



**PUTUSAN**  
Nomor 616 K/Pdt/2017

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

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

**SUPARJAN Alias DJAN HON BUN**, bertempat tinggal di Jalan Bawal, RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Martinus Ekok, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pak Kasih Nomor 4 AA, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

**ASMADI Alias FUI KONG MIN**, bertempat tinggal di Jalan Bawal, RT 12, RW 10, Kelurahan Terusan, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

**D a n**

**PEMERINTAH KABUPATEN MEMPAWAH Cq CAMAT MEMPAWAH HILIR Cq LURAH TERUSAN**, berkedudukan di Jalan Raden Kusno Nomor 50, Mempawah;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa berdasarkan kesepakatan lisan yang pernah dibuat antara Penggugat dan Tergugat sekitar Maret tahun 2000, yang kemudian ditindak lanjuti dengan Surat Pernyataan tanggal 4 April 2001, antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat kesepakatan bagi bangun tanah di atas tanah kepunyaan Penggugat dengan ukuran lebih kurang lebar 8,5 meter,



panjang 26 meter, yang merupakan bagian dari bidang tanah seluas 393 m<sup>2</sup> dengan ukuran: lebar 8,5 meter, panjang 50,2 meter, sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 9596/1997 tanggal 1 Maret 1999, yang dipunyai Penggugat berdasarkan pemecahan dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 1266/Desa Terusan, Gambar Situasi Nomor 271/71 tanggal 25 November 1977, tercatat atas nama: Supardjan dalam hal ini Djan Hon Bun, terletak di Jalan Bawal RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah timur berbatas dengan tanah A Tiam;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah dan bangunan rumah A Tiam;
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan Bawal/Pasar;
- Sebelah utara berbatas dengan tanah dan bangunan Asmadi alias Fui Kong Min;

Sedangkan tanah sisa (bagian belakang) dengan ukuran lebih kurang lebar 8,5 meter, panjang 24,2 meter, sebelumnya telah Penggugat serahkan atau alihkan kepada A Tiam;

2. Bahwa riwayat tanah seluas 393 m<sup>2</sup>, dengan ukuran lebar 8,6 meter, panjang 50,2 meter, sebagaimana diuraikan pada Gambar Situasi Nomor 9596/1997 tanggal 1 Maret 1999, Penggugat punyai berdasarkan pemecahan dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 1266/Desa Terusan, Gambar Situasi Nomor 271/71 tanggal 25 November 1977, tercatat atas nama: Supardjan dalam hal ini Djan Hon Bun, yang mana sebagian tanah sisa (bagian belakang) dari Gambar Situasi Nomor 9596/1997 *a quo* dengan ukuran lebih kurang lebar 8,5 meter, panjang 24,2 meter, sebelumnya Penggugat telah serahkan atau alihkan kepada A Tiam, sedangkan terhadap tanah bagian depan (termasuk tanah sengketa) dengan ukuran lebar 8,5 meter, panjang 26 meter, sudah Penggugat mohon peningkatan hak milik sertifikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak (dh)/sekarang Kabupaten Mempawah dan baru diterbitkan Gambar Situasi Nomor 9596/1997 tanggal 1 Maret 1999 sehingga asli surat-surat Sertifikat Hak Pakai Nomor 1266/Desa Terusan, Gambar Situasi Nomor 271/71 tanggal 25 November 1977, tercatat atas nama: Supardjan dalam hal ini Djan Hon Bun, saat ini ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak (dh)/sekarang Kabupaten Mempawah;



3. Adapun letak posisi dan pembagian tanah yang Penggugat sepakati untuk bagian Tergugat berukuran lebar 4 meter, panjang 26 meter berada di posisi letak dan batas tanah yaitu:

- Sebelah timur berbatas dengan tanah A Tiam;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah sisa pembagian tanah untuk Penggugat (Supardjan alias Djan Hon Bun);
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan Bawal/Pasar;
- Sebelah utara berbatas dengan tanah dan bangunan Tergugat (Asmadi alias Fui Kong Min);

Sedangkan untuk bagian kepunyaan Penggugat adalah tanah selebihnya dengan ukuran lebar 4,5 meter, panjang 26 meter, yang berada diposisi letak dan batas tanah yaitu:

- Sebelah timur berbatas dengan tanah A Tiam;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah dan bangunan rumah A Tiam;
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan Bawal/Pasar;
- Sebelah utara berbatas dengan tanah bagian Tergugat (Asmadi alias Fui Kong Min) dengan ukuran lebar 4 meter, panjang 26 meter;

4. Bahwa terhadap kesepakatan tersebut sejak semula berjalan tidak sebagaimana mestinya karena Tergugat tidak menyelesaikan bangunan yang menjadi bagian (milik) Penggugat, sehingga antara Penggugat dan Tergugat telah membuat Surat Pernyataan tanggal 4 April 2001, dimana Penggugat telah menyerahkan tanah miliknya kepada Tergugat dengan ukuran: lebar 4 meter, panjang 26 meter, yang di atasnya oleh Tergugat telah dibangun satu unit bangunan berlantai dua. Dan terhadap bangunan untuk bagian Penggugat yang sebelumnya terbengkalai di atas tanah bagian milik Penggugat telah dilanjutkan pembangunannya oleh Tergugat meskipun tidak tuntas, sebab sebagian diantaranya seperti pembuatan WC, Kaca Jendela, Cat Tembok, Pemasangan Keramik Lantai, justru Penggugat yang membuat dan melaksanakan atas biaya Penggugat;

