



PUTUSAN
54/Pdt.G/2021/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pontianak yang mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. Abdul Latif**, Laki-laki, Tempat / Tgl Lahir : Pontianak, 29 Januari 1968, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jalan Husein Hamzah RT 001/RW 003, Kelurahan Pal Lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT I;**

- 2. Ismail**, Laki-laki, Tempat / Tgl Lahir : Pontianak, 31 Desember 1962, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat : Jalan Husein Hamzah RT001/RW 001, Kelurahan Pal Lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT II;**

- 3. Hj. Hafifah**, Perempuan, Tempat / Lahir : Peniti, 30 September 1948, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Jalan Husin Hamzah RT 006/RW 003, Kelurahan Pal Lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT III;**

- 4. Misbahul Munir**, Laki-laki, Tempat / Tgl Lahir : Pontianak, 05 September 1988, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan : Belum /Tidak Bekerja, Alamat : Jalan Husein Hamzah RT 006/RW 003, Kelurahan Pal Lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT IV;**

- 5. Nur'aini, S.PD.SD**, Perempuan, Tempat / Tgl Lahir : Sungai Tekong, 15 Agustus 1976, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat : Jalan Husein Hamzah RT 001/RW 003, Kelurahan Pal Lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT V;**

Penggugat I sampai dengan Penggugat V memberikan kuasa kepada **Abdullah, S.H., M. H. dan kawan** Advokat/Penasihat Hukum pada

Halaman 1 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor Advokat Abdullah, SH.,MH & Rekan, Alamat di Jalan : Danau Sentarum No. 40 (Samping Gang PGA) Kota Pontianak. Provinsi Kalimantan Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 18 Januari 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 25 Oktober 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGUGAT**;

LAWAN

1. **H. Djamaludin Bin H.A. Rasjid (Alm) / Ahli Warisnya H. Mansyur**, Alamat Jalan Tabrani Ahmad No. B9, Toko PD HAJAR (Depan Masjid Darul Muttaqien), Kelurahan Sei Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat; Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I**;

2. **Muhamad Harun bin Haji Husin (Alm) / Ahli Warisnya H. Maisarah**,
Alamat Jalan Puskesmas Pal 3 (dh. Kinibalu) Nomor 14 (Kios Jok Kursi Chandra), Kelurahan Sungai Pal Lima, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II**

3. **Nur Hakim (Alm) atau Ahli Warisnya H. Darwis**,
Alamat Jalan Parit H Husin II, Komplek Bali Mas 3 Nomor 17A, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT III**;

4. **Kiyanto Teddy Atmadja**, Alamat , Jalan Ahmad Yani No. 77, PT Daya Kharisma Utama, Pontianak, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak atau PT Indotama Motorika, Jl. Imam Bonjol No. 23, Kelurahan Melayu Laut, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat;

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT IV**

5. **Irwan Susanto**, alamat Komplek Villa Ria Indah VR II No:06 RT.002/ RW.010, Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT V**;

Selanjutnya secara bersama-sama disebut PARA TERGUGAT

6. **Menteri Dalam Negeri**, Tempat kedudukan di jalan Merdeka Utara No. 7, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Feni, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di

Halaman 2 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 3 November 2021.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

7. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Tempat Kedudukan Jalan Jenderal A. Yani No. 1, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Martiani, S.SiT, M.H. dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Kementrian dalam negeri** yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 5 April 2021 Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

8. Camat Pontianak Barat, Tempat kedudukan Jalan Tabrani Ahmad, Kelurahan Sei Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rusdalita, S.H., M. H. dan kawan-kawan** berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 31 Mei 2021 **TURUT TERGUGAT III**;

9. Lurah Pal Lima, alamat kedudukan jalan Husein Hamzah No. 2, Kelurahan Pal Lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**;

10. Robert Oskar Tilaar, Tempat kedudukan alamat sementara, di Jalan Berdikari, Jalan Pramuka Gang Hiyadah No 1 Rt. 002/Rw. 008, Kelurahan Pal Lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT V**;

11. Nyonya Nonce Paut, Tempat kedudukan alamat sementara, di Jalan Berdikari, Jalan Pramuka Gang Hidayah No 1 Rt. 002/Rw. 008 Kelurahan Pal lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada suaminya yaitu **Robert Oskar Tilaar** (Turut Tergugat V) berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 23 September 2021 Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VI**;

12. Edy Roezaidi (Tempat Kedudukan Alamatnya tidak diketahui). Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VII**;

13. Aisyah (Tempat Kedudukan Alamatnya tidak diketahui). Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VIII**;

Halaman 3 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk

Disclaimer

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



14. **Notaris Muhammad Damiri (Alm)** atau ahli warisnya **Notaris Eddy Dwi Pribadi, SH** Tempat kedudukan Jalan Jenderal Urip (Skr Kantor Notaris Eddy Dwi Pribadi, SH), Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan. Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IX**;

15. **Notaris Sri Rohani Wahyudi**, (Tempat kedudukan alamatnya tidak diketahui). Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – X**

16. **Notaris Suryati Moerwibowo**. (Tempat kedudukan alamatnya tidak diketahui). Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT XI**;

17. **Notaris Sylvia Fransiska Tan, S.H.** Tempat kedudukan Jalan Ahmad Yani Sentra Bisnis Blok B No. 16-17, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT XII**;

18. **PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk**, Tempat Kedudukan Jalan H. Agus Salim No. 17, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sudjatmiko Kurniadi, S.H. dan kawan-kawan** berdasarkan Surat Kuasa yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 3 April 2021 untuk Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT XIII**;

Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat XIII selanjutnya disebut PARA TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar jawab-jawaban kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 3 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 9 Maret 2021 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Para Penggugat** memiliki dan menguasai berasal dari 3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan dengan total luas tanah $\pm 51.840 \text{ M}^2$ yang berdasarkan masing-masing surat adat yakni :

1.1 Surat tanah hak milik adat tertanggal **20 Mei 1923 dengan luas $\pm 25.920 \text{ M}^2$** , dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 4 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Mahani binti Ismaila (surat tanah hak milik adat tanggal 10 November 1925) ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Ali
- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Kongsi Sebaloh
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan / Gang Pramuka (dh. Tanah Amat) ;

1.2 Surat tanah hak milik adat tertanggal **10 Nopember 1925, dengan luas ± 12.960 M²** dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah H. Usman bin Abdullah (surat tanah hak milik adat tanggal 18 Oktober 1927) ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Ismaila bin La Baco (surat tanah hak milik adat tanggal 20 Mei 1923) ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Kongsi Sebaloh ;
- Sebelah Selatan dengan tanah Jalan / Gg. Pramuka (dh. Tanah Amat) ;

1.3 Surat tanah hak milik adat tertanggal **18 Oktober 1927, dengan luas ± 12.960 M²** dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Umagah / M. Ali Nisin ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Mahani binti Ismaila (surat tanah hak milik adat tanggal 10 November 1925) ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Kongsi Sebaloh ;
- Sebelah Selatan dengan tanah Jalan / Gang. Pramuka (dh. Tanah Abdurrahim) ;

2. Bahwa ke 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam poin (1) diatas kesemua nya berada dalam satu hamparan yang terletak di jalan Berdikari, Gang Pramuka RT 002/RW 008, Kelurahan Pal Lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat ;

3. Bahwa riwayat bidang tanah dalam poin (1) angka (1.1) diperoleh Para Penggugat dengan uraian sebagai berikut :

3.1. Bahwa Para Penggugat mendapat hibah tanah dari ahli waris Abdul Wahab yang didapat dan memperoleh warisan dari

Halaman 5 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang tuanya bernama H. Daud yang didapat dari orang tuanya bernama H. Ismaila bin La baco dengan luas $\pm 25.920 \text{ m}^2$ yang terletak di Gang Pramuka RT 002/RW 008, Kelurahan Pal Lima Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dimana alm.H. Ismaila bin La baco memperoleh tanah dari jual-beli dengan Hj. Gamat binti Sapih pada tanggal 20 Mei 1923 dengan ukuran lebar 40 depak panjang 200 depak;

3.2. Bahwa sebelumnya ahli waris Abdul Wahab tanah seluas $\pm 25.920 \text{ m}^2$ (tersisa luas tanah ± 12.960) karena sudah terbit 5 (lima) buah sertifikat yakni :

1) SHM No. 16618, Surat Ukur Tgl 18 Sptember 2018, Luas 2.477 m^2 atas nama **Abdul Wahab** dan Berita Acara Pengukuran No. 60/PBTS/2020, Letak Tanah Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat.

2) SHM No. 16617, Surat Ukur Tgl 18 Sptember 2018, Luas 2.468 m^2 atas nama **Abdul Wahab** dan Berita Acara Pengukuran No. 61/PBTS/2020 , Letak Tanah Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat.

3) SHM No. 16619, Surat Ukur Tgl 18 Sptember 2018, Luas 2.495 m^2 atas nama **Abdul Latif** dan Berita Acara Pengukuran No. 63/PBTS/2020, Letak Tanah Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat.

4) SHM No. 16621, Surat Ukur Tgl 18 Sptember 2018, Luas 2.486 m^2 atas nama **Nurjanah** dan Berita Acara Pengukuran No. 62/PBTS/2020, Letak Tanah Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat.

5) SHM No. 16620, Surat Ukur Tgl 18 Sptember 2018, Luas 2.477 m^2 atas nama **Regina Lily** dan Berita Acara Pengukuran No. 64/PBTS/2020 , Letak Tanah Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat.

