



PUTUSAN
Nomor 1755 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

HAJJAH RAHIMUN binti HAJI LATIF, bertempat tinggal di Jalan Tanjungpura Gang Pagar Alam Nomor 59 Rt.004/RW.018, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Andi Ehsan, S.H., M.Si., bertempat tinggal di Jalan Danau Sentarum Komplek Ari Karya Indah III Nomor A. 19 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 17 April 2014; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan:

1. **BURHAN ALIAS AWENG**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar, Gang Satu Rt.03/RW.11 Nomor 69, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;
2. **UWAR SUPRIYADI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Ali Anyang, Gang Gaya Baru Rt.02/RW./03, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Radiaman Purba, S.H. Advokat beralamat di Jalan Sejarah Gg. Potang I Nomor 7 Pontianak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2014 dan 4 April 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

Dan

Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Barat, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, (BPN) Kota Pontianak, berkedudukan di Jalan Achmad Yani Nomor 1 Kota Pontianak;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat memiliki dan mengusahakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Komyos Soedarso, Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliung, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, yang berasal dari orang tua kandungnya bernama Alm. Haji Latif bin Haji Gani dan (Alhm). Hindung alias Hindong (istri Pertama) yang mereka berdua beli dari Syarifah Seha binti Pangeran Laksamana Pada tanggal 3 Januari 1912, dengan luas sebagai berikut: Panjang 225 Depa' dan Lebar 60 depa' dan atau 40 depa' atau sama dengan kurang Lebih seluas 540.000 depa'. Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Gang Alpokat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Komyos Soedarso;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gang Alpokat Indah (Tanah milik Ching);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Pemilik Serifikat Nomor 1700.(Peta Lokasi Terlampir);

Tanah tersebut dipergunakan sebagai lahan pertanian dan perkebunan rakyat seperti padi, palawija, sayur mayur dan lain-lainnya;

Adapun Penjelasan secara konkrit dapat kami tunjukkan pada saat pemeriksaan setempat (Sidang lapangan);

2. Bahwa dari luas Persil tanah yang terletak di Jalan Komyos Soedarso, Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliung Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak dengan panjang 225 depa' lebar bawah 60 depa' dan atau lebar atas 40 depa' bagian (milik) Almh. Hindung alias Hindong Selaku istri Alm Haji Latif bin Haji Gani dengan dibuktikan Surat Penetapan Pengadilan Agama (PA) Nomor 495/V/1990, teranggal 16 Oktober 1990.
3. Bahwa Alm. Haji Latif bin Haji Gani dan istrinya Alm. Hindung alias Hindong dari hasil perkawinannya tersebut dikaruniai seorang anak perempuan pada tanggal 31 Desember 1948 bernama Hajjah Rahimun binti Haji Latif;
4. Bahwa Pada tahun 1964 Hindung alias Hindong Istri Almarhum Haji Latif bin Haji Gani meninggal Dunia, yang meninggalkan seorang (1) Orang anak bernama Hajjah Rahimun binti Haji Latif;
5. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Haji Latif bin Haji Gani, dan Hindung alias Hindong, didasarkan atas Amar Putusan Pengadilan Agama

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pontianak. Nomor 494/V/1990, tertanggal 16 Oktober 1990, Penetapan Nomor 495/V/1990, tertanggal 16 Oktober 1990, dan Penetapan Pengadilan Agama Klas I-A Pontianak, Nomor 17/Pdt.P/2013/PA Ptk., tertanggal 22 Januari 2013 Perkara Penetapan Ahli Waris;

6. Bahwa tanah yang disengketakan tersebut sejak dibeli orang tuanya Haji Latif bin Haji Gani dan Istrinya (ibu kandung Pengugat) Hindung alias Hindong dipergunakan sebagai lahan pertanian seperti padi, palawija dan sayur sayuran;
7. Bahwa setelah Hindung alias Hindong istri ALm. Haji Latif bin Haji Gani meninggal dunia pada tahun 1964 Haji Latif bin Haji Gani menikah kembali dengan seorang wanita bernama Ba'yah binti Muhammad, dan dari perkawinan tersebut dikarunia 2 (dua) orang anak perempuan masing-masing bernama Rahimin binti Haji Latif dan Rahmah binti Haji Latif;
8. Bahwa tanah sengketa tersebut Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun termasuk tidak pernah menjual;
9. Bahwa pada tahun 1990 Penggugat pernah didatangi Tergugat II dirumahnya di Jalan Tanjung Pura, Gang Pagar Alam Nomor 59 Pontianak, untuk minta tanda tangan surat kuasa, yang telah disiapkan terlebih dahulu oleh Tergugat II atas tanah yang disengketakan tersebut di atas kepada Uwar Supriadi, S.H., namun oleh Penggugat ditolak dan dokumen tersebut dirusak;
10. Bahwa pada tanggal, 29 November 1992 Lurah Sungai Jawi Luar pada saat itu dijabat oleh M. Asyik Sanifan mengirimkan surat kepada Ba'yah binti Muhammad yang isi surat tersebut agar bersegera mengurus kembali tanah yang terletak di jalan Komyos Soedarso, Gang Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliung, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, mengingat jabatan Lurah tersebut akan segera berakhir dan digantikan dengan pejabat yang baru;
11. Bahwa pada hari Kamis tanggal 6 Desember 1990 Ba'yah binti Muhammad beserta 2 (dua) orang anaknya Rahimin binti Haji Latif dan Rahmah binti Haji Latif, Hajjah Buhati binti Haji Gani menandatangani Surat Kuasa yang dikuasakan kepada Tergugat II;
12. Bahwa pada tanggal 3 April 1993 Notaris Mochammad Damiri mengeluarkan Salinan Surat Kuasa, Nomor 9 Kepada Tergugat II;
13. Bahwa didalam Surat Kuasa yang diterbitkan oleh Notaris Mochamad Damiri Nomor 22 tertanggal 6 Desember 1990, dan Salinan Surat Kuasa Nomor 9 tertanggal 3 April 1993, Penggugat tidak ikut atau tidak turut serta menandatangani Surat Kuasa dimaksud;