5. Bahwa Penggugat baru menyadari adanya iktikad buruk yang tersembunyi dari Tergugat, setelah Tergugat (dahulu sebagai Penggugat) menggugat Penggugat (dahulu Tergugat) di Pengadilan Negeri Mempawah terdaftar dengan perkara Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.MPW, tanggal 11 Juni 2014, yang mendalilkan pada poin (4) posita gugatan "bahwa dikarenakan bangunan yang berukuran 4 meter x 12 meter sebelah utaranya berbatasan dengan parit kecil dan parit kecil tersebut berukuran 0,8 meter x 26 meter



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Tergugat pun menyetujui untuk tanah parit tersebut menjadi milik Penggugat". Hal ini tidak benar sebab ukuran dan letak tanah yang disepakati Penggugat untuk diserahkan kepada Tergugat hanyalah ukuran dengan lebar 4 meter, panjang 26 meter, yang letaknya di sebelah utara berbatas langsung dengan tanah Tergugat sendiri;

6. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah pernah dua kali mengukur tanah sengketa masing-masing tanggal 30 Mei 2015 atas permohonan Penggugat dengan petugas ukur bernama: Komar dan Sutrisno, dan yang kedua pada tanggal 17 September 2015 atas permohonan Tergugat bersamaan dengan pelaksanaan eksekusi dengan petugas ukur: Komar dan Wawan. Dan setelah petugas ukur mengukur luas tanah yang Tergugat kuasai berasal dari Penggugat ternyata Penggugat baru menyadari luas tanah yang dikuasai serta dibangun oleh Tergugat adalah berukuran lebar 4,6 meter, panjang 26 meter, atau melebihi dari lebar 4 meter yang disepakati, yang berarti ada selisih ukuran tanah yang dibangun oleh Tergugat kepunyaan Penggugat yaitu lebar 0,6 meter, panjang 26 meter atau seluas 15,6 meter (selanjutnya disebut tanah sengketa), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah timur berbatas dengan tanah A Tiam;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah dan dinding tembok bangunan lantai dua milik Penggugat dengan ukuran lebar 3,9 meter, panjang 26 meter;
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan Bawal/Pasar;
- Sebelah utara berbatas dengan tanah dan bangunan lantai dua milik Tergugat (Asmadi alias Fui Kong Min) dengan ukuran lebar 4 meter, panjang 26 meter;

Sedangkan bagian Penggugat justru berkurang menjadi lebar 3,9 meter, panjang 26 meter;

7. Bahwa terhadap perkara gugatan yang diajukan Tergugat (dahulu Penggugat) kepada Penggugat (dahulu Tergugat) di Pengadilan Negeri Mempawah sesuai daftar perkara Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.MPW, tanggal 11 Juni 2014, atas pemberitahuan dari kuasa Penggugat (Muhammad Soleh, SH) kepada Penggugat ternyata perkara tersebut telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan bunyi amar putusan:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 4 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat memiliki sebagian tanah dari tanah milik Tergugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter dengan sertifikat yang surat ukurnya Nomor 9596/1997, tanggal 01-03-1999 yang terletak di Jalan Bawal, RT 12, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah, dengan batas-batas:
  - Utara : berbatasan dengan parit batas tanah milik Asmadi/Fui Kon Min dan Tergugat/tanah Mardiana;
  - Selatan : berbatasan dengan tanah/rumah Djan Hon Bun;
  - Barat : berbatasan dengan Jalan Bawal/Pasar;
  - Timur : berbatasan dengan tanah A Tiam;
- Menyatakan Penggugat memiliki bangunan tingkat 2 dinding semen atap seng dengan ukuran 4 meter x 26 meter dengan sertifikat yang surat ukurnya Nomor 9596/1997, tanggal 01-03-1999 yang terletak di Jalan Bawal, RT 12, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah dengan IMB Nomor 307-A/IB/Pemutihan/2000 tanggal 10 Maret 2000 dengan batas-batas:
  - Utara : berbatasan dengan parit batas tanah milik Asmadi/Fui Kon Min dan Tergugat/tanah Mardiana;
  - Selatan : berbatasan dengan tanah/rumah Djan Hon Bun;
  - Barat : berbatasan dengan Jalan Bawal/Pasar;
  - Timur : berbatasan dengan tanah A Tiam;
- Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan bangunan rumah lama milik Tergugat yang terletak di belakang bangunan yang dibangun oleh Penggugat di Jalan Bawal, RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah, yang menghalangi dari tanah milik Penggugat yang sesuai dengan kesepakatan oleh Tergugat menyerahkan kepada Penggugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter;
- Memerintahkan Tergugat untuk memisahkan bagian tanah milik Penggugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter dengan sertifikat yang surat ukurnya Nomor 9596/1997, tanggal 1 Maret 1999 yang terletak di Jalan Bawal, RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum kepada Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp2.709.000,00;

Halaman 5 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Itu berarti dengan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Mempawah *a quo* yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, terhadap tanah sisa dengan lebar 0,6 meter, panjang 26 meter atau seluas 15,6 m<sup>2</sup> (termasuk tanah sengketa) yang digugat oleh Penggugat asal (sekarang Tergugat) tidak dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Mempawah, karena tidak termasuk bagian dari tanah yang disepakati Penggugat dan Tergugat;

Dan terhadap putusan Pengadilan Negeri Mempawah yang telah berkekuatan hukum tetap *a quo*, telah dilaksanakan eksekusi sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Pembongkaran Nomor 2/BA.Pdt.Eks/2015/PN.MPW, *juncto* Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., tanggal 17 September 2015 yaitu: "Untuk melakukan eksekusi pengosongan dan memisahkan bagian tanah milik Pemohon Eksekusi dengan ukuran 4 meter x 26 meter;