Dengan demikian jumlah luas tanah yang sudah disertifikatkan adalah seluas 12.960 M^2 dan sisanya seluas 12.960 M^2 yang belum disertifikatkan;

3.3 Bahwa tersisa tanah seluas $\pm 12.960 \text{ M}^2$ yang masih **belum disertifikatkan** tersebut diangka (3.2) masih dikuasai oleh ahli waris Abdul Wahab dan dihibahkan kepada Para Penggugat hingga sekarang ;

Halaman 6 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk

Disclaimer

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



3.4 Bahwa Para Penggugat yang memiliki tanah hak milik adat tahun 1923 dengan tersisa luas \pm 12.960 M² pada tanggal 25 April 2018 mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat, dan oleh Turut Tergugat II hasilnya tidak dapat di proses Sertifikat Hak Milik, karena pada saat dilakukan pengukuran dan plotting pada peta pendaftaran menunjukkan hasil **ternyata tumpang tindih dengan SHM No. 88 dan SHM. No. 87**), sehingga menurut Turut Tergugat II melalui Surat Pengembalian Berkas pada tanggal 14 November 2018 No. 181/PTSL/61.71/XI/2018 perihal Pengembalian Berkas Permohonan Hak dan serta Daftar Lampiran Permohonan PTSL Tahun 2018 Kelurahan Paal Lima dikembalikan kepada **Para Penggugat** dengan keterangan sebagai berikut ;

1) Abdul Latif, sebagai anak dari ahli waris Abdul Wahab yang mendapatkan hibah pada tgl 24 April 2018 dengan luas 2.592 M², Lokasi tanah Jl. Berdikari, Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat dengan alasan adanya Tumpang tindih dengan SHM No. 87/Pal Lima SU. 1128/1978 an. Nur hakim (Tergugat III)

2) Ismail, sebagai keponakkan dari ahli waris Abdul Wahab yang mendapatkan hibah pada tgl 24 April 2018 dengan luas 2.592 M², Lokasi tanah Jl. Berdikari, Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat, dengan alasan adanya Tumpang tindih dengan AHM No. 88/Pal Lima SU. 1128/1978 an. Kiyanto Teddy Atmadja (Tergugat IV)

3) Hj. Hafifah, sebagai istri dari ahli waris Abdul Wahab yang mendapatkan hibah pada tgl 24 April 2018 dengan luas 2.592 M², Lokasi tanah Jl. Berdikari, Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat. dengan alasan adanya Tumpang tindih dengan AHM No. 88/Pal Lima SU. 1128/1978 an. Kiyanto Teddy Atmadja (Tergugat IV)

4) Misbahul Munir, sebagai keponakkan dari ahli waris Abdul Wahab yang mendapatkan hibah pada tgl 24 April 2018 dengan luas 2.592 M², Lokasi tanah Jl. Berdikari, Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat. dengan alasan adanya Tumpang tindih dengan SHM No. 88/Pal

Halaman 7 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Lima SU. 1128/1978 an. Kiyanto Teddy Atmadja. (Tergugat IV)

5) **Nur'Aini**, sebagai anak dari ahli waris Abdul Wahab yang mendapatkan hibah pada tgl 24 April 2018 dengan luas 2.592 M², Lokasi tanah Jl. Berdikari, Gg. Pramuka, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat, dengan alasan adanya Tumpang tindih dengan SHM No. 88/Pal Lima SU. 1128/1978 an. Kiyanto Teddy Atmadja. (Tergugat IV)

4. Bahwa riwayat bidang tanah dalam poin (1) angka (1.2) dan angka (1.3) diperoleh dengan uraian sebagai berikut :

4.1 Bahwa asal usul tanah yang dikuasai oleh Abdul Latif Bin Abd Wahab (Penggugat I), surat tanah hak milik adat tertanggal **10 November 1925**, H. Ismaila bin La baco dapat beli tanah dari saudara Buana dengan ukuran Lebar 20 depak dan Panjang 200 depak. H. Ismaila punya anak 2 orang, anak pertama bernama Mahani Binti Ismaila, anak ke dua bernama Daud Bin Ismaila. Jadi tanah yang di beli dari saudara Buana oleh H. Ismaila menjadi Hak Waris Mahani Binti Ismaila dengan surat tertanggal 10 November 1925, sedangkan adiknya yang bernama Daud Bin H. Ismaila telah mendapat bagian tanah disebelahnya dengan surat tanah yang berbeda namun ukuran tanahnya sama yaitu lebar 20 depak dan panjang 200 depak yang letaknya berdampingan hingga saat ini (sesuai di jelaskan dengan batas-batas dan luas yang tertera diatas pada poin 1 angka 1.2) ;

4.2 Saudara Mahani kawin dengan H. Usman Bin H. Abdullah punya anak 7 orang, salah satunya bernama Samsiah Binti H. Usman dan dapat warisan tanah dari Bapaknya H. Usman Bin H. Abdullah yang dibeli dari H. Sarida Bin H. Abdurrahman dengan surat tanah hak milik adat tertanggal **18 Oktober 1927** dengan ukuran lebar 20 depak dan panjang 200 depak yang letaknya berbatasan dengan Samsiah Binti H. Usman yang didapat dari waris ibu nya yang bernama Mahani Binti Ismaila dengan surat tanah tertanggal 10 November 1925. Untuk lebih jelasnya sesuai dengan surat pernyataan ahli waris tertanggal 03 September 2017 dan silsilah waris H. Usman dengan istrinya Mahani / Waktua yang mempunyai 7 anak,

Halaman 8 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



salah satunya yang bernama Samsiah Binti H. Usman. Kemudian Samsiah menikah dengan Abdul Wahab dan mempunyai 2 orang anak. Anak pertama bernama Abdul Latif Bin Abd. Wahab dan anak kedua Rukiah Binti Abd Wahab (sudah meninggal). Maka Hak Waris ibunya yang bernama Samsiah jatuh menjadi Hak Waris anaknya yang bernama Abdul Latif karena adiknya yang bernama Rukiah Binti Abd Wahab sudah meninggal lebih dahulu dan tidak mempunyai anak, (sesuai di jelaskan dengan batas-batas dan luas yang tertera diatas pada poin 1 angka 1.3) ;

5. Bahwa dari sejak tahun 1923, tahun 1925 dan tahun 1927 sampai sekarang ini fisik objek sengketa tanah aquo masih dalam penguasaan turun menurun oleh ahli waris, Para Penggugat dari penyerahan pada tanggal 3 November 2017 serta menanam perkebunan dan telah menikmati hasil kebun berupa buah-buahan dan hasil Padi setiap tahunnya oleh Para Penggugat, karena asal usul yang menanam/perkebunan adalah ahli waris Abdul Wahab berupa antara lain : pohon buah durian, langsung, rambutan dan lain-lain sebanyak kurang lebih 800 Pohon ;

6. Bahwa terhadap tanah Obyek Sengketa terdapat parit kecil sebagai batas tanah serta Patok Perbatasan dari semen berwarna merah yang ditanam masing-masing di 4 (empat) sudut perbatasan Obyek Sengketa. Bahwa patok-patok perbatasan tersebut dibuat oleh ahli waris Abdul Wahab orang tua dari Penggugat I bersama-sama dengan pemilik tanah perbatasan sebagai saksi hidup sampai sekarang ini dan untuk dipergunakan sebagai bukti tanda batas tanah ;

7. Bahwa selama puluhan tahun lamanya yaitu sejak ahli waris Abdul Wahab bertahun-tahun lamanya selama orang tua dari Penggugat I menggarap dan menguasai obyek sengketa tidak pernah ada seorangpun termasuk Para Tergugat merasa keberatan atau memprotes kepemilikan hak Para Penggugat atas sebagian obyek sengketa tanah a quo;

8. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1409K/Pdt/1996 Tanggal 21 Oktober 1997, dalam Kaidah Hukumnya menerangkan bahwa bila seseorang yang secara terus menerus menguasai / menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada Pihak Lain dengan menerima pembayaran uang muka, maka ia adalah Penggarap yang Beritikad Baik dan patut diberikan Hak sebagai Pemilik Atas Tanah. In casu, Para Penggugat yang menguasai

Halaman 9 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek tanah secara terus-menerus tanpa terputus-putus sejak Para Penggugat mendapat hibah dari ahli waris Abdul Wahab, hingga sampai saat ini tanpa pernah ada peralihan hak, maka sudah sepatutnya menurut hukum yang berhak sebagai pemiliknya Para Penggugat ;

9. Bahwa pada tanggal 25 April 2018 Penggugat I juga bersamaan mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik kepada Turut Tergugat II atas 2 (dua) bidang tanah hak adat tahun 1925 dan 1927 (tersisa luas \pm 6.480) berdasarkan mendapatkan Surat Hibah dari ahli waris Abdul Wahab dan beserta Surat Pernyataan yang diketahui Lurah Pal Lima, yang sampai sekarang ini objek tanah dikuasai Penggugat I yang terletak Jalan Berdikari, Gg. Pramuka RT 002/RW 008, Kelurahan Pal Lima, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak yaitu :

9.1 Tanah hak milik adat dengan luas \pm 12.960 M² berdasarkan **surat adat tahun 1925** dengan batas-batas sesuai dengan Poin 4 angka 4.1 diatas, menurut Turut Tergugat II pada saat dilakukan pengukuran dan plotting pada peta pendaftaran ternyata **tumpang tindih** dengan **SHM No. 87/Paal Lima Surat Ukur No. 1128/1978** tanggal 30 Oktober 1978 luas 4.450 M² atas nama pemegang hak **Tergugat III dan SHM No. 88/Paal Lima Surat Ukur No. 1129/1978** tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.354 M² atas nama pemegang hak **Tergugat IV** serta **SHM No. 89/Paal Lima Surat Ukur No. 1130/1978** tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.331 M² atas nama pemegang hak **Tergugat V ;**

9.2 Tanah hak milik adat dengan sisa luas \pm 6.480 M² berdasarkan **surat adat tahun 1927** dengan batas-batas sesuai dengan dijelaskan pada poin 4 angka 4.2, Permohonan tersebut diatas **belum dapat diproses** sertifikat hak milik oleh Turut Tergugat II dengan alasan **tumpang tindih dengan SHM No. 87/Paal Lima Surat Ukur No. 1128/1978** tanggal 30 Oktober 1978 luas 4.450 M² atas nama pemegang hak **Tergugat III dan SHM No. 89/Paal Lima Surat Ukur No. 1130/1978** tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.331 M² atas nama pemegang hak **Tergugat V ;**

10. Bahwa tanah hak milik **Penggugat I** berdasarkan surat tanah hak milik adat tahun 1927 ternyata **sebagian tidak tumpang tindih**, sehingga sudah dapat diproses oleh Turut Tergugat II dengan dibuktikan adanya keluar

Halaman 10 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk

Disclaimer

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



Berita Acara Pengukuran Nomor No. SKT : 30/2020 Tanggal 10 November 2020 seluas 5.846 M² (Luas Permohonan / Alas Hak = 6.480 M²) dan kekekurangan luas 634 M² dengan Sket Lokasi Peta Bidang Nomor Berkas : 21043/2020 dan Nomor Peta Pendaftaran : 49.1-24.203-12 tanggal : 14 Januari 2021 dan atas nama Penggugat I ;

11. Bahwa berdasarkan keterangan dengan surat jawaban tertulis dari Turut Tergugat II No. 430/300.9-71/V/2018 tanggal 22 Mei 2018 Perihal : Informasi mengenai Sertifikat Hak Milik No. 87/Paal Lima, Hak Milik No. 88/Paal Lima dan Hak milik No. 89/ Paal Lima, bahwa sebelumnya Para Penggugat juga pernah mengajukan permohonan serupa pada tanggal 17 April 2018 kepada Turut Tergugat II yang jawabannya bahwa dari JPS pada bulan Februari 2018 dinyatakan bahwa diatas tanah ahli waris Abdul Wahab telah terbit 3 (tiga) buah sertifikat hak milik diatas alas hak kepemilikan tanah yang telah dikuasai oleh Para Penggugat yaitu sebagai berikut :