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa pada tanggal 15 November 1995 Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Kep. Men. Negara Agraria Nomor 284/HM.BPN/1995 Tentang Pemberian Hak Milik atas Pemilikan bersama Ba'yah binti Muhammad, Hajjah Rahimun binti Haji Latif, Rahimin binti Haji Latif, Rahmah binti Haji Latif;
15. Bahwa karena alas hak atau Surat Kuasa yang dipergunakan Tergugat II menjual tanah sengketa tersebut Kepada Tergugat I tidak sah dan melawan Hukum, maka sertifikat Hak Milik Nomor 5676 seluas 2.247 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5677 seluas 2.677 m² dengan luas seluruhnya 4.924 m² dijalan Komyos Soedarso, Gang Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliung, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;
16. Bahwa pada tanggal 2 Desember 1996 terjadi peralihan hak milik yang didasarkan Akte jual beli tertanggal 23 Juli 1996 Nomor 261/117/1996/P.B. Nomor 11636 dan Nomor 12404, atas tanah sengketa dijalan Komyos Soedarso, Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliung Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, tidak sah dan melawan hukum;
17. Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah melawan hukum dengan menerbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 5676 seluas 2.247 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5677 seluas 2.677 m² atau luas seluruhnya 4.924 m² kepemilikan Hak bersama atas nama Ba'yah binti Muhammad, Hajjah Rahimun binti Haji Latif, Rahimin binti Haji Latif, dan Rahmah binti Haji Latif;
Dalam Pasal 570 KUH Perdata diterangkan:
Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya (*droit inviolable et sacre*) asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkan dan tidak mengganggu hak-hak orang lain semua itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi;
Pasal 584 KUH Perdata diterangkan:
Hak milik atas suatu barang tidak dapat perolah selain dengan pengamilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu;

Hal. 4 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014

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

18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, menyebabkan Penggugat tidak dapat memiliki, menguasai, mengusahakan, mengajukan permohonan Hak dan mengambil manfaat atas obyek sengketa tersebut. Karena itu Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immaterial dengan perincian sebagai berikut:

Adapun kerugian yang kami derita sebagaimana uraikan sebagai berikut:

18.1 Kerugian tidak dapat mengambil manfaat dari tanaman padi sebesar 12.000 Kg/12 Ton Gabah kering kemudian digiling dijadikan beras sebanyak 10.200 Kg atau 10,2 Ton beras, yang mana Penggugat dapat memanennya sebanyak 2 (dua) kali dalam 1 (satu) tahun. jika dijual atau dikonversikan menjadi uang maka akan didapatkan sebagai berikut: harga beras jika dijual kepada pengepul Seharga Rp8.000/Kg x 10.200 Kg = Rp81.600.000 x 2 Kali Panen = Rp163.200.000/Per Tahun; Terjadi sejak dikuasai Tergugat tahun 1996 sampai dengan 2013 = 17 Tahun;

Maka kerugian yang Penggugat derita adalah: Rp163.200.000. x 17 Tahun = Rp2.774.400.000,00 (terbilang: dua miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);

18.2 Kerugian tidak dapat mengambil manfaat hasil tanam atau Produksi sayur mayur atau palawija dalam waktu 1 (satu) tahun sebanyak 4 kali panen, atau 1.500 Kg atau 1,5 Ton x 4 Kali panen = 6.000 Kg/6 Ton jika dijual atau dikonversikan dengan penjualan kepada agen pedagang sayur didapatkan Rp3.000/Per kilogram x 6.000 Kg = Rp18.000.000,00; Maka jika dijumlahkan selama 17 Tahun x 18.000.000 = Rp306.000.000,00 (terbilang: tiga ratus enam juta rupiah).