9. Akan tetapi meskipun Pengadilan Negeri Mempawah dalam amar putusannya telah menyatakan "Menyatakan Penggugat memiliki sebagian tanah dari tanah milik Tergugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter dengan sertifikat yang surat ukurnya Nomor 9596/1997, tanggal 01-03-1999 yang terletak di Jalan Bawal, RT 12, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah ...", namun Tergugat telah mendirikan bangunan lantai dua di atas tanah sengketa kepunyaan Penggugat dengan ukuran lebar 0,6 meter, panjang 26 meter atau seluas 15,6 m<sup>2</sup> yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari tanah sisa pembagian kepunyaan Penggugat dengan ukuran lebar 4,5 meter, panjang 26 meter;

Oleh karenanya perbuatan Tergugat yang mendirikan bangunan lantai dua di atas tanah sengketa seluas 15,6 m<sup>2</sup>, dengan ukuran lebar 0,6 meter, panjang 26 meter kepunyaan Penggugat untuk dimiliki Tergugat, yang melebihi ukuran luas tanah yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 4 April 2001 adalah merupakan perbuatan cedera janji (*wanprestasi*);

10. Bahwa oleh karena Tergugat telah cedera janji kepada Penggugat dengan menguasai dan mendirikan bangunan berlantai dua yang mengenai tanah sengketa kepunyaan Penggugat. Maka sudah sepatutnya agar Pengadilan Negeri Mempawah menghukum dan memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan membongkar bangunan berlantai dua sepanjang yang mengenai tanah sengketa mulai dari batas luar (sebelah utara) dinding tembok bangunan

Halaman 6 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017



berlantai dua kepunyaan Penggugat, serta menyerahkan tanah sengketa dengan ukuran lebar 0,6 meter, panjang 26 meter atau seluas 15,6 m<sup>2</sup> kepada Penggugat yang terletak di Jalan Bawal, RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah, dalam keadaan kosong dan baik tanpa suatu beban apapun;

11. Bahwa digugatnya Turut Tergugat dalam sengketa ini karena berdasarkan Surat dengan Nomor 593.3/665/Pem tanggal 17 November 2015 perihal: Mohon Blokir/Pending Proses Sertifikat, yang ditandatangani oleh Sulaiman, selaku Lurah Terusan (Turut Tergugat), Penggugat baru ketahui ternyata Turut Tergugat dan Tergugat telah menerbitkan Surat-surat berupa:

- Surat Nomor 593/216/Pem tanggal 28 September 2015 perihal: Keterangan Garapan/Penguasaan Tanah yang ditandatangani oleh Turut Tergugat;
- Surat Pernyataan tanggal 28 September 2015 yang dibuat oleh dan atas nama Asmadi alias Fui Kong Min (Tergugat), dengan mengetahui Turut Tergugat sesuai dengan Reg. Nomor 593.3/216/Pem tanggal 30 September 2015;
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Dan Tidak Sengketa tanggal 28 September 2015 yang dibuat oleh dan atas nama Asmadi alias Fui Kong Min (Tergugat);
- Surat Pernyataan tanggal 28 September 2015 yang dibuat oleh dan atas nama Asmadi alias Fui Kong Min (Tergugat), dengan mengetahui Turut Tergugat;

Yang mana isi surat-surat berupa: Keterangan Garapan dan Surat Pernyataan tanah sebagaimana yang tersebut di atas mencakup didalamnya tanah objek sengketa kepunyaan Penggugat seluas 15,6 m<sup>2</sup>, dengan ukuran lebar 0,6 meter, panjang 26 meter, pada batas sebelah selatan. Sehingga terbitnya surat-surat tersebut adalah cacat hukum dan oleh karenanya tidak sah menurut hukum;

12. Bahwa ada persangkaan yang cukup beralasan bahwa Tergugat tidak bersedia menyerahkan tanah sengketa meskipun perkara ini telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka mohon pula agar Pengadilan Negeri Mempawah berkenan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya manakala Tergugat tidak bersedia menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat, yang akan dihitung sejak Tergugat



menerima pemberitahuan untuk menjalankan isi putusan perkara ini secara sukarela dari Pengadilan Negeri Mempawah hingga Tergugat menjalankan isi putusan;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 15,6 m<sup>2</sup> dengan ukuran lebar 0,6 meter, panjang 26 meter, yang merupakan bagian satu kesatuan dengan bidang tanah kepunyaan Penggugat ukuran lebar 4,5 meter, panjang 26 meter, yang merupakan sisa pembagian tanah dengan Tergugat sesuai Surat Pernyataan tanggal 4 April 2001, terletak di Jalan Bawal, RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah, dengan batas-batas tanah:
  - Sebelah timur berbatas dengan tanah A Tiam;
  - Sebelah selatan berbatas dengan tanah dan bangunan rumah A Tiam;
  - Sebelah barat berbatas dengan Jalan Bawal/Pasar;
  - Sebelah utara berbatas dengan tanah dan bangunan Asmadi Alias Fui Kong Min;