11.1. Sertipikat Hak Milik No. 87/Paal Lima Surat Ukur No. 1128/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 4.450 M² atas nama pemegang hak Tergugat III yang mana asal persilnya pemisahan dari Hak Milik No. 86 menurut akta jual beli tanggal 12 Januari 1979 No. 15/-/1979 yang dibuat dihadapan Drs. Hendri Usman Camat Pontianak Barat selaku PPAT (Turut Tergugat III);

11.2. Sertipikat Hak Milik No. 88/Paal Lima Surat Ukur No. 1129/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.354 M² atas nama pemegang hak terakhir Tergugat IV yang mana asal persilnya pemisahan dari Hak Milik No. 86 menurut akta jual beli pada tanggal 12 Januari 1979 No. 16/-/1979 yang dibuat dihadapan Drs. Hendri Usman Camat Pontianak Barat selaku PPAT (Turut Tergugat III);

11.3. Sertipikat Hak Milik No. 89/Paal Lima Surat Ukur No. 1130/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.331 M² atas nama pemegang hak terakhir Tergugat V yang mana asal persilnya pemisahan dari Hak Milik No 86 menurut akta jual beli tanggal 12 Januari 1979 No. 17/-/1979 yang dibuat dihadapan Drs. Hendri Usman Camat Pontianak Barat selaku PPAT (Turut Tergugat III);



12. Bahwa berdasarkan Surat keterangan dari **Turut Tergugat II** poin 11 diatas, dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 87 atas nama pemegang hak **Tergugat III**, SHM No. 88 atas nama pemegang hak **Tergugat IV** dan SHM No. 89 atas nama pemegang hak **Tergugat V**, yang kesemuanya merupakan hasil persil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 86/Pal Lima, Kutipan dari Gambar situasi No 308/1978 tanggal 25 September 1978 luas 33.135 M² atas nama pemegang hak asal adalah **Tergugat II** yang berdasarkan kepemilikan asal kepemilikan hak berdasarkan jual beli dari **Tergugat I** dan di konversi dari Surat Keputusan Mendagri (Turut Tergugat I) dengan No.26/DDA/70 atas nama Muhammad Harun bin Haji Husin, dalam hal ini sebagai **Tergugat II** yang masing-masing menurut akta jual beli tanggal 12 Januari 1979 dengan No. 15, 16 & 17 dibuat di hadapan **Turut Tergugat III** selaku PPAT pada saat itu ;

13. Bahwa berdasarkan bukti dari Surat Jual Beli tanggal 29 Maret 1958 antara **H. Djamaludin Bin H.A. Rasjid** sebagai (**Tergugat I**) kepada **Muhammad Harun Bin Haji Husin** sebagai (**Tergugat II**) konversi dari Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 26/DDA/1970 yang berdasarkan bukti keterangan Jawaban/Eksepsi perkara sebelumnya No. 69/Pdt.G/2020/PN.PTK dari Turut Tergugat II tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah tersebut sebagai dasar awal surat permohonan kepada Kepala Kantor Agraria Pontianak untuk pembuatan penerbitkan Sertifikat Hak Milik Tanah No. 86/Paal Lima, Kutipan dari Gambar Situasi No. 308/1978 tanggal 25 September 1978 luas 33.135 M², dan kemudian SHM No. 86 dipecah menjadi 3 (tiga) buah Sertifikat sebagai berikut:

- SHM No. 87 di miliki oleh **Tergugat III** ;
- SHM No. 88 oleh **Turut Tergugat VI** selanjutnya telah beralih hak melalui hibah kepada **Turut Tergugat VII** melalui dengan akta Notaris No. 55 / AGR / 1986 oleh Turut Tergugat IX sebagai Notaris, selanjutnya Turut **Tergugat VII** telah diperjual belikan dengan **Turut Tergugat VIII**, selanjutnya **Turut Tergugat VIII** diperjual belikan kepada **Tergugat III** (terakhir) dengan Tercatat dalam daftar **Turut Tergugat II** dengan akta Tgl 28 Januari 1986, tanggal 23 Agustus 1988 dengan akta Notaris yang dibuat oleh **Turut Tergugat X dan Tergugat III** telah mendaftarkan Akta Hak Tanggungan kepada Bank Mandiri (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta sebagai **Turut Tergugat XIII** dengan No. 660/2007 Tgl

Halaman 12 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19-12-2007 yang dibuat oleh Sylvia Fransiska Tan, SH, PPAT di Pontianak sebagai **Turut Tergugat XII**;

- SHM No. 89 oleh **Turut Tergugat V** selanjutnya telah beralih hak melalui jual beli kepada **Tergugat IV** (terakhir) dengan akta jual beli No. 538/210/PB/JB/97, tanggal 24 Juni 1997 dibuat oleh **Turut Tergugat XI** sebagai Notaris ;

14. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sebagaimana dimaksud pada poin 12 dan 13 diatas dan dari Turut Tergugat IV dalam hal ini telah mengeluarkan Surat Keterangan Tanah No. 12/16-1978 tanggal 28 Juli 1978 atas nama Tergugat II dan diketahui Turut Tergugat III, sehingga dalam proses penerbitan SHM No. 86 atas nama Tergugat II yang kemudian ada pemecahan menjadi 3 (tiga) buah Sertifikat masing-masing SHM No. 87, 88 dan 89, yang lokasi tanahnya terletak hak milik Para Penggugat adalah **tidak sesuai tempat / lokasi** dengan sepadan tanah di ke 3 (tiga) Sertifikat tersebut dan diketahui berdasarkan bukti surat perjanjian jual beli tanah dari Tergugat II ke Turut Tergugat V tanggal 09 Juni 1978 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara dengan Tanah milik Hadji Ali
- Sebelah Selatan dengan Tanah milik Hadji Djamaludin
- Sebelah Timur dengan Djalan Setapak dan Parit Ketjil
- Sebelah Barat dengan Parit Labaloh

Jika di bandingkan dengan batas-batas sebenarnya untuk keseluruhan tanah kepemilikan Para Penggugat berdasarkan asal surat tanah hak milik adat tahun 1923, 1925, dan 1927 dalam 1 (satu) hamparan dengan total luas tanah $\pm 51.840 M^2$ sudah sangat jelas dan terang benderang dengan dibuktikan sesuai fakta dilapangan dan diketahui oleh para saksi-saksi yang berbatasan langsung dengan tanah Para Penggugat, adapun dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan Parit Labaloh
- Sebelah Selatan dengan Jalan / Gang Pramuka
- Sebelah Timur dengan Tanah milik Hadji Ali
- Sebelah Barat dengan Tanah milik Umagah / M. Ali

Nisin

15. Bahwa kenyataan sangat jelas secara fisik dilapangan batas-batas tanah pada poin Nomor 14 diatas, Tergugat I yang membuat Surat Perjanjian Jual beli dengan Tergugat II tidak sesuai letak tempat/lokasi

Halaman 13 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



dengan batas-batas tanah, dimana pemegang hak asal yang berdasarkan bukti kepemilikan dari Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan setelah itu Tergugat II membuat surat Perjanjian Jual beli dengan Turut Tergugat V yang mana ditunjuk sebagai kuasa penunjuk batas, karena sama sekali tidak melibatkan atau menyaksikan secara langsung dan tanda tangan saksi batas-batas pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah hak milik Para Penggugat, sehingga secara tiba-tiba Tergugat II memiliki Sertifikat Hak Milik No 86 Kutipan dari Gambar Situasi No. 308/1978 tanggal 25 September 1978 luas 33.135 M² menurut akta jual beli tanggal 12 Januari 1979 No. 15/-/1979 yang dibuat dihadapan Drs. Hendri Usman Camat Pontianak Barat selaku PPAT (Turut Tergugat III) ;

16. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti fisik dilapangan tanah hak milik Tergugat II SHM No. 86 yang telah dipecah menjadi 3 (tiga) buah Sertifikat masing-masing SHM No. 87, 88 dan 89, ternyata masih masuk ke dalam 1 (satu) hamparan/sepadan tanah hak kepemilikan Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan Parit Labaloh
- Sebelah Selatan dengan Jalan/Gang Pramuka
- Sebelah Timur dengan Tanah H. Ismaila bin La Baco (sebagian tanah dari surat tanah hak milik adat tanggal 20 Mei 1923) dan sekarang sudah menjadi 5 (lima) Sertifikat Hak Milik ahli waris Abdul Wahab yang nama-nama yang mendapatkan hibah sesuai penjelasan pada poin 3 (angka 3.2) diatas.
- Sebelah Barat dengan Tanah H. Usman bin Abdullah (sebagian tanah surat tanah hak milik adat tanggal 18 Oktober 1927) dan sekarang dibuktikan sesuai dengan keterangan poin 10 diatas.

17. Bahwa merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang terdiri dari :

- a. Adanya Kesepakatan diantara pihak ;
- b. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian ;
- c. Adanya suatu hal tertentu ;
- d. Adanya sebab yang halal ;

Perjanjian Jual beli yang terjadi dalam objek perkara a quo tidak memenuhi syarat-syarat materiil sebagaimana disebutkan pada poin No. 14 dan 15 diatas, hal ini disebabkan karena Penjual

Halaman 14 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Tanah semula Tergugat I bukan merupakan pemilik yang sah atas tanah yang diperjual belikan kepada Tergugat II, sehingga dalam Perjanjian Jual beli ini yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II tidak memenuhi syarat Objektif karena berhubungan dengan isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, apabila syarat objektif ini dilanggar maka perjanjian jual beli antara Tergugat I kepada Tergugat II menjadi **tidak sah** dan akta otentiknya nya menjadi **tidak memiliki kekuatan hukum mengikat** ;

18. Bahwa merujuk apa yang diterangkan didalam sertifikat adalah tidak memiliki kebenaran secara fisik maupun secara materil, karena menurut luas tanah milik Tergugat II sesudah dipecah menjadi Sertifikat Hak Milik Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang seharusnya hanya 33.135 M² dan tidak memiliki kebenaran formil karena surat-surat pendukung berupa Surat Pernyataan Tanah yang dikeluarkan Turut Tergugat IV dan akta jual beli tanggal 12 Januari 1979 No. 15/-/1979 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III dalam penerbitan sertifikat berupa surat ukur tidak ditandatangani oleh saksi batas-batas tanah yang sebenarnya, sehingga apa yang diterangkan jelas dalam Objek perkara *a quo* dari Para Penggugat dari 3 (tiga) bukti tanah hak milik adat tahun 1923, 1925 dan 1927 dengan total seluruh seluas ± 51.840 M², menjadi tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya (tidak faktual) dan diperkirakan adanya kesalahan letak penunjukkan lokasi objek tanah (kesalahan tempat), dimana penerbitan sertifikat tersebut adalah diatas bidang tanah lain yang diterbitkan surat ukur dan peta situasi yang salah, yakni justru terbitkan diatas bidang tanah ahli waris milik Para Penggugat ;

19. Bahwa adanya dugaan dari pihak Turut Tergugat IV yang mengeluarkan Surat Pernyataan Tanah Tergugat II tidak lagi melakukan cek fisik secara langsung ke lokasi objek tanah, sehingga mengakibatkan salah letak/posisi dengan tanah hak milik Para Penggugat, dengan oleh karenanya patut menurut hukum Tergugat I yang telah menjual belikan kepada Tergugat II pemegang hak asal Sertifikat Hak Milik No. 86 Kutipan dari Gambar Situasi No. 308/1978 tanggal 25 September 1978 luas 33.135 M²

yang sekarang ini telah menjadi 3 (tiga) buah Sertifikat Hak Milik No. 87/Pal Lima Surat Ukur No. 1128/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 4.450 M² atas nama Tergugat III, Sertifikat Hak Milik 88/Pal Lima Surat Ukur No. 1129/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.354 M² atas nama Tergugat IV, Sertipikatan Hak Milik No.