Total Kerugian Materiil adalah: sebesar Rp2.774.400.000 + 306.000.000 = Rp3.080.400.000,00 (terbilang: tiga miliar delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah);

18.3 Kerugian Immaterial: Bahwa nilai kerugian immaterial yang dialami Penggugat karena nama baik Penggugat tercemar, maka adalah wajar jika kerugian immaterial Penggugat biasanya sebagai petani sekarang menjadi tidak berpenghasilan kemudian dituang dengan sering bersosialisasi dimasyarakat seperti ikut kelompok pengajian atau organisasi kemasyarakatan lainnya sehingga dapat dinilai sebesar Rp5.000.000.000,00 (terbilang lima miliar rupiah);

Pasal 1365 KUH. Perdata menerangkan:

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiap perbuatan melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

19. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah akibat dari kesalahan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban membayar ganti kerugian tersebut, selain itu kepada Tergugat I atau siapa saja baik sekarang, maupun akan datang yang menguasai tanah obyek sengketa, wajib untuk menyerahkan tanah tersebut tanpa syarat dalam keadaan kosong kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan bantuan alat Negara;
20. Agar kerugian Penggugat tidak semakin bertambah, akibat Tergugat I, menjual, mengalihkan, melaksanakan pembangunan Perumahan, Rumah Toko, Rumah Kantor, atau melakukan perbuatan hukum lainnya, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, memerintahkan kepada Tergugat I, untuk tidak menjual, mengalihkan, melaksanakan pembangunan perumahan, atau melakukan perbuatan hukum lainnya, terhadap objek sengketa tanah Sertifikat bernomor 5676 seluas 2.247 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5677 seluas 2.677 m² atau luas seluruhnya 4.924 m² di jalan Komyos Soedarso, Gang Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliung, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;
21. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual belikan dan menguasai objek sengketa yang didasarkan Sertifikat bernomor 5676 seluas 2.247 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5677 seluas 2.677 m² atau luas seluruhnya 4.924 m²) di jalan Komyos Soedarso, Gang Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliung, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, jelas sangat merugikan Penggugat, Karena itu mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara ini, menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
22. Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) di atas tanah sengketa yang bersertifikat nomor 5676 seluas 2.247 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5677 seluas 2.677 m² atau luas seluruhnya 4.924 m² di jalan Komyos Soedarso, Gang Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliung, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;
23. Bahwa Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dan

Hal. 6 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014

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)



pihak lain serta instansi terkait untuk mematuhi dan mentaati isi putusan dalam perkara ini;

24. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat segera melaksanakan keputusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, berkenan menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (terbilang satu juta rupiah) setiap harinya akibat keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini;
25. Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, menyatakan yang berhak memiliki menurut hukum atas tanah sengketa yang bersertifikat Nomor 5676 seluas 2.247 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5677 seluas 2.677 m² atau luas seluruhnya 4.924 m² di Jalan Komyos Soedarso, Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliung, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, adalah Penggugat;
26. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka adalah wajar jika keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum berupa *verset*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:
Dalam Provisi;

Memerintahkan kepada Tergugat I, untuk tidak menjual, mengalihkan, melaksanakan pembangunan Perumahan atau melakukan perbuatan hukum lainnya, sejak proses perkara sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum sita jaminan terhadap tanah sengketa tersebut adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang telah bersertifikat Nomor 5676 seluas 2.247 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5677 seluas 2.677 m² atau luas seluruhnya 4.924 m² di Jalan

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komyos Soedarso, Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;

5. Menyatakan menurut hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum masing-masing:
 - 5.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 05676/daftar isian Nomor 3971/1996, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1802/1996, seluas 2.247 m² (dua ribu dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) tanah yang terletak di Jalan Komyos Soedarso, Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, atas nama Burhan. (Tergugat I);
 - 5.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 05677/daftar isian 3972/1996 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1803/1996, seluas 2.613 m² (dua ribu enam ratus tiga belas meter persegi), tanah yang terletak di Jalan Komyos Soedarso, Gang Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, atas nama Burhan;
6. Menyatakan menurut hukum Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebesar = Rp3.080.400.000,00 (terbilang: tiga miliar delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah);
7. Menyatakan menurut hukum Penggugat telah mengalami kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (terbilang lima miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp3.080.400.000,00 (terbilang: tiga miliar delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (terbilang lima miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat I atau siapa saja baik sekarang maupun massa akan datang yang menguasai tanah obyek sengketa, untuk menyerahkan tanah tersebut tanpa syarat kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan bantuan alat Negara;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari akibat keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum berupa *verset*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Hal. 8 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014

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

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa secara legalitas formal, Penggugat melalui Kuasanya tidak memenuhi syarat, karena pada saat pemeriksaan Surat Kuasa, Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan identitasnya sebagai Advokat, atau setidaknya Surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah, bahwa penerima Kuasa secara insidentil mewakili Ibunya;
2. Bahwa berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Pontianak Nomor 495/V/1990 tanggal 16 Oktober 1990, yang diajukan oleh Baiyah binti Muhammad sudah sangat jelas bahwa ahli waris dari Haji Latif bin Haji Gani tidaklah hanya Penggugat Hj. Rahimun binti H. Latif sendiri melainkan terdiri dari 5 (lima) orang yaitu:
 1. Baiyah binti Muhammad, istri kedua;
 2. Hj. Rahimon binti Latif, anak perempuan kandung;
 3. Rahimin binti H. Latif, anak perempuan kandung;
 4. Rahmah binti H. Latif, anak perempuan kandung;
 5. H. Buhati binti H. Gani, saudara perempuan kandung;

