tersebut gugatan ini seharusnya tidak dapat diterima, dikarenakan sertifikat tanah sengketa *a quo* telah diterbitkan sejak tahun 1997. Dan pada saat penerbitan sampai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan perkara ini di Pengadilan Negeri Mempawah tidak ada pihak lain yang merasa keberatan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mempawah telah memberikan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2014/PN Mpw., tanggal 6 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;
- Mengabulkan untuk sebagian gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik sah terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, seluas 16.621 M² Gambar Situasi Nomor 5071/1997, yang terletak di RT 07 RW 01 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya;
- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp5.394.000.000,00 (lima juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 75/PDT/2015/PT PTK., tanggal 11 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt.G/2014/PN Mpw., *juncto* Nomor Banding 75/PDT/2015/PT PTK., *juncto* Nomor 4/Akta.Pdt/2016/PN Mpw., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan

Halaman 28 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016



Negeri Mempawah, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 25 April 2016;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 12 April 2016;
3. Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 25 April 2016;
4. Termohon Kasasi IV/Tergugat IV/Terbanding IV pada tanggal 7 April 2016;

Kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 2 Mei 2016;

Kemudian Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 26 April 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Keberatan Pertama:

Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian terhadap bukti dari Penggugat Konvensi;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat keberatan dengan putusan *Judex Facti* dimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 91 alenia pertama yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa dengan meneliti hasil pemeriksaan setempat yang dihubungkan dengan bukti surat tertanda P-1, T1-4 dan TIV-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya GS Nomor 1743/1996 tanggal 22-3-1996 luas 15.970 m² terakhir tercatat atas nama Lou Bun Hwa, serta dengan mencermati bukti surat tertanda TIII-11 dan TIV-10



berupa Peta Situasi, dimana tanah milik yang dimaksudkan oleh Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya GS Nomor 1743/1996 tanggal 22-3-1996 Luas 15.970 m² terakhir tercatat atas nama Luo Bun Hwa tidak sesuai mengenai batas-batasnya, serta tidak tercatat dalam Peta Situasi, maka dengan demikian oleh karena sertifikat merupakan bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah yang dimaksud oleh Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya GS Nomor 1743/1996 tanggal 22-3-1996 Luas 15.970 m² terakhir tercatat atas nama Lou Bun Hwa tidak jelas mengenai letak dan batas-batasnya, sehingga cukup beralasan terhadap gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut tidak fair, tidak adil dan tidak cermat mensikapi bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi. Seharusnya Majelis Hakim dapat menilai, bahwa tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi sudah ber Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Tergugat IV Konvensi, dengan Gambar Situasi yang telah dibuat sejak tanggal 22 Maret 1996, dan apabila dihitung waktu pembuatan Gambar Situasi pada saat pengukuran dengan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada tanggal 12 Juni 2015, maka terdapat selisih waktu selama kurang lebih 19 tahun;

Bahwa oleh karena itu wajar apabila terjadi perubahan letak batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi, sehingga tidak dimungkinkan sama pada saat diukur pada tanggal 22 Maret 1996 dengan pengukuran yang dilakukan sekarang. Perubahan data fisik maupun data yuridis sangat dimungkinkan, oleh karena itu mohon kebijakan Majelis Hakim Agung dalam mensikapinya;

Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi juga keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan “serta tidak tercatat dalam peta situasi”, karena apabila memang benar hal tersebut tidak tercatat, maka kesalahan tersebut bukan pada Pemohon Kasasi, akan tetapi kesalahan tersebut ada pada Tergugat IV Konvensi yang membuat Sertifikat milik Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi;

Pemohon Kasasi sudah memberikan semua persyaratan untuk mendapatkan haknya, begitu juga pemilik pertama pada saat mengajukan permohonan pendaftaran pertama tanah *a quo* sudah menyerahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua persyaratan kepada Tergugat IV Konvensi sehingga Tergugat III konvensi menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11540/Desa Sungai Raya GS Nomor 1743/1996 tanggal 22-3-1996 Luas 15.970 m²;

Berdasarkan hal tersebut beralasan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dibatalkan;

2. Keberatan Kedua:

Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian terhadap bukti dari Tergugat III Konvensi;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat keberatan dengan Putusan *Judex Facti* dimana dalam putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sementara itu gugatan Rekonvensi Tergugat III dikabulkan, dan gugatan Rekonvensi Tergugat I tidak dapat diterima, padahal alat bukti kepemilikan Tergugat III yang dikabulkan tersebut sama persis dan bersumber serta berasal dari Tergugat I;