Halaman 15 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



89/Paal Lima Surat Ukur No. 1130/1978 tanggal 30 Oktober 1978
luas 14.331 M² atas nama Tergugat V **tidak mempunyai
kekuatan hukum yang mengikat ;**

20. Bahwa Para Penggugat termasuk saksi-saksi yang perbatasan dengan objek tanah perkara aquo sampai sekarang masih hidup dan tidak pernah mengetahui dan memberikan tanda tangannya dalam bentuk surat perjanjian jual beli maupun akta-akta otentik untuk dan terhadap proses penerbitan sertifikat tersebut, maka demi memperlancar sertifikasinya kuat diduga Tergugat II dan Turut Tergugat V dimana terbukti sebagai kuasa untuk penunjuk batas ternyata salah letak tempat/lokasi tanah sesuai dijelaskan pada poin 15 dan 16 diatas, sehingga dapat dikualifisir telah melanggar kewajiban hukum dan hak subyek orang lain ;

21. Bahwa sejak kedatangan dari Kabupaten Bogor Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI pada Januari 2019 ingin berusaha dan untuk menguasai kembali fisik dilapangan objek tanah milik Para Penggugat, dan sebelumnya pada Januari 2017 mulai dikuasai oleh orang-orang suruhan dari Tergugat V dan Turut Tergugat VI, padahal Objek tanah tersebut telah diperjual belikan oleh Turut Tergugat V dan Tergugat VI sesuai dengan Surat Penjelasan/Konfirmasi dari Turut Tergugat II pada poin No. 13 diatas ;

22. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai pada dalil gugatan tersebut diatas, cukup jelas dan beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Pontianak untuk menyatakan perbuatan Tergugat I telah menjual kepada Tergugat II dan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI yang mengakui hak milik tanah obyek sengketa adalah **Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)** ;

23. Bahwa rumusan **Perbuatan Melawan Hukum** diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup tanpa memiliki alas hak kepemilikan tanah, yang menyatakan bahwa "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut* " ;

24. Bahwa tindakan Tergugat II sebagai pemegang asal yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 86 Tahun Kutipan dari Gambar Situasi No. 308/1978

Halaman 16 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



tanggal 25 September 1978 luas 33.135 M² dan sekarang ini terbagi menjadi 3 (tiga) sertifikat hak milik atas nama Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V terhadap obyek sengketa yang pembuatannya didasari tidak meneliti riwayat tanah terlebih dahulu serta tidak melihat kondisi yang ada dilapangan terutama batas-batas tanah dan saksi-saksi batas tanah, sehingga terjadi salah lokasi atau salah letak, maka secara materiil dan fakta dilapangan bisa dibuktikan di Pengadilan Negeri Pontianak dan telah nyata-nyata melanggar hukum yang berlaku serta telah mengakibatkan timbulnya kerugian hak Para Penggugat ;

25. Bahwa akibat tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual sebagian tanah milik Para Penggugat dan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI yang ingin menguasai kembali diatas alas hak kepemilikan tanah yang secara fisik sampai saat ini, dimana objek perkara aquo sampai sekarang ini masih dikuasai oleh Para Penggugat yang ternyata tidak pernah menjual ataupun mengalihkan alas hak kepemilikan tanah yang dikuasai selama ini kepada pihak lain, sehingga mengakibatkan timbul kerugian bagi Para Penggugat akan kehilangan penguasaan tanah sebagaimana mata pencarian untuk memenuhi kehidupan sehari-hari yaitu lahan perkebunan dan pertanian ;

26. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang telah memperjualbelikan kepada Tergugat II setelah dilakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang menguasai tanpa hak dan melanggar hukum terhadap tanah obyek perkara a quo telah nyata-nyata menimbulkan kerugian materiil dan moril bagi Para Penggugat untuk mengajukan permohonan sertifikat di atas tanah hak milik adat tahun 1923 (sebagian sisa luas tanah 12.960 M²), tanah hak milik adat tahun 1925 (luas tanah 12.960 M² dan tanah hak milik adat tahun 1927 (sebagian sisa luas tanah 6.480 M²) ; --

27. Bahwa dari uraian-uraian yang telah di dalilkan pada posita-posita diatas maka akibat dari sikap dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI yang ingin menguasai dan serta mengakui kembali tanah hak milik Para Penggugat, yang sebenar telah diperjual belikan oleh Turut Tergugat V dan Tergugat VI, sesuai dengan konfirmasi dan Penjelasan dari Turut Tergugat II, maka Para Penggugat telah mengalami kerugian **Materiil** maupun **Moril** yang apabila diperhitungkan kerugian dalam bentuk uang rupiah dapat ditetapkan sebagai berikut :

Halaman 17 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



~ Kerugian Materiil:

- Kerugian Materiil berupa kehilangan lokasi tanah hak milik Para Penggugat yang telah memiliki masing-masing berupa Surat tanah hak milik adat Tahun 1923 tanah hak milik adat tahun 1923 (sebagian sisa luas tanah \pm 12.960 M²) dari total luas tanah \pm 25.920 M², tahun 1925 luas tanah \pm 12.960 M² dan tahun 1927 (sebagian sisa luas tanah 6.480 M²) dari total luas tanah \pm 12.960 M² yang telah diperjual belikan Tergugat I dan Tergugat II serta kini dikuasai oleh Tergugat III, IV dan V, sehingga Para Penggugat merasa dirugikan sebesar Rp. 200.000,- permeter (harga pasar) x 32.400 M² = Rp 6.480.000.000,- (enam milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah).
- Ditambah lagi dengan kerugian berupa hilangnya kesempatan Para Penggugat untuk dapat menyewakan tanah miliknya dari hasil panen buah langsung dan buah lain-lainnya tersebut atas perbuatan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI yang ingin menguasai kembali objek tanah milik Para Penggugat dan telah menyewakan kepada pihak lain terhitung tahun 2017 sampai dengan sekarang tahun 2020 atau selama 3 tahun, dengan harga sewa pertahun adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (pertahun), sehingga Para Penggugat mengalami kerugian sebesar 3 tahun x Rp. 100.000.000,- adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Dengan demikian kerugian Materiil secara keseluruhan yang diderita oleh Penggugat I, II adalah sebesar **Rp. 6.480.000.000 + Rp. 300.000.000 = Rp. 6.780.000.000** (enam milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah).

~ Kerugian Moril

Bahwa disamping kerugian Meteril sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka Para Pengugat telah mengalami kerugian Moril terutama dari Ahli Waris Abdul Wahab orang tua dari Penggugat I telah mengganggu konsentarsi serta sempat mengalami jatuh sakit, shock dan stres, karena yang telah menanam / perkebunan buah-buahan di tanah hak milik sendiri, sehingga tidak dapat dan menjadi ragu-ragu untuk melakukan penjualan atau sewa

Halaman 18 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



menyewa atau tindakan lain yang apabila dikonversi dalam bentuk uang maka jumlah kerugian moril tersebut adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (satu miliar rupiah), termasuk biaya-biaya yang dikeluarkan untuk lawyer.

28. Bahwa berdasarkan **Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata** disebutkan "*Hak milik, atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, 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.*"

29. Bahwa **Para Penggugat** mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak melalui mekanisme pertanggung jawaban Perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan :

"Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar" ;

30. Bahwa oleh karenanya gugatan ini, berdasarkan alasan-alasan yang kuat dan bukti-bukti hukum yang sah serta menyakinkan, dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI, maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad) ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan atas, maka **Para Penggugat** dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya;



2. Menyatakan 3 (tiga) bidang tanah yang seluruhnya beralamat Jl. Berdikari, Gg. Pramuka Rt. 002/ Rw. 008 Kel. Pal lima, Kec. Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat sebagai berikut ;

1) Surat tanah hak milik adat tertanggal **20 Mei 1923 dengan luas tanah \pm 12.960 M²** (belum bersertifikat), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat I (dh. Mahani binti Ismaila) surat tanah hak milik adat tanggal 10 November 1925 ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik ahli waris Abdul Wahab (dh. H. Ismaila bin La Baco), sisa sebagian tanah dari surat tanah hak milik adat tanggal 20 Mei 1923 dan sekarang sudah menjadi 5 (lima) Sertifikat Hak Milik atas nama ahli waris Abdul Wahab dan beserta sebagian nama-nama mendapatkan hibah ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Kongsi Sebaloh ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan / Gang Pramuka (dh. tanah Amat) ;

2) Surat tanah hak milik adat tertanggal **10 Nopember 1925, dengan luas \pm 12.960 M²** (belum bersertifikat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat I (dh. H. Usman bin Abdullah) surat adat 18 Oktober 1927 ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik ahli waris dari Abdul Wahab (dh H.Ismaila bin La baco) surat tanah hak milik adat tanggal 20 Mei 1923 (belum Sertifikat Hak Milik) ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Kongsi Sebaloh ;
- Sebelah Selatan dengan tanah Jalan / Gg. Pramuka (dh. tanah Amat) ;

3) Surat tanah hak milik adat tertanggal **18 Oktober 1927, dengan luas tanah \pm 6.480 M²** (belum bersertifikat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Umagah / M. Ali Nisin ;



- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat I (dh. Mahani binti Ismaila) surat tanah hak milik adat tanggal 10 November 1925 ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Kongsu Sebaloh ;
- Sebelah Selatan dengan tanah Jalan / Gg. Pramuka (dh. tanah H. Abdurahim) ;