Dengan demikian seharusnya para ahli waris lainnya menjadi Para Tergugat, dan gugatannya seharusnya diajukan melalui Pengadilan Agama Pontianak, dan bukan melalui Pengadilan Negeri Pontianak, karena bukan kewenangan absolut/Kompetensi absolut/Pengadilan Negeri Pontianak;

3. Bahwa menyangkut mengenai pembatalan Sertifikat Nomor 5676 dan 5677 bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Pontianak, oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi salah alamat, maka akibatnya gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna dan kabur (*obscur libel exceptie*);
 - Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor 57 Tahun 2009, tentang Perubahan kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan tata Usaha Negara, ditentukan bahwa 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 dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2995 K/Pdt/1993 tanggal 16 Oktober 1999 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999, bahwa bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan obyeknya menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut (menyangkut Keputusan/Surat tata Usaha Negara) maka yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Oleh karena obyek gugatannya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 5676 dan 5677 atas nama Burhan, Tergugat I, yang juga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan ketentuan yang berlaku, maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan Sela menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara *a quo* serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Gugatan Kurang Pihak:

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena didalam tanah obyek sengketa perkara *a quo* masih ada 2 (dua) orang penghuni yang menguasai tanah *a quo* berdasarkan:

1. Surat Pernyataan Penyerahan sepetak tanah dari H. Latif bin H. Gani kepada Ridwan tertanggal 21 April 1988;
Surat pernyataan 5 (lima) orang ahli waris berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Nomor 495/V/1990 tanggal 16 Oktober 1990 kepada 2 (dua) orang yaitu:
 - Tanah tersebut telah dijual kepada sdr. Riwan Djafar 10 x 20 akan tetapi dikarenakan ada kelebihan uang muka maka ditambah dengan ukuran tanah menjadi 28 x 14;
 - Tanah tersebut telah dijual kepada Ismail Rais 10 x 20 yang mana tidak ada perubahan ukuran;
2. Pernyataan penyerahan sepetak tanah dari H.A. Latif bin H. Gani kepada sdr. Ismail Rais tertanggal 13 April 2005;
3. Surat penyerahan sebidang tanah dari Ismail Rais kepada sdr. Bisleman Situmorang tertanggal 26 Februari 2005;

Oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka akibatnya gugatan Penggugat tidak lengkap dan tidak sempurna, karena itu haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

Hal. 10 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel exceptie*) karena tidak dapat menyatakan siapa yang seharusnya menjadi Tergugat atau Turut Tergugat serta Pengadilan nama yang seharusnya diajukan untuk dapat memeriksa dan mengadili perkara ini, oleh karenanya di eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan diterima;

Adapun dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II di atas, antara lain berdasarkan Pasal 136 HIR dan 114 RV, tentang eksepsi selain eksepsi relative dan absolute yang diakui keabsahannya oleh doktrin hukum dan praktek Peradilan;

Berdasarkan uraian eksepsi di atas sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi yang Tergugat I dan Tergugat II sampaikan ini sekaligus menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya dapat dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 25/Pdt.G/2013/PN Ptk. tanggal 8 Oktober 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 5676 seluas 2.247 m² dan sertifikat Hak Milik Nomor 5677 seluas 2.613 m² atau luas seluruhnya 4.860 m² yang terletak di jalan Komyos Sudarso, Gang Alvokat Indah RT 02/RW XXXV, Kelurahan Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;
- Menyatakan menurut hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum masing-masing:
 1. Sertifikat Hak milik Nomor 05676, daftar isian Nomor 3971/1996, surat ukur/gambar situasi Nomor 1802/1996 seluas 2.247 m² (dua ribu dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) tanah yang terletak di Jalan Komyos

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sudarso, Gang Alpokat Indah Rt 02/RW XXXV, Kelurahan Beliung, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, atas nama Burhan (Tergugat I);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 05677, daftar isian 3972/1996, Surat Ukur/gambar situasi Nomor 1803/1996, seluas 2.613 m² (dua ribu enam ratus tiga belas meter persegi) tanah yang terletak di Jalan Komyos Sudarso, Gang Alpokat Indah RT 02/XXXV, Kelurahan Beliung, Kecamatan Pontianak Bara, Kota Pontianak, atas nama Burhan (Tergugat I);

- Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai tanah obyek sengketa, untuk menyerahkan tanah tersebut tanpa syarat kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan bantuan alat Negara;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sebesar Rp1.416.000.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan putusan Nomor 77/PDT/2013/PT PTK tanggal 11 Maret 2014 yang amarnya sebagai berikut:

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

Dalam Provisi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 25/Pdt.G/2013/PN Ptk. tanggal 8 Oktober 2013 dalam provisi;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Sela Nomor 25/Pdt.G/2013/PN Ptk. tanggal 23 Juli 2013;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 25/Pdt.G/2013/PN Ptk. tanggal 8 Oktober 2013, dalam eksepsi mengenai kurangnya pihak dalam perkara ini, dengan:

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan eksepsi poin 2 dan 3 dari Tergugat I, Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 25/PDT.G/2013/PN.PTK tanggal 8 Oktober 2013 mengenai pokok perkara;-

Mengadili Sendiri:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak;

Hal. 12 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014

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

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 10 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa Insidentil tanggal 17 April 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 April 2014 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 25/Pdt.G/2013/PN Ptk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut disertai dengan oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 April 2014;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Pembanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding yang masing-masing pada tanggal 29 April 2014 dan 30 April 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 13 Mei 2014 dan 9 Mei 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:
Keberatan Pertama;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak (*Judex Facti*) telah membuat pertimbangan yang bertentangan dengan uraian dan analisa sehingga salah dan keliru dalam menerapkan hukum karena telah mengabaikan fakta-fakta hukum yang lengkap dan jelas pada proses persidangan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Pontianak, hal tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan hukum pada halaman 26 (alinea ke- 3) yang mengatakan bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dari pertimbangan hukum tersebut jelaslah bahwa Pengadilan Tinggi Pontianak (*Judex Facti*), mengenyampingkan pokok masalah perkara, sedangkan fakta utamanya adalah Para Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan Turut Terbanding dengan nyata telah melakukan peralihan hak atas tanah milik Almarhumah Hindung alias Hindong dengan cara melawan hukum, nyatalah *Judex*

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Facti telah memberikan putusan yang keliru dan tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*), seharusnya Pengadilan Tinggi berkewajiban melakukan pemeriksaan ulang mengenai fakta yang disampaikan, sebagaimana pendapat Prof. R. Subekti, S.H. (dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek);

Bahwa pengabaian fakta hukum serta mengenyampingkan azas kebenaran dan keadilan tersebut adalah sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam posita 1 sampai dengan 6 didalam gugatan mendalilkan Penggugat memiliki/menguasai sebidang tanah warisan yang didapatkannya semasa perkawinan orang tuanya, (Alm) Haji Latif bin Haji Gani dan ibunya (Almh) Hindung alias Hindong), yang mereka beli pada tanggal 3 Januari 1912, kemudian pada tahun 1990 Pemohon Kasasi-Terbanding-Penggugat didatangi oleh Penerima Kuasa (Uwar Supriadi, S.H.)/Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II, semasa itu mengatas namakan telah menerima kuasa dari seluruh Pewaris (Alm) Haji Latif bin Haji Gani, namun yang belum memberikan persetujuannya tinggal Hajjah Rahimun binti Haji Latif, oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak menyetujui pemberian kuasa tersebut, maka permintaan menandatangani surat kuasa tersebut ditolak, namun tiba-tiba pada tanggal 20 Juni 2007, Tergugat II mendatangi Penggugat kembali dalam kontek yang berbeda, yaitu untuk melakukan pembayaran tanah Waris (Alm) Haji Latif bin Haji Gani, yang telah dijualnya pada tahun 1996 sebagaimana (T.1.2.-8) namun oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ditolak, kemudian diyakinkan oleh Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II meyakinkan bahwa uang tersebut bukanlah penjualan atas tanah warisan (Almh) Hindung alias Hindong);

Pada tanggal 20 Juni 2007 baru diketahui bahwa tanah warisan (Almh) Hindung alias Hindong orang tua Pemohon Kasasi-Terbanding - Penggugat telah disertifikatkan atas nama Tergugat I, tanpa melibatkan atau tidak disertakan menghadap Notaris Adrianto Anuar S.H., oleh karena Uwar Supriadi, mempergunakan Surat Kuasa atas nama Waris Haji Latif bin Haji Gani, maka terjadilah jual beli secara sepihak (bukti T.1.2-3 dan T.1.2-6);

Akibat terjualnya Tanah warisan (Almh) Hindung alias Hindong kepada Burhan alias Aweng, maka Pemohon Kasasi-Terbanding-Penggugat, menyampaikan Gugatan pada Pengadilan Negeri Pontianak, dalam gugatan tersebut di petitem 4, meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang telah bersertifikat nomor 5676 seluas 2.247 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5677 seluas 2.677 meter, terletak di jalan Komyos Soedarso, Gang

Hal. 14 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014

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

Alpokat Indah RT 02/RW. XXXV Kelurahan Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;

Bahwa untuk lebih jelasnya Amar Putusan Pengadilan Agama Pontianak Nomor 495/V/1990, tanggal 16 Oktober 1990, pada dictum IV (Alm) Haji Latif bin Haji Gani, meninggal dunia tahun 1990 dan meninggalkan ahli warisnya masing-masing mendapatkan bagian Almarhum, setelah dibagi untuk bagian istrinya (Almh) Hindung alias Hindong sejumlah luas tanah 11.250 depa' tersebut (1/2 dari 11.250 depa' atau = 5.625 depa' Bagian (Alm) Haji Latif bin Haji Gani) sebagaimana dictum III tersebut dibagikan kepada ahli warisnya sebagai berikut:

1. Ba'yah binti Muhammad istri ke 2 (dua) mendapat $9/72 \times 5.625 = 1.250$ depa';
2. Hj. Rahimon binti Haji Latif, anak perempuan Kandung dari istri I (Pertama/Hindong alias Hindung), mendapat $16/72 \times 5.625$ depa' atau sama dengan = 1.250 depa';
3. Rahimin binti Haji Latif, anak perempuan Kandung dari istri-2 (Kedua) mendapat $16/72 \times 5.625$ depa' atau sama dengan = 1.250 depa';
4. Rahmah binti Haji Latif anak perempuan Kandung dari istri ke-2 (Kedua) mendapat $16/72 \times 5.625$ depa' atau sama dengan = 1.250 depa';
5. Hj. Buhati binti Haji Gani, saudara Perempuan kandung mendapat $5/72 \times 5.625$ depa' atau sama dengan = 1.171,875 depa';

Sebagaimana Amar Putusan Pengadilan Agama Pontianak tersebut bahwa Hajjah Rahimon binti Haji Latif sebagai salah satu Pewaris ayahnya (Haji Latif bin Haji Gani) sekaligus sebagai Pewaris ibunya Hindung alias Hindong, sehingga klausul para Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan Turut Tergugat seharusnya tidak dapat diterima karena yang menjadi objek gugatan adalah tanah warisan milik (Almh) Hindung alias Hindong;

Keberatan Kedua:

Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya dengan menerima Permohonan Banding dari Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat maupun Turut Tergugat, sebagaimana dalil yang dimohonkannya, bahwa gugatan kurang pihak, karena tidak menggugat Notaris Muhammad Damiri selaku Notaris pembuat Surat Kuasa Nomor 22, tanggal 6 Desember 1990;

Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah menyampaikan dalam Kontra Memori Banding bahwa Notaris Muhammad Damiri sudah meninggal dunia, karena menurut undang-undang seseorang yang telah meninggal dunia tidak dapat digugat atau tidak dapat dituntut di hadapan Pengadilan, oleh

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014

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

karena itu jika Pengadilan Tinggi dalam putusannya tidak menerima gugatan Penggugat hanya karena tidak menggugat Notaris Muhammad Damiri yang sudah meninggal dunia maka putusan tersebut sungguh merupakan suatu pertimbangan hukum yang salah dan keliru, demi penegakan hukum dan keadilan Pemohon Kasasi-Terbanding-Penggugat, mohon Ketua/Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengadili perkara ini agar putusan tentang menggugat Notaris Mohammad Damiri, dibatalkan;

Keberatan Ketiga;

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum agar Pemberi Surat Kuasa sebagai ahli Waris (Alm) Haji Latif bin Haji Gani, dikut sertakan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat, Keputusan tersebut tidak dapat dilakukan karena obyek yang disengketakan tersebut adalah tanah kewarisan ibunya (Almh) Hindung alias Hindong. (Bukti P.1), yang tanpa sepengetahuan Penggugat bahwa tanah kewarisan milik (Almh) Hindung alias Hindong telah beralih kepemiliannya kepada Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dengan cara melawan hukum, sebagai Putusan Pengadilan Agama Pontianak nomor 495/V71990 pada diktum Romawi III yang "Menetapkan bagian (Alm) Haji Latif bin Haji Gani dari pembagian harta tersebut pada dictum II adalah VI x 11.250 depa' = 5.625 depa', sedangkan separuhnya yaitu seluas 5.625 depa' adalah milik Almarhumah Hindung binti H. Benu yang dibagikan kepada Warisnya". Sebagai dasar bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai anak yang mewarisi kedua orang tua tersebut sebagaimana (bukti P-7), Putusan Pengadilan Agama Pontianak Nomor 17/Pdt/2013/PA.PTK, tertanggal 22 Januari 2013 dengan fakta tersebut di atas, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berhak melakukan gugatan atas tanah milik kewarisan (Almh) Hindung alias Hindong, dengan tidak melibatkan para pewaris (Alm) Haji Latif bin Haji Gani;

Keberatan Keempat;

Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dan melampaui kewenangannya dengan mempertimbangkan alasan Para Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, dalam dalilnya mengemukakan mengenai kehadiran pihak ketiga menjadikan pihak-pihak tersebut juga dijadikan Tergugat/Turut Tergugat, dengan adanya beberapa bangunan rumah di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5676 terdiri dari rumah Sdr. Ridwan, Rumah Situmorang dan rumah penduduk sejumlah 14 (empat Belas). Mereka menempati tanah dengan mendirikan bangunan rumah tersebut secara liar dan tidak memiliki Surat kepemilikan hak yang sah, sehingga tidak tepat jika dijadikan sebagai Tergugat/Turut Tergugat, selain itupula para penghuni liar