Adalah sah kepunyaan Penggugat;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang mendirikan bangunan lantai dua di atas tanah sengketa seluas 15,6 m<sup>2</sup>, dengan ukuran lebar 0,6 meter, panjang 26 meter kepunyaan Penggugat untuk dimiliki Tergugat, yang melebihi ukuran luas tanah yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 4 April 2001 adalah merupakan perbuatan cedera janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Surat perihal Keterangan Garapan/Penguasaan Tanah dengan Nomor 593/216/Pem tanggal 28 September 2015 atas nama Asmadi alias Fui Kong Min yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah cacat hukum dan oleh karenanya tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 28 September 2015 yang ditandatangani oleh dan atas nama Asmadi alias Fui Kong Min (Tergugat), dengan mengetahui Turut Tergugat sesuai dengan Reg. Nomor 593.3/216/Pem tanggal 30 September 2015 adalah cacat hukum dan oleh karenanya tidak sah menurut hukum;
6. Menyatakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Dan Tidak Sengketa tanggal 28 September 2015 yang ditandatangani oleh dan atas





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Asmadi alias Fui Kong Min (Tergugat) adalah cacat hukum dan oleh karenanya tidak sah menurut hukum;

7. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 28 September 2015 yang dibuat oleh dan atas nama Asmadi alias Fui Kong Min (Tergugat), dengan mengetahui Turut Tergugat adalah cacat hukum dan oleh karenanya tidak sah menurut hukum;

8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan merobohkan bangunan berlantai dua yang ada di atas tanah sengketa seluas 15,6 m<sup>2</sup> dengan ukuran lebar 0,6 meter, panjang 26 meter, mulai dari batas luar (sebelah utara) dinding tembok bangunan berlantai dua kepunyaan Penggugat yang berdiri di atas tanah seluas lebar 3,9 meter, panjang 26 meter, serta menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban apapun, yang terletak di Jalan Bawal, RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah timur berbatas dengan tanah A Tiam;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah dan dinding tembok bangunan lantai dua kepunyaan Penggugat dengan ukuran lebar 3,9 meter, panjang 26 meter;
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan Bawal/Pasar;
- Sebelah utara berbatas dengan tanah dan bangunan lantai dua milik Tergugat (Asmadi alias Fui Kong Min) dengan ukuran lebar 4 meter, panjang 26 meter;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat tidak bersedia untuk menjalankan isi putusan perkara ini terhitung sejak tanggal diterimanya pemberitahuan untuk menjalankan isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat hingga Tergugat menjalankan isi putusan;

10. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat sesuai menurut ketentuan;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Mempawah berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 9 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

Bahwa mencermati dari apa yang didalilkan oleh Penggugat maupun dalil-dalil dalam posita dan di dalam petitum gugatan akan kami tanggapi sebagai berikut:

Eksepsi berdasarkan atas hukum acara yaitu eksepsi *van gewijsde zaak* dengan asas *ne bis in idem* (perkara yang sekarang sama dengan yang dulu diputus);

Bahwa gugatan dari Penggugat kepada Tergugat sekarang dengan Nomor perkara: 2/Pdt.G/2016/PN Mpw., tanggal 14 Januari 2016 adalah sama mengenai subyeknya dan objeknya serta masalahnya dan sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Mempawah dengan Nomor perkara 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., dengan putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., tanggal 3 November 2014 yang pada saat itu Tergugat adalah sebagai Penggugat dan Penggugat adalah sebagai Tergugat;

Bahwa gugatan Penggugat dengan perihal gugatan wanprestasi kepada Tergugat dan hal ini sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Mempawah Nomor perkara 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., pada tanggal 3 November 2014, yang jelas putusan tersebut sudah *inkracht* dan sudah dieksekusi dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Pembongkaran Nomor 2/B.A Pdt.Eks/2015/PN Mpw., *juncto* Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., pada tanggal 17 September 2015; Bahwa mengenai wanprestasi sudah dinyatakan dan diputus dalam putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., pada pertimbangan Hakim di Pengadilan Negeri Mempawah terlihat di halaman 29 paragraf pertama yang berbunyi: "Menimbang bahwa petitum poin 3 dan poin 4 sebagaimana jawaban dari Tergugat terhadap dalil posita Penggugat poin 3 s.d. 11 membenarkan bahwa telah terjadi kesepakatan secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat sekitar bulan April tahun 2001 untuk membangun 2 (dua) buah ruko 2 lantai dengan ukuran tanah 4 meter x 26 meter yang akan dibangun ruko dengan ukuran 4 meter x 12 meter untuk Penggugat dan untuk Tergugat ukuran tanah 3,7 meter x 26 meter yang akan dibangun ruko dengan ukuran 3,7 meter x 12 meter dengan biaya pembangunan ruko tersebut ditanggung oleh Penggugat dan atas kesepakatan lisan tersebut pada bulan April tahun 2001 dibuat surat pernyataan (bukti P.1 dan T.4) yang isinya Tergugat menyerahkan sebagian tanahnya kepada Penggugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter sesuai dengan kesepakatan dan pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa para pihak membenarkan bahwa 2 (dua) bangunan ruko yang berdiri

Halaman 10 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas tanah dengan sertifikat atas nama Tergugat dengan surat ukur Nomor 9596/1997 tanggal 1 Maret 1999 yaitu ruko milik Penggugat dengan ukuran 4 x 12 meter dan ruko milik Tergugat dengan ukuran 3,7 x 12 meter yang mana bentuk fisik dari kedua ruko tersebut adalah sama dan didukung dengan keterangan saksi Indra Syafrin yang menjadi saksi atas kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat yang menerangkan bahwa memang benar telah ada kesepakatan Penggugat dan Tergugat untuk membangun 2 (dua) buah ruko satu untuk Penggugat dan satu untuk Tergugat dan untuk Penggugat adalah ukuran 4 x 12 meter dan untuk ruko Tergugat adalah ukuran 3,7 x 12 meter dan pembangunan kedua ruko tersebut selesai pada tahun 2001 dan baik Penggugat maupun Tergugat telah menempati ruko tersebut yang artinya Tergugat telah menerima pengerjaan ruko tersebut serta di dalam surat pernyataan tidak ada klausula yang menyatakan penyelesaian bangunan yang dimaksud seperti apa sehingga Penggugat dinyatakan telah menyelesaikan apa yang menjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat”;