Adalah sah secara hukum milik Para Penggugat;

3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat V serta Turut Tergugat VI adalah **Perbuatan Melawan Hukum** (*Onrecht Matigedaad*);

4. Menyatakan surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II kepada Turut Tergugat V serta akta – akta otentik yang terbit dalam peralihan hak kepemilikan adalah **tidak sah** dan **tidak memiliki kekuatan hukum mengikat** ;

5. Menyatakan kepemilikan tanah dalam :

- Sertipikat Hak Milik No. 87/Paal Lima SU No. 1128/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 4.450 M² atas nama pemegang hak Nur Hakim ;

- Sertipikat Hak Milik No. 88/Paal Lima SU No. 1129/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.354 M² atas nama pemegang hak Kiyanto Teddy Atmadja;

- Sertipikat Hak Milik No. 89/Paal Lima SU No. 1130/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.331 M² atas nama pemegang Irwan Susanto;

yang terletak di Jalan Berdikari Gg. Pramuka Rt 002/ RW 008 Kelurahan Pal Lima, Kecamatan pontianak Barat, Kota Pontianak **adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat** ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil, maka Para Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 6.480.000.000,- (enam milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan serta akibat dari sikap dan tindakan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI telah mengalami kerugian sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), maka Para Penggugat telah mengalami kerugian total secara **Materiil** sebesar Rp 6.780.000.000,- (enam milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dan maupun secara **Moril** sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) membayar secara tunai sekaligus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Vorraad) ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Atau:

SUBSIDER;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Demikianlah Surat Gugatan ini disampaikan, dengan harapan menjadi bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memberikan putusan dan atas perhatinya diucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III masing-masing hadir kuasanya, Turut Tergugat V hadir langsung di persidangan, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat XIII masing-masing hadir kuasanya. Sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII tidak hadir dan tidak menunjuk kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 20016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kurnia Dianta Ginting, S.H., M. H. Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak sebagai Mediator dengan Penetapan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk tanggal 1 September 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 23 September 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat namun ada perbaikan yaitu:

4. Menyatakan surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II kepada Turut Tergugat V serta akta – akta otentik yang terbit dalam peralihan hak kepemilikan adalah **tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat** ;

Halaman 22 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk

Disclaimer

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



Dirubah menjadi:

4. Menyatakan surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II kepada Turut Tergugat V adalah **tidak sah** dan serta akta-akta otentik yang terbit dalam peralihan hak kepemilikan adalah **tidak memiliki kekuatan hukum mengikat**;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, selanjutnya Para Penggugat dan Para Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat IV

DALAM EKSEPSI:

- 1. Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo**
(*exceptio van onbevoegheid*)

Bahwa sesungguhnya yang menjadi obyek Gugatan Perkara a quo adalah berkenaan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:87/Pal Lima atas nama TERGUGAT II, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:88/Pal Lima atas nama TERGUGAT IV dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:89/Pal Lima atas nama TERGUGAT V;

Bahwa Sertipikat obyek Perkara a quo adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga kewenangan (kompetensi) untuk memeriksa dan mengadili Sertipikat obyek Perkara a quo tersebut adalah merupakan Kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara, Oleh karena Maka berdasarkan dan beralasan tersebut TERGUGAT IV mohon agar YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA **Menyatakan PENGADILAN NEGERI PONTIANAK Tidak Berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo**, halmana sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewijsde*) No.69/PDT.G/ 2020/PN.PTK, **Dalam Perkara Antara: ABDUL LATIF** selaku **PENGGUGAT (sekarang PENGGUGAT I) Melawan: NUR HAKIM** selaku **TERGUGAT I (sekarang TERGUGAT III)**, **KIYANTO TEDDY ATMADJA** selaku **TERGUGAT II (sekarang TERGUGAT IV)**, **IRWAN SUSANTO** selaku **TERGUGAT III (sekarang TERGUGAT V)**, **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk** selaku **TERGUGAT IV (sekarang TURUT TERGUGAT XIII)**, **MUHAMMAD HARUN Bin H. HUSIN** selaku **TURUT TERGUGAT I (sekarang TERGUGAT II)**, **NONCE PAUT** selaku **TURUT TERGUGAT II (sekarang TURUT TERGUGAT VI)**, **ROBERT OSKAR TILAAAR** selaku **TURUT TERGUGAT III (sekarang TURUT TERGUGAT V)**, **GUBERNUR KALIMANTAN BARAT** selaku **TURUT TERGUGAT IV**, **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK** selaku **TURUT TERGUGAT V (sekarang TURUT TERGUGAT II)**, **CAMAT**

Halaman 23 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



PONTIANAK BARAT Selaku TURUT TERGUGAT VI (sekarang TURUT TERGUGAT III), dengan amar putusan yakni "**Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo**";

2. Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

a. **Ne Bis In Idem**

Bahwa terhadap Tanah Obyek Gugatan perkara *a quo*, dengan alasan yang sama serta oleh pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama dahulu Telah diajukan oleh PENGGUGAT I dan Telah Diperiksa Dan Diadili oleh Pengadilan Negeri Pontianak yakni Gugatan Perkara Perdata yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No.69/PDT.G/ 2020/PN.PTK, Dalam Perkara Antara: ABDUL LATIF selaku PENGGUGAT (sekarang PENGGUGAT I) Melawan: NUR HAKIM Selaku TERGUGAT I (sekarang TERGUGAT III), KIYANTO TEDDY ATMADJA Selaku TERGUGAT II (sekarang TERGUGAT IV), IRWAN SUSANTO Selaku TERGUGAT III (sekarang TERGUGAT V), PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk Selaku TERGUGAT IV (sekarang TURUT TERGUGAT XIII), MUHAMMAD HARUN Bin H. HUSIN Selaku TURUT TERGUGAT I (sekarang TERGUGAT II), NONCE PAUT Selaku TURUT TERGUGAT II (sekarang TURUT TERGUGAT VI), ROBERT OSKAR TILAAAR Selaku TURUT TERGUGAT III (sekarang TURUT TERGUGAT V), GUBERNUR KALIMANTAN BARAT Selaku TURUT TERGUGAT IV, KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK Selaku TURUT TERGUGAT V (sekarang TURUT TERGUGAT II), CAMAT PONTIANAK BARAT Selaku TURUT TERGUGAT VI (sekarang TURUT TERGUGAT III), atas Gugatan mana telah dijatuhkan Putusan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewijsde*) dengan amar putusan yakni "**Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo**", Putusan mana mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi PARA PENGGUGAT khususnya bagi PENGGUGAT I sebagaimana ternyata dari Putusan Sela Pengadilan Negeri Pontianak No.69/PDT/G/2020/PN.PTK, bertanggal 14 Oktober 2020, oleh karena mana berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata Gugatan perkara *a quo* adalah **ne bis in idem**;

b. **Disqualificatoire Exceptie**

Bahwa PARA PENGGUGAT Tidak Mempunyai Kualitas sebagai **Persona Standi In Judicio** untuk menggugat TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT VI, TURUT

Halaman 24 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



TERGUGAT VII, TURUT TERGUGAT VIII karena **PARA PENGGUGAT Tidak memiliki alas hak (*rechtstitel*) dan sama sekali tidak pernah menguasai fisik tanah** yang dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT IV yang dahulu dimiliki dan/atau berasal dari pemisahan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.86 A.n.TERGUGAT II, bahkan sama sekali **tidak pernah mengajukan keberatan BAIK terhadap penerbitan MAUPUN terhadap pemisahan SHM No.86 A.n.TERGUGAT II, halmana secara kasat mata ditunjukkan** dari Gugatan perkara *a quo*, **tidak dilandasi bukti alas hak dan penguasaan tanah** yang dapat menjadi **dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*)** yang mendukung posita-posita gugatan perkara *a quo*;

Adanya bukti berupa Surat Tanah Hak Milik Adat bertanggal 20 Mei 1923, Surat Tanah Hak Milik Adat bertanggal 10 Nopember 1925 dan Surat Tanah Hak Milik Adat bertanggal 18 Oktober 1927 sebagaimana yang menjadi dasar PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo*, hanyalah surat di bawah tangan yang tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti kepemilikan tanah atau setidaknya *irrelevant* dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT IV yang dahulu dimiliki dan atau berasal dari pemisahan SHM No.86 A.n.TERGUGAT II, dari bukti mana dapat dibantah, disangkal dan dilumpuhkan dengan bukti penyangkalan atau bukti lawan (*tegen bewijs*) berupa akta autentik yang merupakan bukti kepemilikan Tanah yang ada pada TERGUGAT IV yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bedinde bewijs kracht*) yang menunjukkan bahwa TERGUGAT IV adalah satu-satunya Pemegang Hak Milik atas sebidang Tanah yang terletak di Prop. Kalbar, Kota Pontianak, Kecamatan Pontianak Barat, Kelurahan Pal Lima sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:88/Pal Lima atas nama TERGUGAT IV, Luas 14.354 M², dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.1129/1978, bertanggal 30 Oktober 1978, Terhadap bukti-bukti mana tidak akan dapat dibantah (*undeniable*) termasuk dan tidak terbatas oleh PARA PENGGUGAT;

Berdasarkan dan beralasan tersebut, maka sebagai konsekwensinya PENGGUGAT tidak memiliki hak dan kepentingan (*point d'interet, point d'action*) serta kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT IV (*diskualifikasi in person*). Gugatan perkara *a quo* adalah **error in persona**, oleh karena mana

Halaman 25 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



harus dinyatakan tidak dapat diterima, halmana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I (MARI), sebagaimana dinyatakan dalam putusannya bertanggal 21 Agustus 1974 No.565K/Sip/ 1973, yang menyatakan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, dasar gugatan tidak sempurna, karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”

Bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki hak dan kepentingan serta kedudukan hukum mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT IV diperkuat dan ditunjukkan berdasarkan dan beralasan dari Eksepsi dan Jawaban tersebut di bawah ini;

c. Exceptie Obscuri Libeli

1). Dasar Hukum (*rechts grond*) dan Dasar Fakta (*feitelijke grond*) Gugatan Tidak Jelas

Sebagaimana telah disebutkan pada Eksepsi Point 2.a tersebut bahwa terhadap 3 (*tiga*) Bidang Tanah Hak Milik Adat Tahun 1923, 1925 dan 1927 sebagaimana yang menjadi Obyek Gugatan Perkara *a quo* Dahulu Telah diajukan oleh ABDUL LATIF Selaku PENGGUGAT (sekarang PENGGUGAT I) dan Telah Diperiksa Dan Diadili oleh Pengadilan Negeri Pontianak yakni Gugatan Perkara Perdata yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No.69/PDT.G/2020/PN.PTK, Dalam Gugatan mana Dahulu ABDUL LATIF Selaku PENGGUGAT (sekarang PENGGUGAT I) Menyatakan bahwa 3 (*tiga*) Bidang Tanah Hak Milik Adat Tahun 1923, 1925 dan 1927 sebagaimana yang menjadi Obyek Gugatan *a quo* tersebut Kesemuanya adalah Miliknya yang diperoleh berdasarkan Penyerahan dari Ahli Waris H. USMAN dan MAHANI (Waktu) tanggal 3 September 2017;