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014

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)



tersebut tidak ada hubungannya dengan tanah sengketa kepemilikan (Almh) Hindung alias Hindong, Apalagi Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mengemukakan alasannya bahwa jika orang-orang tersebut tidak diturut sertakan dalam perkara ini, maka akan menimbulkan persoalan baru dikemudian hari, dalil tersebut suatu alasan yang mengada-ada dan tidak profesional karena persoalan penyerobotan tanah merupakan dua persoalan hukum yang berbeda sehingga tidak dapat untuk disatukan dalam gugatan ini; Untuk lebih jelasnya dibawah ini dapat diuraikan beberapa hal berkaitan dengan adanya beberapa penghuni liar dalam lokasi tanah yang menjadi obyek perkara sebagai berikut:

1. Bahwa adanya rumah Ridwan sebagaimana yang didalilkan Tergugat (bukti T.1.2-12) atas Pernyataan Penyerahan Sepetak Tanah tanggal 21 April 1988) antara Haji Latif bin Haji Gani, sesungguhnya Surat dimaksud tidak ditanda tangani oleh pihak ke satu/dalam hal ini (Alm) Haji Latif bin Haji Gani, dengan demikian maka keberadaan surat tersebut tidaklah sah;
2. Bahwa adanya rumah Situmorang sebagaimana (bukti T.1.2-13) atas surat Penyerahan sebidang Tanah tanggal 26 Februari 2005, penyerahan tersebut terjadi antara Ismail Rais dan Drs. Bisleman Situmorang, sedangkan kedua orang tersebut bukanlah ahli waris (Almh) Hindung alias Hindong, sehingga tidak ada hubungannya sama sekali dengan penyerahan objek sengketa tanah tersebut, dan tidak jelas tanah milik siapa yang diserahkan oleh para pihak tersebut, sehingga terhadap objek sengketa tidak ada relafansinya;
3. Bahwa adanya rumah penduduk sejumlah 14 (empat belas) yang terletak di atas tanah hak milik bersertifikat Nomor 5676, tidak dapat dibuktikan secara Yuridis, atas kepemilikan hak baik oleh Termohon Kasasi/Pembanding /Tergugat maupun Turut Tergugat, karena keberadaan mereka mendirikan rumah-rumah tersebut secara liar, sehingga tidak ada relafansinya untuk diikutsertakan sebagai Tergugat/Turut Tergugat, dengan demikian maka salah dan keliru *Judex Facti* menjadikan salah satu dasar untuk ditolaknya gugatan ini;

Bahwa *Judex Facti* keliru memberikan putusan kurang pihak dalam gugatan ini, dikarenakan Notaris Adrianto Anuar, S.H., tidak dijadikan Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, hal tersebut dapat dijelaskan bahwa seorang Notaris membuat akta perjanjian sesuai dengan kewenangannya dan sesuai dengan permintaan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian tersebut, namun para pihak yang menandatangani surat akta yang dibuat tersebut harus tunduk untuk dilaksanakan para pihak tersebut, jika terjadi ingkar janji

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*wanprestasi*) maka notaris tidak ikut bertanggung jawab atas isi maupun pengingkaran tersebut, sehingga upaya hukum yang harus dilakukan adalah melakukan gugatan pada Pengadilan setempat dimana wilayah hukum akte tersebut dibuat;

Begitu juga kesepakatan yang dibuat oleh Para Tergugat membuat akte Perikatan Jual/Beli Tanah Nomor 240/114/1996/PB, tertanggal 17 Juli 1996 dan Akta Jual Beli 261/117/1996/PB dihadapan Notaris Adrianto Anuar, S.H. (Selaku Pejabat Akta Tanah) diantara klausulnya berbunyi sebagai berikut:

1. Pada Pasal 3 Halaman ke 3, dalam akta tersebut, menyebutkan jika pendaftaran peralihan hak di tolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan;
2. Pada Pasal 6 halaman ke empat dan terakhir sebagai berikut: "Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman Hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Pontianak di Pontianak;

Dengan fakta tersebut di atas, maka jelas bahwa Notaris tidak bertanggung jawab secara yuridis, namun tanggung jawab tersebut berada pada Lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang berwenang untuk memprosesnya lebih lanjut atas isi kesepakatan para pihak itu;

Dengan didasari bunyi klausul tersebut di atas, maka agar kasus yang dijadikan sengketa tidak bias dan tidak salah sasaran, dengan demikian maka Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menjadikan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Turut Tergugat;

Dengan demikian maka, sungguh salah dan keliru bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak (*Judex Facti*) memutuskan agar Notaris Adrianto Anuar, S.H. diikutkan sebagai pihak yang disertakan sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat;

Keberatan Kelima;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak (*Judex Facti*) tidak memeriksa dengan cermat (*onvoldoende gemotiveerd*) atas fakta hukum yang telah dipaparkan pada sidang Pengadilan Negeri Pontianak, pada hal Pengadilan Tinggi berkewajiban untuk memeriksa dengan cermat atas masalah pokok kasus sengketa tersebut, sehingga mengedepankan fakta hukumnya, jauh lebih tepat untuk menentukan dalam memberikan suatu Keputusan Perkara, sehingga azas keadilan dapat terwujud, bukan pada orang yang tidak ada relevansinya ditarik-tarik untuk dijadikan Tergugat/Turut Tergugat;