Bahwa dari pertimbangan Majelis Hakim dan kemudian sudah diputus dan sudah *inkracht* serta sudah dieksekusi sehingga tidak terbantahkan lagi mengenai adanya wanprestasi antara Tergugat dengan Penggugat tidak ada, sehingga gugatan Penggugat mengenai wanprestasi dari Tergugat haruslah tidak diterima karena berdasarkan asas hukum apabila perkara sudah diputus dengan masalah yang sama dan subyek serta objek yang sama tidak boleh diputus lagi (*asas ne bis in idem*);

Bahwa undang-undang dan peraturan yang mengatur asas *ne bis in idem* ini adalah dalam hukum perdata pada pasal 1917 KUHPerdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan asas *ne bis in idem* dan dalam yurisprudensi Nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 berbunyi “Meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*”, dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa apa yang telah disampaikan oleh Tergugat dalam eksepsi dan jawabannya dalam pokok perkara termasuk pula dalam rekonvensi ini;

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I telah menggugat Tergugat Rekonvensi/Penggugat pada tanggal 11 Juni 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah di bawah Register Nomor

Halaman 11 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27/Pdt.G/2014/PN Mpw., dan perkara tersebut telah diputus pada tanggal 3 November 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat memiliki sebagian tanah dari tanah milik Tergugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter dengan sertifikat yang surat ukurnya Nomor 9596/1997, tanggal 01-03-1999 yang terletak di Jalan Bawal, RT 12, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Batas Tanah milik Asmad/Fui Kong Min dan Tergugat/tanah Mardiana;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/rumah Djan Hon Bun;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bawal/Pasar;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Atiam;
- Menyatakan Penggugat memiliki bangunan tingkat 2 dinding semen atap seng dengan ukuran 4 meter x 12 meter di atas tanah Tergugat dengan sertifikat yang surat ukurnya Nomor 9596/1997, tanggal 01-03-1999 yang terletak di Jalan Bawal, RT 12, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah dengan IMB Nomor 307-A/IB/Pemutihan/2000 tanggal 10-03-2000, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Batas Tanah milik Asmad/Fui Kong Min dan Tergugat/tanah Mardiana;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/rumah Djan Hon Bun;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bawal/Pasar;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Atiam;
- Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan bangunan rumah lama milik Tergugat yang terletak di belakang bangunan yang dibangun oleh Penggugat di Jalan Bawal RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah yang menghalangi dari tanah milik Penggugat yang sesuai dengan kesepakatan oleh Tergugat menyerahkan kepada Penggugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter;
- Memerintahkan Tergugat untuk memisahkan bagian tanah milik Penggugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter dalam sertifikat atas

Halaman 12 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tergugat dengan surat ukur Nomor 9596/1997, tanggal 01-03-1999 yang terletak di Jalan Bawal RT 11, RW 10 Kelurahan Terusan Mempawah;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp2.709.000,00 (dua juta tujuh ratus sembilan ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut di atas sudah *inkracht* dan sudah di eksekusi setelah melalui teguran (*Aanmaning*) terlebih dahulu, adapun pelaksanaan eksekusi Kamis tanggal 17 September 2015 oleh pelaksana eksekusi Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Mempawah atas nama Mardanis, S.H., dan Staf nya disertai dengan aparat keamanan dan dari Kecamatan serta Kelurahan Terusan dan Lurah Terusan ikut bertanda tangan dalam Berita Acara Eksekusi tersebut;

Bahwa seluruh dari maksud dan tujuan gugatan Penggugat sudah dibahas dalam persidangan perkara Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., termasuk apa yang dimaksud oleh Penggugat yang Tergugat ada menggunakan tanah Penggugat dengan ukuran 0,6 meter x 26 meter, hal tersebut sudah dibahas di Persidangan dan hal tersebut tidak benar demikian adanya karena pembangunan ruko oleh Tergugat yang dulunya Penggugat sudah disetujui oleh Penggugat yang dulunya Tergugat dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., yang mana yang dimaksud Penggugat parit pembatas tanah antara Tergugat dan Penggugat dikatakan oleh Penggugat 0,8 meter hal tersebut tidak benar karena baik dari bukti surat sertifikat hak milik Tergugat Nomor 722 atas nama Tergugat kelihatan parit pembatas ukurannya 2 mm dengan skala 1:1000 sehingga parit pembatas tersebut ukurannya adalah 2 meter, dan juga sesuai dengan keterangan saksi Ng Tjie Tet di bawah sumpah telah menerangkan lebar parit pembatas adalah 2 meter (keterangan saksi termuat dalam putusan halaman 15 baris ke-8 dari atas), dan juga telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat yang telah dibuktikan bahwa parit pembatas tersebut lebarnya bukan 0,8 meter tetapi 2 meter dan keseluruhan pembuktian tersebut sudah diputus dan dieksekusi, begitu juga dengan adanya gugatan wanprestasi sudah dibuktikan tidak ada dengan wanprestasi dari Tergugat yang dulunya sebagai Penggugat pada

Halaman 13 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017





perkara Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., yang sudah diputus pada tanggal 3 November 2014 dan sudah dieksekusi pada tanggal 17 September 2015, dengan demikian alasan Penggugat tidak beralaskan hukum dan sangat merugikan Tergugat baik moril maupun materiil;