Dari Gugatan Perkara yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No.69/PDT.G/2020/PN.PTK tersebut, Dahulu ABDUL LATIF Selaku PENGGUGAT (sekarang PENGGUGAT I) Sama Sekali Tidak Pernah Menerangkan bahwa ISMAIL (sekarang PENGGUGAT II), Hj.HAFIFAH (sekarang PENGGUGAT III), MISBAHUL MUNIR (sekarang PENGGUGAT IV) dan NURAINI, S.PD., SD (sekarang PENGGUGAT V) Juga Turut Memiliki Bidang Tanah Hak Milik Adat Tahun 1923 sebagaimana yang menjadi Obyek Gugatan *a quo* tersebut;

Halaman 26 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Bahwa akan tetapi, dari Posita 1 Gugatan Perkara *a quo* **tiba-tiba sekonyong-konyong mendalilkan** bahwa PENGGUGAT I bersama-sama PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV dan PENGGUGAT V memiliki dan menguasai berasal dari 3 (*tiga*) Bidang Tanah Hak Milik Adat Tahun 1923, 1925 dan 1927 sebagaimana yang menjadi Obyek Gugatan *a quo*;

Kemudian dari kronologis Riwayat perolehan Hak atas 3 (*tiga*) Bidang Tanah Obyek *a quo* yang didalilkan ABDUL LATIF Selaku PENGGUGAT (**sekarang PENGGUGAT I**) dalam Gugatan Perkara yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No.69/PDT.G/2020/PN.PTK tersebut **adalah benar-benar Berbeda dan/atau Bertentangan** dengan kronologis Riwayat perolehan Hak atas 3 (*tiga*) Bidang Tanah Obyek *a quo* yang didalilkan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan Perkara *a quo* (**Bandingkan posita-posita dari Gugatan Perkara yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No.69/PDT.G/2020/PN.PTK dengan Gugatan Perkara *a quo***);

Dari Gugatan Perkara yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No.69/PDT.G/2020/PN.PTK, kronologis riwayat perolehan Hak atas 3 (*tiga*) Bidang Tanah Obyek *a quo* tersebut **Diperoleh ABDUL LATIF Selaku PENGGUGAT (sekarang PENGGUGAT I) BERDASARKAN PENYERAHAN DARI AHLI WARIS H. USMAN dan MAHANI (Waktua) Tanggal 3 September 2017;**

Sedangkan dari Gugatan Perkara *a quo*, Kronologis Riwayat perolehan Hak atas 3 (*tiga*) Bidang Tanah Obyek *a quo* sebagaimana ternyata dari Posita 3 dan 4 Gugatan Perkara *a quo* tersebut **Diperoleh** sebagai berikut:

- Bidang Tanah Hak Milik Adat Tahun 1923 **Diperoleh PARA PENGGUGAT masing-masing BERDASARKAN HIBAH DARI AHLI WARIS ABDUL WAHAB pada tanggal 24 April 2018;**
- Dan 2 (*dua*) Bidang Tanah Hak Milik Adat Tahun 1925 dan 1927 **Diperoleh PENGGUGAT I BERDASARKAN WARISAN dari Almarhumah Ibunya yang bernama SAMSIAH;**

Berdasarkan dan beralasan tersebut Gugatan Perkara *a quo* **sarat atau setidaknya mengandung dengan kekaburan (*obscuur libel*), kemenduaan (*ambiguitas*), kontradiksi serta bertentangan**

Halaman 27 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



dengan **common sense**, sehingga sebagai konsekuensi yuridisnya, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana sesuai dengan prinsip hukum yang dianut dalam praktek peradilan di Indonesia, bahwa Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima apabila alas hak Penggugat tidak jelas sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana dinyatakan dari beberapa putusan MARI sebagai berikut;

- Putusan MARI No.6.K/Sip/1973, yang menyatakan:
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak PENGGUGAT tidak jelas".
- Putusan MARI No.4.K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, yang menyatakan;
"Syarat materiel dari pada Gugatan. Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak".

Selanjutnya sesuai pula dengan pendapat **M.YAHYA HARAHAP, SH** dalam bukunya yang berjudul *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, 2004, hal.449"*, menyatakan sebagai berikut;

"Dalam praktik, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu antara lain:

a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan

Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tidak tidak dijelaskan dasar fakta (feitelijke grond). Dalil seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie)

2). **Posita dan Petitem Gugatan Tidak Jelas**

Bahwa kekaburan selanjutnya dari Gugatan Perkara *a quo* dapat dilihat apabila kita memperhatikan hubungan antara Posita dan/atau Petitem **Gugatan perkara a quo** mengandung dengan Kekaburan (*obscuur libel*), **Kemenduaan** (*ambiguitas*), **Kontradiksi**, **Tidak Bersesuaian** atau **Inkonsisten**, **Petitem Melebihi Posita**, serta **bertentangan Common Sense** (akal sehat), yakni sebagai berikut;

Halaman 28 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



a). Berdasarkan Posita 3 dan 4 Gugatan Perkara *a quo*, PARA PENGGUGAT mendalihkan bahwa Perolehan Hak atas Tanah Obyek Perkara *a quo* diperoleh PARA PENGGUGAT sebagai berikut:

- Bidang Tanah Hak Milik Adat Tahun 1923 **Diperoleh PARA PENGGUGAT masing-masing berdasarkan Hibah dari Ahli Waris ABDUL WAHAB pada tanggal 24 April 2018;**
- Sedangkan 2 (*dua*) Bidang Tanah Hak Milik Adat Tahun 1925 dan 1927 **Diperoleh PENGGUGAT I berdasarkan Warisan dari Almarhumah Ibunya yang bernama SAMSIAH;**

Selanjutnya dalam Posita 8 Gugatan Perkara *a quo* menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT **menguasai Obyek Tanah *a quo* secara terus menerus tanpa terputus putus Sejak PARA PENGGUGAT Mendapatkan Hibah dari Ahli Waris ABDUL WAHAB;**

AKAN TETAPI, dalam Posita 5 Gugatan Perkara *a quo*, PARA PENGGUGAT Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT menguasai Fisik Obyek Tanah *a quo* tersebut **SEJAK dari Penyerahan pada tanggal 3 Nopember 2017;**

Kemudian dalam Posita 9 Gugatan Perkara *a quo* PENGGUGAT I menyatakan bahwa pada tanggal 25 April 2018 **PENGGUGAT I mengajukan permohonan Sertipikat Hak Milik atas 2 (*dua*) Bidang Tanah Hak Adat tahun 1925 dan 1927 tersebut BERDASARKAN Surat Hibah dari Ahli Waris ABDUL WAHAB;**

Berdasarkan dan beralasan tersebut Posita-Posita Gugatan perkara *a quo* tersebut **Mengandung Dengan Kekaburan (*obscuur libel*), Kemenduaan (*ambiguitas*), Kontradiksi, Tidak Bersesuaian atau *Inkonsisten*, serta bertentangan *Common Sense* (akal sehat);**

b). Kemudian dari posita Gugatan Perkara *a quo* **PARA PENGGUGAT tidak mampu menunjukkan letak kesalahan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI**, Atau dengan kata lain PARA PENGGUGAT tidak mampu menggambarkan secara jelas adanya perbuatan TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI yang melanggar dan merugikan PARA

Halaman 29 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



PENGGUGAT, **Akan tetapi sekonyong-konyong** dalam petitum 3 Gugatan Perkara *a quo*, PARA PENGGUGAT menuntut agar menyatakan perbuatan TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI adalah Perbuatan Melawan Hukum **Tanpa Menyebutkan Perbuatannya Secara Tegas**, oleh karena mana **Petitum Gugatan Perkara *a quo* adalah berlebihan;**

c). Selanjutnya di dalam Gugatan perkara *a quo*, ROBERT OSKAR TILAR dan Nyonya NONCE PAUT oleh PARA PENGGUGAT telah ditarik menjadi pihak dalam perkara yakni masing-masing sebagai TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI;

Bahwa sebagaimana kita ketahui bersama diikuti sertakannya TURUT TERGUGAT dalam suatu perkara perdata hanyalah untuk lengkapnya para pihak;

Mereka tidak dapat dituntut untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atau memberikan ganti rugi atau untuk melakukan sesuatu;

Hal mana sesuai dengan pendapat H. RIDUAN SYAHRANI, SH., dalam bukunya Buku Materi Hukum Acara Perdata, hal.30, berpendapat:

"Selain daripada pihak Penggugat dan Tergugat, dalam praktek sering ada pihak yang disebut Turut Tergugat. Sebenarnya perkataan Turut Tergugat tidak dikenal dalam Hukum Acara Perdata, akan tetapi ada dalam praktek. Perkataan Turut Tergugat lazimnya dipergunakan terhadap pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu. Dikutsertakannya mereka dalam gugatan hanya untuk lengkapnya pihak perkara. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohon agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan (MA. tanggal 6 Agustus 1973 No.663 K/Sip/1971, tanggal 01 Agustus 1973 No.1038.K/Sip/ 1972)".