Sehingga dengan demikian *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dimana *Judex Facti* tidak cermat dan tidak teliti dan sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, putusan yang demikian sangat merugikan Pemohon Kasasi. Hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 94, alenia pertama yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa oleh karena setelah diteliti dalam dalil gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak sesuai mengenai batas-batas tanahnya dengan hasil Pemeriksaan Setempat, maka menurut pendapat Majelis Hakim batas-batas tanah yang dimuat dalam dalil gugatan Rekonvensi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berbeda, maka dengan demikian terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi cukup beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Sementara itu Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 95 alenia terakhir selanjutnya mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas menurut pendapat Majelis Hakim perolehan hak atas tanah yang diperoleh Tergugat III konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memenuhi ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA *juncto* Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Halaman 31 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 31



Pendaftaran Tanah, sehingga dengan demikian terhadap dalil gugatan rekonvensi dari Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk dinyatakan sah sebagai pemilik terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, seluas 16.621 m² Gambar Situasi Nomor 5071/1997, yang terletak di RT 07 RW 01 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya cukup beralasan untuk dikabulkan.”

Bahwa dari kedua pertimbangan hukum tersebut di atas, terdapat perbedaan perlakuan, khususnya terhadap Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Majelis Hakim Tingkat Pertama, lupa dan lalai, asal tanah yang dibeli oleh Tergugat III Konvensi adalah berasal dari tanah yang dibeli oleh Tergugat I Konvensi, dengan Nomor Sertifikat yang sama yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, seluas 16.621 m² dan Gambar Situasi yang sama yaitu Nomor 5071/1997, yang terletak di RT 07 RW 01 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya dan dengan batas-batas yang sama yaitu:

- Sebelah Utara dengan Tanah Negara;
- Sebelah Selatan dengan Tanah Negara;
- Sebelah Barat dengan Jalan Sungai Raya;
- Sebelah timur dengan tanah Negara;

Bahwa apabila Majelis Hakim menyatakan batas-batas tanah yang dimuat dalam dalil gugatan Rekonvensi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berbeda, tentunya terhadap batas-batas tanah yang terdapat dalam sertifikat dan gambar situasi dari Tergugat III Konvensi juga berbeda, karena berasal dari sertifikat dan gambar situasi yang sama antara Tergugat I dan Tergugat III, dan oleh karena itu apabila terhadap gugatan rekonvensi Tergugat I tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan rekonvensi Tergugat III seharusnya juga tidak dapat diterima; Seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menggunakan adagium hukum yang berbunyi:

Uno falsus umno omnibus: peraturan dasar yang salah, menyebabkan produk turutannya menjadi tidak sah;

Berdasarkan hal-hal yang Pemohon Kasasi kemukakan di atas, maka terbukti Majelis Hakim *Judex Facti* telah bertindak lalai, tidak adil, tidak teliti dan tidak cermat, pertimbangan yang demikian sangat merugikan Pemohon Kasasi dan tidak memenuhi rasa keadilan serta kepatutan, sertatelah melanggar ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14



Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;

3. Keberatan Ketiga:

Judex Facti Telah Salah Menerapkan Hukum Pembuktian Terhadap Bukti Dari Tergugat III Konvensi;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat keberatan dengan putusan *Judex Facti* dimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 94 alenia kedua yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa kemudian terhadap dalil gugatan rekonsensi dari Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonsensi agar dinyatakan adalah pemilik sah terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12774/Desa Sungai Raya, seluas 16.621 m² Gambar Situasi Nomor 5071/1997, yang terletak di RT 07 RW 01 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sertifikat diberikan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data yuridis dan data fisik yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).”

Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum perkara *a quo* dengan menggunakan peraturan perundang-undangan berupa Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebab Tergugat III yang memperoleh hak tersebut yang semula dari Tergugat I, dimana Tergugat I memperoleh hak hingga diterbitkannya Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 12774/Desa Sungai Raya pada tahun 1997 dengan Gambar Situasi Nomor 5071/1996, tanggal 9 Juli 1996;

Sementara itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan oleh Pemerintah pada tanggal 8 Juli 1997. Dengan demikian penggunaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam perkara *a quo* tidaklah tepat. Pemberian hak kepada Terhadap Tergugat I jauh sebelum ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bahwa selain itu pemberian hak tanah kepada Tergugat I melalui Prona Swadaya telah menyalahi peraturan, karena melebihi batas jumlah tanah yang dimohonkan yaitu:

Luas dan Jumlah Tanah Obyek Prona;

1) Tanah Negara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah non pertanian dengan luas sampai dengan 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali obyek Prona yang berlokasi wilayah Kab/Kota Kantor Pertanahan tipe A sampai dengan luas 500 m² (lima ratus meter persegi); dan
- Tanah pertanian dengan luas sampai 2 ha (dua hektar);

2) Penegasan konversi/pengakuan hak:

- Tanah non pertanian dengan luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi), kecuali obyek Prona yang berlokasi wilayah Kab/Kota Kantor Pertanahan tipe A sampai dengan luas 1.000 m² (seribu meter persegi); dan
- Tanah pertanian dengan luas sampai 5 ha (lima hektar);

3) Jumlah bidang tanah:

Bidang tanah yang dapat didaftarkan atas nama seseorang atau 1 (satu) peserta dalam kegiatan Prona paling banyak 2 (dua) bidang tanah;

4. Keberatan Keempat:

Putusan *Judex Facti* tidak memuat dasar alasan yang jelas dan rinci; Bahwa putusan *Judex Facti* sangat kaku, tidak objektif, tidak cermat mencermati permasalahan yang dihadapi oleh Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi dan hal ini sangat terlihat dari pertimbangan hukum yang dibuat oleh *Judex Facti* tidak rinci dan tidak tepat mempertimbangkan alat bukti sehingga pertimbangannya menjadi kabur dan tidak jelas sehingga tidak menyentuh substansi pokok permasalahan;

Putusan yang demikian dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd* karena tidak didasari oleh alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan yang meliputi pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi ataupun doktrin hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 23 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 *juncto* Pasal 25 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004; Bahkan hakim karena jabatannya (*ex officio*) wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh Pemohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi (Pasal 178 ayat(1) HIR);

Dalam hal ini Putusan Majelis Hakim *Judex Facti* sangat membingungkan karena tidak jelas Pasal peraturan perundangan mana yang dijadikan rujukan dan landasan pertimbangan;

Halaman 34 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan yang digunakan dalam memutus perkara *a quo* menggunakan peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sementara itu perbuatan hukum yang berupa proses penerbitan sertifikat dilakukan pada tahun 1996, sehingga peraturan yang digunakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak tepat sasaran dan haruslah dibatalkan;

Bahwa terhadap putusan yang tidak cukup pertimbangan tersebut merupakan masalah yuridis dimana terhadap putusan tersebut berakibat dapat dibatalkan dikarenakan tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan;

Hal ini sesuai dengan Putusan MA Nomor 638 K/Sip/1969 dimana Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dinyatakan tidak cukup pertimbangan, dan dibatalkan atas alasan Putusan PT dan PN setelah menguraikan keterangan saksi dan barang bukti yang diajukan, langsung menyimpulkan gugatan Penggugat terbukti tanpa pertimbangan dan menilai bantahan dan bukti lawan (*tegen bewijs*) yang diajukan oleh Tergugat;

Begitu juga penolakan terhadap suatu petitum gugatan, menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 698 K/Sip/1969 harus disertai pertimbangan yang jelas kenapa petitum itu ditolak;

Bahwa dari keberatan Pemohon Kasasi pada point 1, 2, 3, dan 4 tersebut di atas jelas dan nyata Pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak lengkap dan seksama mendeskripsikan dan mempertimbangkan alat bukti dan menilai kekuatan pembuktian, dan oleh karenanya putusan yang demikian dianggap tidak cukup pertimbangan hukumnya atau *onvoldoende gemotiveerd* dan putusan tersebut jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2004;

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

- Bahwa alasan-alasan kasasi kesatu sampai dengan alasan keempat tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi

Halaman 35 dari 37 hal.Put. Nomor 2327 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

- Bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena benar gugatan mengenai sebidang tanah dengan batas-batas tanah yang tidak sama antara batas-batas tanah dalam gugatan dengan batas-batas tanah hasil pemeriksaan setempat adalah gugatan tidak sempurna, hal mana telah terbukti adanya dalam perkara *a quo*, sehingga beralasan gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi LOU BUN HWA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LOU BUN HWA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 8 Desember 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

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