Bahwa Penggugat sangat merugikan Tergugat yang mana antara lain berusaha untuk mencemarkan nama baik Penggugat dengan memasukkan berita di media koran Integritas terbitan bulan Desember 2015 yang dimuat pada halaman pertama dan halaman ke-3 dengan judul Sengketa Bagi Bangun Abun Minta Keadilan, yang mana Penggugat dalam uraian beritanya dari Penggugat bahwa Tergugat dan kuasa hukum telah berlaku curang kepadanya, dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., dalam hal ini Penggugat sangat keberatan karena Tergugat cukup banyak waktu untuk meminta keadilan secara hukum di Pengadilan tetapi tidak digunakannya kemudian ia berusaha mencemarkan nama baik Penggugat melalui media massa yaitu koran Integritas tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memutuskan kepada Penggugat agar mengganti kerugian yang dialami oleh Tergugat karena ulah dari Penggugat memainkan Tergugat yang telah mengeluarkan biaya mengurus perkaranya menggunakan jasa pengacara, dan juga Penggugat menganggap enteng putusan yang telah diputus secara hukum dan telah dieksekusi dan juga Penggugat berusaha mencemarkan nama baik Tergugat, kerugian tersebut yaitu membayar kerugian materiil senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan membayar biaya perkara yang telah diputus pada perkara Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., yang dibebankan kepada Penggugat karena di pihak yang kalah yang sampai sekarang belum dibayar dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp2.709.000,00 (dua juta tujuh ratus sembilan ribu rupiah) dan Penggugat agar mengganti kerugian moril yang dialami oleh Tergugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dan Penggugat harus memuat permintaan maaf di koran Integritas tempat ia memasukkan berita berusaha mencemarkan nama baik Tergugat;

Bahwa usaha Tergugat mengurus surat kepemilikan tanah yang sudah menjadi miliknya sesuai dengan putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., yang sudah diputus tanggal 3 November 2014 dan sudah dieksekusi pada tanggal 17 September 2015, adalah sudah berdasarkan hukum dan tidak boleh Penggugat menghalanginya yang mana pada Berita Acara Eksekusi perkara tersebut di atas disaksikan dan ikut bertandatangan Lurah Terusan

*Halaman 14 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama SULAIMAN, dan dengan fungsinya sebagai Lurah mengurus keperluan masyarakat di kelurahan nya tidak beralasan sama sekali Tergugat untuk menghambat atau menghalangi atau keberatan atas surat pernyataan tanah dari Tergugat yang diperolehnya dari perkara yang dimenangkannya untuk diketahui oleh lurah tempat Tergugat bertempat tinggal, dengan demikian surat pernyataan kepemilikan tanah milik Tergugat atas nama Asmadi Alias Fui Kong Min tertanggal 28 September 2015 yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan yang diketahui oleh Lurah dari Kelurahan Terusan pada tanggal 30 September 2015 dengan Nomor register: 593.3/2016/Pem adalah sah menurut hukum dan mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menyatakan secara hukum surat tersebut adalah sah;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar biaya perkara Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., yang sudah putus tanggal 3 November 2014 yang sampai sekarang belum dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat di pihak yang menang;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Menyatakan sah secara hukum surat pernyataan kepemilikan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat tertanggal 28 September 2015 yang diketahui oleh Lurah dari Kelurahan Terusan Nomor 593.3/2016/Pem. tanggal 30 September 2015;

Atau: Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 15 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

Bahwa mencermati dari apa yang didalilkan oleh Penggugat maupun dalil-dalil dalam posita dan di dalam petitum gugatan akan kami tanggap sebagai berikut:

Eksepsi Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa gugatan dari Penggugat kepada Turut Tergugat dengan Nomor perkara: 2/Pdt.G/2016/PN Mpw., tanggal 14 Januari 2016 adalah kabur atau tidak jelas yang ikut menggugat Turut Tergugat yang tidak ada sama sekali hubungan hukum kepada Tergugat, dan Turut Tergugat hanya menjalankan tugas sebagai Lurah dari Kelurahan Terusan, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah;

Bahwa Turut Tergugat pada tanggal 17 September 2015 diundang oleh Pengadilan Negeri Mempawah untuk menghadiri pelaksanaan eksekusi pengosongan dan pembongkaran dari perkara Tergugat dan Penggugat di Jalan Bawal, RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan Kabupaten Mempawah, dan sebagaimana Turut Tergugat seorang lurah hadir dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, yang mana dalam pelaksanaan eksekusi tersebut adalah melakukan eksekusi mengosongkan dan memisahkan serta membongkar rumah lama milik Tergugat yang terletak di belakang bangunan yang dibangun oleh Penggugat di Jalan Bawal, RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah yang menghalangi dari tanah milik Penggugat yang sesuai dengan kesepakatan oleh Termohon Eksekusi menyerahkan kepada Pemohon Eksekusi dengan ukuran 4 meter x 26 meter dan memisahkan bagian tanah milik Pemohon Eksekusi dengan ukuran 4 meter x 26 meter dalam sertifikat atas nama Termohon Eksekusi dengan surat ukur Nomor 9596/1997, tanggal 01-03-1999 yang terletak di Jalan Bawal, RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah, yang mana putusan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Telah pula dilakukan *Aanmaning* (teguran) pada tanggal 26 Mei 2015 dan 10 Juni 2015 namun tidak tercapai kata sepakat maka dilakukan eksekusi paksa pengosongan tersebut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Batas Tanah milik Asmad/Fui Kong Min dan Tergugat/tanah Mardiana;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/rumah Djan Hon Bun;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bawal/Pasar;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah A Tiam;