Bahwa akan tetapi dalam Petitum 3 Gugatan perkara *a quo* ternyata PARA PENGGUGAT Telah Menuntut Agar TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena mana **Petitum Gugatan perkara *a quo* telah bertentangan dengan**

Halaman 30 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



azas yang berlaku dalam praktek peradilan dan yurisprudensi hukum acara perdata”;

d. *Exceptie van verjard*

Bahwa berdasarkan KUHPerdata Daluarsa atau Lewat Waktu, selain menjadi Dasar Hukum Untuk Memperoleh (*acquisitieve verjaring, usucapio*) juga menjadi Dasar Hukum Untuk Membebaskan Seseorang Dari Tuntutan Hukuman (*extinctieve verjaring, prescriptio*); Daluarsa Memperoleh bergandengan dengan Daluarsa Membebaskan terhadap tuntutan hak kebendaan, gugur setelah lewat telah ditentukan yakni 30 tahun;

Bahwa Tanah yang sekarang ini dimiliki oleh TERGUGAT IV telah diperoleh secara sah dan beritikad baik yakni dari TURUT TERGUGAT VIII dan sebelumnya telah dikuasai, dipergunakan secara nyata dan terus menerus selama ± 63 tahun serta telah didaftarkan haknya di Kantor Pertanahan Kota Pontianak selama ± 43 tahun sebagaimana ternyata dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TERGUGAT IV berasal dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TURUT TERGUGAT VIII berasal dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TURUT TERGUGAT VII berasal dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TURUT TERGUGAT VI berasal dari Pemisahan SHM Nomor:86 atas nama TERGUGAT II, dimana SHM Nomor:86 atas nama TERGUGAT II Diperoleh secara sah dan beritikad baik dari TERGUGAT I berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 29 Maret 1958 yang kemudian dimohonkan pendaftaran haknya oleh TERGUGAT II kepada KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK, berdasarkan permohonan mana kemudian KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK menerbitkan SHM Nomor:86 atas nama TERGUGAT II yang kemudian dipecah salah satunya menjadi SHM Nomor:88/Pal Lima;

Berdasarkan hak atas tanah yang dimiliki/diperoleh secara sah dan beritikad baik serta dikuasai, dipergunakan secara nyata dan terus menerus selama ± 63 tahun serta telah didaftarkan haknya di KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK selama ± 43 tahun ternyata dari SHM-SHM tersebut serta ketentuan Daluarsa, Dahulu TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT VI, TURUT TERGUGAT VII, TURUT TERGUGAT VIII dan sekarang ini TERGUGAT IV benar-benar harus diakui baik secara yuridis maupun secara nyata sebagai Pemilik

Halaman 31 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Tanah, sekaligus harus Dibebaskan dan/atau Dilepaskan dari segala tuntutan hukum;

Apalagi sebelumnya **Tidak Pernah Ada Tuntutan Hukum Baik Secara Perdata Maupun Secara Pidana Baik** dari H. DAUD Bin H. ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya yakni ABDUL WAHAB Bin H.DAUD **Maupun** dari MAHANI Binti H.ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya;

Bahwa kemudian berdasarkan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan sebagai berikut;

*“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu **tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut** apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat telah **tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan** yang bersangkutan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.*

Bahwa oleh karena sejak pada saat penerbitan SHM Nomor:86 untuk pertama kalinya yakni atas nama TERGUGAT II pada tahun 1978 dan Pemecahan menjadi SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama **TURUT TERGUGAT VI** hingga pada saat peralihan hak dan/atau penguasaan tanah dari TURUT TERGUGAT VI kepada TURUT TERGUGAT VII, dari TURUT TERGUGAT VII kepada TURUT TERGUGAT VIII, dari TURUT TERGUGAT VIII kepada TERGUGAT IV, **Baik** H. DAUD Bin H. ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya yakni ABDUL WAHAB Bin H.DAUD **Maupun** MAHANI Binti H.ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya **Tidak Pernah mengajukan keberatan** baik kepada Pemegang Sertipikat sebelumnya **maupun kepada KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK** mengenai penguasaan tanah dan/atau penerbitan sertipikat tanah tersebut, maka berdasarkan ketentuan dan fakta tersebut **Baik** H.DAUD Bin H.ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya yakni ABDUL WAHAB Bin H.DAUD **Maupun** MAHANI Binti H.ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya termasuk PARA PENGGUGAT tidak berhak untuk mengajukan Gugatan terhadap Tanah *a quo*;



Seandainya benar (*quod non*) tanah terperkara merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT IV, maka **PARA PENGGUGAT tidak dapat lagi melakukan tuntutan hukum atas kepemilikan dan pengalihan hak atas tanah tersebut karena daluarsa;**

Berdasarkan dan beralasan yuridis serta pembuktian yang cukup menurut hukum sebagaimana tersebut, maka TERGUGAT IV mohon agar MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA sudi kiranya berkenan Menyatakan **PENGADILAN NEGERI PONTIANAK Tidak Berwenang** untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* dan/atau Menyatakan **Gugatan PARA PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa TERGUGAT IV menolak secara tegas seluruh Dalil dan Dalih gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas, dibenarkan dan tidak bertentangan dengan uraian jawaban dalam pokok perkara di bawah ini ;
3. Bahwa TERGUGAT IV **menolak secara tegas seluruh dalil dan dalih Gugatan PARA PENGGUGAT Tanpa Terkecuali** karena sebagaimana telah disebutkan dalam Eksepsi, **PARA PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki alas hak** (*rechtstitel*) **dan sama sekali tidak pernah menguasai fisik tanah** yang sekarang ini dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT IV yang dahulu dimiliki dan/atau berasal dari pemisahan SHM No.86 A.n.TERGUGAT II;

Dari Gugatan Perkara *a quo* **tidak terdapat bukti** yang menjadi **dasar hukum** (*rechtelijke grond*) **dan dasar fakta** (*feitelijke grond*) yang mendukung posita-posita Gugataan Perkara *a quo*, **bahwa tanah yang sekarang ini dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT IV yang dahulu dimiliki dan/atau berasal dari pemisahan SHM No.86 A.n.TERGUGAT II adalah merupakan Tanah PARA PENGGUGAT;**

Adanya bukti yakni berupa Surat Tanah Hak Milik Adat bertanggal 20 Mei 1923, Surat Tanah Hak Milik Adat bertanggal 10 Nopember 1925 dan Surat Tanah Hak Milik Adat bertanggal 18 Oktober 1927 sebagaimana yang menjadi dasar PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perkara *a quo*, **hanyalah surat di bawah tangan yang tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti kepemilikan tanah atau setidaknya tidaknya irrelevant** dengan tanah yang dimiliki dan

Halaman 33 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT IV yang dahulu dimiliki dan atau berasal dari pemisahan SHM No.86 A.n.TERGUGAT II;

4. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada posita 5, 6, 7, 15, 18 dan 20 karena tidak berdasarkan bukti-bukti dan bertentangan *common sense* (akal sehat), hal mana ditentukan dengan jawaban atas pertanyaan;

Bagaimana mungkin TERGUGAT I dapat menjual dan/atau menyerahkan Tanah tersebut kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT II dapat mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat terhadap Tanah tersebut, terutama pada saat TURUT TERGUGAT II melakukan pengukuran, sedangkan dalam Gugatan dinyatakan sejak tahun 1923, tahun 1925 dan tahun 1927 sampai sekarang fisik Tanah Terperkara masih dalam penguasaan turun temurun oleh Ahli Waris dengan menanam perkebunan berupa buah-buahan dan padi ?

Dan bagaimana mungkin TERGUGAT II dapat menjual dan/atau menyerahkan Tanah tersebut kepada TURUT TERGUGAT VI, kemudian TURUT TERGUGAT VI dapat menjual dan/atau menyerahkan Tanah tersebut kepada TURUT TERGUGAT VII, kemudian TURUT TERGUGAT VII dapat menjual dan/atau menyerahkan Tanah tersebut kepada TURUT TERGUGAT VIII selanjutnya TURUT TERGUGAT VIII dapat menjual dan/atau menyerahkan Tanah tersebut kepada TERGUGAT IV, Sedangkan Tanah tersebut sepenuhnya berada dalam penguasaan turun temurun Ahli Waris ?

Seandainya benar, tanah Ahli Waris ABDUL WAHAB secara kadastral mempunyai letak yang sama dengan tanah yang dahulu dimiliki oleh TERGUGAT II dan seandainya benar tanah tersebut berada dalam penguasaan turun temurun oleh Ahli Waris, maka pada saat Petugas Juru Ukur dari KANTOR TURUT TERGUGAT II melakukan pengukuran dan pemeriksaan lapangan terhadap permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh TERGUGAT II, tentunya Ahli Waris ABDUL WAHAB akan mengajukan keberatan kepada TURUT TERGUGAT II terhadap pengukuran dan pemeriksaan lapangan yang dilakukan;

Dan tentunya TERGUGAT II tidak dapat menjual atau menyerahkan Tanah tersebut kepada TURUT TERGUGAT VI karena tanah tersebut dalam penguasaan Ahli Waris dan/atau Ahli Waris tidak akan menyerahkan penguasaan tanah tersebut kepada TURUT TERGUGAT VI;

Bahwa akan tetapi, ternyata Ahli Waris Tidak Pernah mengajukan keberatan terhadap pengukuran dan pemeriksaan yang dilakukan oleh Petugas Juru Ukur

Halaman 34 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



dari KANTOR TURUT TERGUGAT II atas permohonan yang diajukan oleh TERGUGAT II;

5. Bahwa **TERGUGAT IV** adalah **satu-satunya Pemegang Hak Milik** atas sebidang tanah yang terletak di Prop. Kalbar, Kota Pontianak, Kecamatan Pontianak Barat, Kelurahan Pal Lima sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:88/Pal Lima atas nama TERGUGAT IV, Luas 14.354 M², dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.1129/1978, bertanggal 30 Oktober 1978, **Yang diperoleh TERGUGAT IV secara sah dan beritikad baik** sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli bertanggal 23 Agustus 1988 Nomor:106/AGR/1988, yang dibuat oleh dan/atau dihadapan NY. SRI ROHANI WAHJUDI, SH selaku PPAT, **Peralihan haknya telah terdaftar di KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK**, oleh karena mana **perolehan dan pendaftaran peralihan hak atas Tanah TERGUGAT IV telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku**, berdasarkan dan beralasan mana **TERGUGAT IV adalah Pembeli Yang Beritikad Baik** (*good faith purchaser*) yang diakui (*recognized*), **dijamin** (*be guaranteed*), **dilindungi** (*be protected*), dan **dihormati** (*be respected*) baik oleh hukum, Undang-undang, maupun oleh Kekuasaan Kehakiman, halmana ternyata dari Yurisprudensi MARI bertanggal 05 Nopember 1968 Nomor:292 K/SIP/1969 Jo. Yurisprudensi MARI bertanggal 6 Oktober 1971 Nomor: 829.K/SIP/1971 Jo. Yurisprudensi MARI bertanggal 8 Maret 1971 Nomor: 565 K/SIP/1971;

6. Bahwa Tanah yang sekarang ini dimiliki oleh TERGUGAT IV **telah dikuasai, dipergunakan secara nyata dan terus menerus selama 63 tahun** serta telah didaftarkan haknya di KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK **selama ± 43 tahun** sebagaimana ternyata dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TERGUGAT IV, **berasal dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TURUT TERGUGAT VIII**, Tanah mana **berasal dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TURUT TERGUGAT VII**, Tanah mana **berasal dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TURUT TERGUGAT VI**, Tanah mana **berasal dari Pemisahan SHM No.86** atas nama TERGUGAT II, Tanah mana **Diperoleh secara sah dan beritikad baik dari TERGUGAT I**;