Keberatan Keenam;

Hal. 18 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Bahwa sebagai bukti Pengadilan Tinggi Pontianak telah mengabaikan fakta-fakta hukum yang telah terungkap pada proses persidangan di Pengadilan Negeri Pontianak, dalam perkara *a quo* dapat dipaparkan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak tidak mempertimbangkan Instruksi Menteri Dalam Negeri (Mendagri) Nomor 14/1982 Tentang: Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. (Jo) Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Pasal 39 (1) Tentang 'Menolak Kuasa Mutlak untuk melakukan Peralihan Hak;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak mengabaikan Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan Turut Termohon Kasasi/Pembanding/Turut Tergugat, sebagaimana yang diatur pada (KUH. Perdata Pasal 1471): Bahwa peralihan Hak I borogh di Bank harus atas persetujuan seluruh ahli waris datang menghadap Notaris jika salah satu diantara mereka yang tidak datang maka jual beli tersebut batal/dianggap tidak pernah terjadi dan dikembalikan seperti sediakala. (Jo) (KUH Perdata Pasal 1796): Hanya memperbolehkan perbuatan pengurusan saja, jika hendak melakukan peralihan Hak harus menghadapkan, pemilik langsung ke Notaris;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak, tidak mencermati bahkan tidak dipelajarinya secara seksama atas Surat Perjanjian Pembayaran Tanah oleh Waris (Alm) Haji Latif bin Haji Gani, tertanggal 20 Juni 2007 (Bukti T. 1.2-8) adalah merupakan kesepakatan sepihak para ahli waris (Alm) Haji Latif bin Haji Gani, terhadap penjualan atas tanah milik waris Haji Latif bin Haji Gani kepada para pembeli yang masing-masing sebagai berikut: Ridwan. (Alm) Abdul Majir Yusuf, Untung, Ismail, Abdurrahman dan Rohani di atas tanah seluas 1.592 m². Sedangkan didalam Surat tersebut Termohon Kasasi I/Pembanding/Tergugat I (Burhan), tidak tercantum/tidak disebutkan sebagai pembeli atas tanah dimaksud, sehingga (bukti T. 1.2-8) yang disampaikan tidak terkait dengan obyek Perkara;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak (*Judex Facti*) tidak cermat dan salah melihat (bukti T. 1.2-2) pada Akte Jual Beli Nomor 240/114/1996/PB tanggal 17 Juli 1996, telah dilegalisir oleh Notaris Eddy Dwi Pribadi, S.H. Pontianak secara fakta hukum terungkap Akta Jual Beli tersebut merupakan akta yang cacat hukum, karena terdapat perbedaan dan kejanggalan atas para pihak yang disebutkan didalam akte tersebut, dimana

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada halaman pertama tertulis (Pihak Pertama) Uwar Supriadi, Mengatas namakan sebagai Kuasa dari ahli waris (Alm) Haji Latif bin Haji Gani sedangkan Burhan sebagai (Pihak ke dua)/sebagai pembeli, namun pada halaman keempat atau terakhir ditanda tangani atas nama terang, (Pihak Pertama) Tn. Khaw Lim Tek dan untuk (Pihak kedua) Tn. Tji Ho. Dengan demikian tidak terbantahkan bahwa Akte tersebut tidak sah dan cacat hukum;

Bahwa berdasarkan (bukti T.1.2-2 dan T.1.2.5) Akta jual Beli Nomor 261/117/1996/PB, harga jual tanah tersebut sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) sangat berbeda dengan (bukti T.1.2-9) Surat Perjanjian Pelunasan Hutang tertanggal 20 Juni 2007, kwitansi sejumlah utang sebesar Rp128.040.000,00 (seratus dua puluh delapan juta empat puluh ribu rupiah) (bukti T.1.2-8), sedangkan kuitansi lainnya sebagaimana tertanggal 18 November 2012 sebesar Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah), dihadapan persidangan perbedaan tersebut dibenarkan oleh saksi Tergugat I, dan II. Atas nama M. Asik Sanifan dan Mardiansyah, pembayaran jual beli tanah tersebut tidak sesuai dengan antara harga jual di Akte dengan kuitansi pembayaran, dengan demikian maka kedua akta jual beli dan kuitansi pembayaran tanah bersertifikat hak milik Nomor 5676 dan 5677 tidak jelas tanah lokasi yang mana yang dimaksud;

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa setelah dilakukan penelitian dengan saksama ternyata dalam perkara a quo kurang pihak, antara lain pihak yang secara nyata ikut menguasai sebagian tanah-tanah objek sengketa tidak ikut digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HAJJAH RAHIMUN binti HAJI LATIF tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan

Hal. 20 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014

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

kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HAJJAH RAHIMUN binti HAJI LATIF** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **11 Februari 2015** oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
Ttd/ Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Ttd/ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.
Ttd/ H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
Ttd/ Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,
NIP : 19610313 198803 1003.

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 1755 K/Pdt/2014