Bahwa setelah eksekusi tersebut Tergugat pada tanggal 30 September 2015 datang kepada Turut Tergugat membawa surat untuk turut mengetahui surat

Halaman 16 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017

#### 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)



pernyataan kepemilikan tanah yang dimilikinya sesuai dengan tanah yang telah dieksekusi dan Turut Tergugat mengetahui eksekusi tersebut Turut Tergugat ikut menjadi saksi serta turut menandatangani Berita Acara Eksekusi yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Mempawah;

Bahwa surat pernyataan kepemilikan tanah atas nama Tergugat tersebut diregister di Kelurahan Terusan dengan Nomor 593/216/Pem. tanggal 30 September 2015 dan ditandatangani dalam rangka Tergugat akan mengurus kepemilikan tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah, dan menurut Turut Tergugat surat tersebut sudah sah menurut hukum karena Turut Tergugat hanya menjalankan tugas sebagai Lurah dan tidak ada hubungan masalah hukum antara Turut Tergugat dengan Tergugat sehingga gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dan mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk gugatan Penggugat agar tidak diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mempawah telah memberikan Putusan Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Mpw., tanggal 22 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat mengenai *ne bis In Idem*;
- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat *ne bis In Idem* dengan perkara perdata Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., tanggal 11 Juni 2014 yang sudah dilakukan eksekusi sebagaimana Berita Acara Eksekusi Pengosongan Pembongkaran Nomor 2/BA.Pdt.Eks/2015/PN. MPW tanggal 17 September 2015;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.321.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 84/PDT/2016/PT PTK., tanggal 6 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Mpw., tanggal 22 Juni 2016, yang dimohonkan banding sehingga amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Mpw., *juncto* Nomor 84/PDT/2016/PT PTK., *juncto* 11/Akta.Pdt/2016/PN Mpw., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mempawah, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 8 Desember 2016;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Desember 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-

Halaman 18 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017

### 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 18





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

## I. *Judex Facti* Salah Menerapkan Peraturan Hukum *Ne Bis In Idem*

Bahwa putusan *Judex Facti* salah menerapkan hukum, atau salah pertimbangan hukum, atau setidaknya tidak cukup pertimbangan hukum (sebagaimana bunyi pertimbangan putusan banding halaman 27) sehingga berakibat putusan *Judex Facti* yang mengalaskan putusan *a quo ne bis in idem* telah menimbulkan penyelundupan hukum dengan mengesahkan hak kepemilikan Termohon Kasasi atas objek sengketa milik Pemohon Kasasi, pada hal objek sengketa *a quo* secara faktual belum pernah memperoleh keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap, dengan alasan:

- Bahwa yang mendasari *Judex Facti* menyatakan putusan *a quo ne bis in idem* yaitu putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., tanggal 11 Juni 2014, yang dalam amar putusannya menyatakan:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat memiliki sebagian tanah dari tanah milik Tergugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter dengan sertifikat yang surat ukurnya Nomor 9596/1997, tanggal 01-03-1999 yang terletak di Jalan Bawal RT 12, RW 10, Kelurahan Terusan Mempawah, Kecamatan Mempawah Hilir, Kab. Mempawah, dengan batas-batas:
  - Utara: berbatasan dengan parit batas tanah milik Asmadi/Fui Kon Min dan Tergugat/tanah Mardiana;
  - Selatan: berbatasan dengan tanah/rumah Djan Hon Bun;
  - Barat: berbatasan dengan Jalan Bawal/Pasar;
  - Timur: berbatasan dengan tanah A Tiam;
- Menyatakan Penggugat memiliki bangunan tingkat 2 dinding semen atap seng dengan ukuran 4 meter x 26 meter dengan sertifikat yang surat ukurnya Nomor 9596/1997, tanggal 01-03-1999

Halaman 19 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Bawal RT 12, RW 10, Kelurahan Terusan Mepawah dengan IMB Nomor 307-A/IB/Pemutihan/2000 tanggal 10 Maret 2000 dengan batas-batas:

- Utara : berbatasan dengan parit batas tanah milik Asmadi/Fui Kon Min dan Tergugat/tanah Mardiana;
- Selatan: berbatasan dengan tanah/rumah Djan Hon Bun;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Bawal/Pasar;
- Timur: berbatasan dengan tanah A Tiam;
- Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan bangunan rumah lama milik Tergugat yang terletak di belakang bangunan yang dibangun oleh Penggugat di Jalan Bawal RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan Mepawah, yang menghalangi dari tanah milik Penggugat yang sesuai dengan kesepakatan oleh Tergugat menyerahkan kepada Penggugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter;
- Memerintahkan Tergugat untuk memisahkan bagian tanah milik Penggugat dengan ukuran 4 meter x 26 meter dengan sertifikat yang surat ukurnya Nomor 9596/1997, tanggal 1 Maret 1999 yang terletak di Jalan Bawal RT 11, RW 10, Kelurahan Terusan Mepawah;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum kepada Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp2.709.000,00;
- Bahwa mendasarkan putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Mpw., seperti di atas, tanah sengketa yang ditetapkan milik Termohon Kasasi hanya ukuran 4 meter x 26 meter, sedangkan selebihnya ukuran 4,5 meter x 26 meter (dari ukuran keseluruhan luas tanah asal 8,5 meter x 26 meter) adalah tanah kepunyaan Pemohon Kasasi;

Akan tetapi yang tidak dipertimbangkan *Judex Facti*, sesuai Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tertanggal 13 Mei 2016 perkara Nomor 2/Pdt.G/2016/PN Mpw., sebagaimana termuat pada gambar lokasi objek sengketa yang dibuat Majelis Hakim tingkat pertama, bahwa tanah milik Termohon Kasasi ukuran 4 meter x 26 meter yang berasal dari Pemohon Kasasi senyatanya ada dan didirikan bangunan oleh Termohon Kasasi, akan tetapi dari hasil pengukuran tanah sengketa (4 meter x 26 meter), bangunan yang didirikan oleh Termohon Kasasi melebihi dari ukuran tanahnya dan

Halaman 20 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017

#### 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 20



terkena di atas tanah kepunyaan Pemohon Kasasi sebanyak 60 centimeter (0,6 meter) x 26 meter, serta sebagian yang masih kosong di belakang bangunan (sebelah timur) telah dipatok oleh Termohon Kasasi. Sehingga ukuran tanah kepunyaan Pemohon Kasasi hanya bersisa 3,9 meter x 26 meter;

Oleh karenanya gugatan Penggugat asal/Pemohon Kasasi tidak *ne bis in idem*, sehingga baik dalam pertimbangan maupun amar putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, atau tidak cukup pertimbangan hukum;

## II. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Acara Perdata

Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum acara dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat, dalam membuat/meletakkan gambar atau sketsa lokasi objek sengketa yang hanya formalitas dan tidak meletakkan keadaan lokasi tanah yang sebenarnya, sehingga Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tertanggal 13 Mei 2016 tidak jelas, bias;

Gambar atau sketsa letak tanah objek sengketa tidak meletakkan keadaan lokasi tanah objek sengketa yang sebenarnya, terbukti dari:

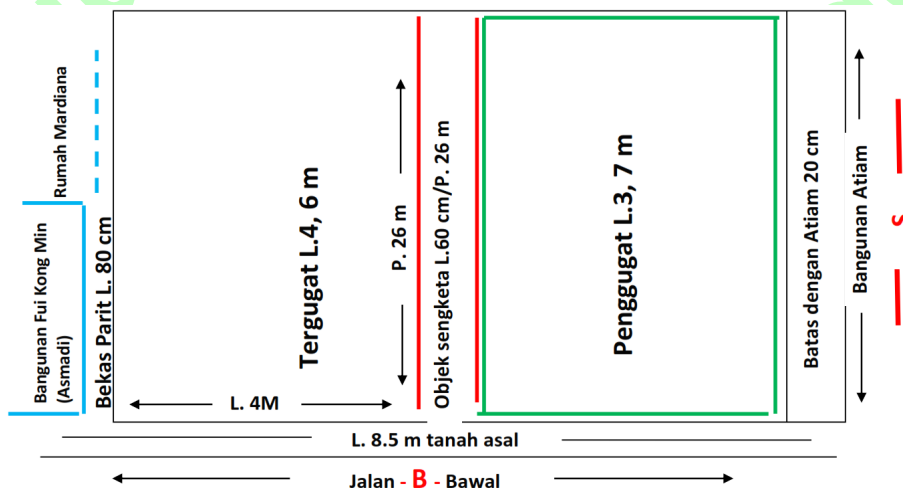
- Tidak mencantumkan titik serta jarak letak hasil pengukuran tanah pada pemeriksaan setempat, yaitu mulai dari awal pengukuran tanah asal, lebar 8,5 m dari batas sebelah barat dinding bangunan saksi A Tiam, menuju batas utara tanah Tergugat;
- Tidak mencantumkan jarak ruang 20 cm dari dinding bangunan saksi A Tiam ke dinding luar bangunan kepunyaan Pemohon Kasasi;
- Tidak mencantumkan dengan lengkap jarak lebar 60 cm, panjang 26 m tanah sengketa yang dibangun oleh Termohon Kasasi, diukur dari dinding luar bangunan Pemohon Kasasi menuju ke batas utara tanah/bangunan Termohon Kasasi yang berasal dari Pemohon Kasasi;
- Tidak mencantumkan jarak ruang antara batas tanah Asmadi yang berasal dari Penggugat, lebar 0,8 meter (bekas saluran air yang dibuat Pemerintah cq Dinas PU Kabupaten Mempawah) menuju batas tanah Tergugat Asmadi dan Siat Tju;
- Tidak mencantumkan batas-batas tanah secara lengkap;

Kesemuanya hal-hal yang kami kemukakan tersebut merupakan hasil pengukuran dan pemeriksaan setempat yang dijalankan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, akan tetapi oleh Majelis Hakim tingkat pertama tidak dimuat di dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat maupun di dalam



gambar atau sketsa lokasi objek sengketa, sehingga sidang acara pemeriksaan setempat dijalankan *Judex Facti* hanya formalitas;  
Oleh karenanya sebagai pbanding berikut ini dapat kami kemukakan gambar/sketsa letak tanah objek sengketa sesuai hasil pengukuran, sebagai berikut:

Gambar/Sketsa Letak Tanah Objek Sengketa Hasil Pengukuran



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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa objek perkara *a quo* pernah diputus dalam perkara terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap dan sudah ditentukan statusnya serta telah selesai dieksekusi. Hal mana dibenarkan oleh Penggugat, sehingga gugatan *a quo ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **SUPARJAN Alias DJAN HON BUN** 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUPARJAN Alias DJAN HON BUN**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu 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 Senin, tanggal 19 Juni 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, 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 Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.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

Halaman 23 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017





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

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**  
Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 24 dari 24 hal. Put. Nomor 616 K/Pdt/2017

**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 24