Oleh karena mana berdasarkan dan beralasan SHM-SHM tersebut, dahulu TERGUGAT I hingga sekarang TERGUGAT IV **TELAH DIAKUI Sebagai PEMILIK TANAH baik secara Yuridis maupun secara Nyata**;



7. Bahwa sebelumnya selama Tanah tersebut dimiliki, dikuasai, dan dipergunakan sepenuhnya secara nyata dan terus menerus dari sejak tahun 1958 oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT VI, TURUT TERGUGAT VII, TURUT TERGUGAT VIII hingga sekarang oleh TERGUGAT IV, **Baik H. DAUD Bin H. ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya yakni ABDUL WAHAB Bin H.DAUD Maupun MAHANI Binti H.ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya sama sekali Tidak Pernah mengajukan Keberatan BAIK terhadap Penguasaan Tanah, Penerbitan SHM No.86 atas nama TERGUGAT II, Pemisahan SHM No.86 atas nama TERGUGAT II menjadi SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TURUT TERGUGAT VI, MAUPUN terhadap Penyerahan Penguasaan Tanah dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II hingga kepada TERGUGAT IV, halmana dapat dilihat dari Gugatan perkara *a quo*, sama sekali Tidak Terdapat Posita dan Bukti yang menunjukkan bahwa Baik H. DAUD Bin H. ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya yakni ABDUL WAHAB Bin H.DAUD Maupun MAHANI Binti H.ISMAILA dan/atau Ahli Warisnya pernah mengajukan keberatan BAIK terhadap Penguasaan Tanah, Penerbitan SHM No.86 atas nama TERGUGAT II, Pemisahan SHM No.86 atas nama TERGUGAT II menjadi SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TURUT TERGUGAT VI MAUPUN terhadap Penyerahan Penguasaan Tanah tersebut dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II hingga kepada TERGUGAT IV;**

Dengan demikian, **benar-benar Tidak Terdapat Bukti bahwa Tanah yang dimiliki dan dikuasai sepenuhnya secara nyata dan terus menerus dari sejak TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT VI, TURUT TERGUGAT VII, TURUT TERGUGAT VIII hingga sekarang oleh TERGUGAT IV sebagaimana ternyata dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TERGUGAT IV adalah merupakan Tanah PARA PENGUGAT yang berasal dari Tanah Warisan H. DAUD Bin H. ISMAILA dengan Surat Tanah Hak Milik Adat tertanggal 20 Mei 1923 dan Tanah Warisan MAHANI Binti H.ISMAILA dengan Surat Tanah Hak Milik Adat tertanggal 10 Nopember 1925;**

Seandainya benar (*quod non*) tanah terperkara merupakan tanah yang sama dengan tanah yang sekarang ini dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT IV sebagaimana ternyata dari SHM Nomor:88/Pal Lima atas nama TERGUGAT IV yang dahulu dimiliki dan/atau berasal dari Pemisahan SHM No.86 atas nama TERGUGAT II, maka berdasarkan ketentuan hukum KUHPerdara Jo. Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan beralasan SHM-SHM tersebut, TERGUGAT IV

Halaman 36 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



benar-benar harus diakui baik secara yuridis maupun secara nyata sebagai Pemilik Tanah, sekaligus harus dibebaskan dari segala tuntutan hukum, PARA PENGGUGAT tidak dapat lagi melakukan tuntutan hukum atas Kepemilikan dan Penggunaan Hak atas Tanah tersebut karena *daluarsa*;

8. Bahwa TERGUGAT IV menolak secara tegas Posita 30 Gugatan Perkara *a quo* karena Posita Tuntutan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) dari Gugatan perkara *a quo* harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur oleh pasal 180 ayat 1 HIR Jo pasal 191 ayat 1 Rbg Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor: 3 Tahun 2000 Tentang Acara Penerapan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) dan Provisional Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor: 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan .Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) dan Provisionil Jo. Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II halaman 127) yakni sebagai berikut :

a. Gugatan perkara *a quo*, hanya didasarkan Surat Di Bawah Tangan yang tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai Bukti Kepemilikan Tanah yang *Irrelevant* dengan Tanah yang dimiliki, dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT IV, dari bukti mana dapat dibantah, disangkal dan dilumpuhkan dengan bukti penyangkalan atau bukti lawan (*tegen bewijs*) berupa akta autentik yang merupakan bukti kepemilikan tanah yang ada pada TERGUGAT IV yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bedinde bewijs kracht*), yang menunjukkan TERGUGAT IV adalah satu-satunya Pemegang Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:88/Pal Lima atas nama TERGUGAT IV, Luas 14.354 M², dengan batas-batas Tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.1129/1978, bertanggal 30 Oktober 1978, yang telah diperoleh secara sah dan beritikad baik serta dikuasai secara nyata, terhadap bukti-bukti mana tidak akan dapat dibantah (*undeniable*) termasuk dan tidak terbatas oleh PARA PENGGUGAT;

b. Gugatan perkara *a quo* Cacat Formil karena mengandung *Error In Persona Diskualifikasi In Person, Ne bis In Idem, Obscur Libel Dan Daluarsa*;



- c. Tuntutan Putusan Serta Merta dari Gugatan Perkara *a quo*,
Tidak Terdapat Urgensi dan Tidak Disertai Dengan Alasan Logis dan Yuridis;

Berdasarkan dan beralasan yuridis (*met redenem omkleed*) serta pembuktian yang cukup menurut hukum tersebut, **DEMI tegaknya hukum dan keadilan**, maka dengan segala kerendahan hati TERGUGAT IV mohon dengan hormat kehadiran YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA agar sudi kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi TERGUGAT IV seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak **Tidak Berwenang** untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* dan/atau menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT **Tidak Dapat Diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU:

Apabila MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA YTH. berpendapat lain, TERGUGAT IV beserta Kuasa Hukumnya mohon putusan yang sebaik-baiknya (*naar goede justitie recht doen*) atau Putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat V

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) dan tidak logis. Ketidak-jelasan dan ketidak logisan yang Tergugat-V maksudkan adalah mengenai :

- 1.1.** Tidak jelas asal muasal tanah dan alas hak yang merupakan dasar kepemilikan tanah oleh Penggugat dan tidak ada uraian secara terperinci.
- 1.2.** Tidak jelas alasan hukumnya sehingga Tergugat-V digugat dalam perkara ini.
- 1.3.** Bahwa Penggugat dalam positanya cenderung berasumsi sehingga hanya menyampaikan opini semata.



1.4. Tidak jelas fakta dan perhitungan kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat.

1.5. Menggugat Pihak yang tidak diketahui alamatnya sama sekali.

1.6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas fakta yang diuraikan dalam posita dengan validitas bukti dan petitum gugatan, maka konsekuensi dari ketidak-jelasan dan adanya pertentangan fakta hukum tersebut (*obscuur libel*), Tergugat-V memohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Gugatan Error In Persona (Exceptio In Persona)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat dalam perkara a quo adalah salah / keliru sasaran pihak yang digugat, dimana dalam hal ini antara Penggugat dan Tergugat-V tidak memiliki hubungan hukum dan tidak ada tindakan Tergugat-V yang secara hukum melanggar dan merugikan hak hak Penggugat.

Bahwa keliru Penggugat menggugat Pihak yang sudah meninggal dunia dan seharusnya yang digugat adalah ahli waris almarhum; Selanjutnya Tergugat-V mengingatkan Para Penggugat bahwa Notaris dalam jabatannya tidak bisa diwariskan, sehingga gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan tidak diterima.

3. Eksepsi Dominii

Bahwa Penggugat bukanlah pemilik tanah yang sah sehingga Penggugat **tidak memiliki *legal standing*** terhadap obyek perkara *aquo*. Oleh karena itu Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan.

4. Eksepsi Temporis/Daluarsa.

4.1. Bahwa hak Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sesungguhnya sudah lewat waktu / kedaluarsa (*verjaring*), sebagaimana ditentukan pasal 1967 KUHPdata, karena sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak (Turut Tergugat- II) telah berjalan +/- 43 (empat puluh tiga) tahun terhitung sejak tahun diterbitkannya sertifikat pada tahun 1978 dengan diajukannya gugatan ini pada tanggal 03 Maret 2021.

4.2. Bahwa selain itu merujuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 32 ayat (2) antara lain menegaskan :



“ pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, maka sudah sepantasnya, secara yuridis gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa secara tegas **TERGUGAT-V** menolak seluruh dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** kecuali yang secara tegas **TERGUGAT-V** akui.

3. Berdasarkan dalil posita 11 dan 12, terang dan nyata, bahwa **TERGUGAT-V** sebagai pemegang hak terakhir sertifikat SHM No. 89/ Paal Lima dengan Surat Ukur No. 1130/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.331 , termasuk dalam kriteria pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta.

Perlu kam tegaskan bahwa Akte Jual Beli No. 538/210/PB/JP/97 tanggal 24 Juni 1997 dari Turut Tergugat-V kepada Tergugat- V adalah Akta Outentik yang dibuat oleh pejabat berwenang (Turut Tergugat-XI.), dan keputusan peralihan hak kepemilikan atas SHM No.89/Paal Lima oleh BPN Kota Pontianak (Turut Tergugat II) sudah sesuai dengan kewenangan dan prosedur yang berlaku.

4. Bahwa dalil angka 3 diatas selaras dan sesuai dengan SEMA No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, huruf B. RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA UMUM nomor : 4. Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta adalah sebagai berikut:



a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
 - *pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*

- *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
- *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
- *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
- *Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.*

Selanjutnya, berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, butir IX ditegaskan bahwa : ***"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)"***.

Halaman 41 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

5. Bahwa dari dalil-dalil gugatan, jelas Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat Para Tergugat dan Para Turut Tergugat karena tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa a quo. Oleh karena itu secara tegas Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak gugatan dengan alasan - alasan sebagai berikut :

5.1. Bahwa berdasarkan dalil - dalil gugatan Para Penggugat, perlu terlebih dahulu dijawab pertanyaan-pertanyaan yuridis sebagai berikut :

a. Apakah Penggugat memiliki hak untuk menggugat sebagaimana ketentuan hukum ?

b. Bagaimanakah bentuk kepentingan Para Penggugat dihubungkan dengan objek gugatan ?

c. Adakah kerugian nyata dari Para Penggugat dengan telah dikeluarkannya Sertipikat tanah a quo oleh Turut Tergugat II?

5.2. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa : *point d'interet, poin d'action* (Prof.DR.Sudikno Mertokusumo,S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1988:34).

5.3. Bahwa secara doktrinal, hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) adalah hubungan yang terjadi dalam masyarakat, baik antara subjek dengan subjek hukum maupun antara subjek hukum dengan benda, yang diatur oleh hukum dan menimbulkan akibat hukum yakni HAK dan KEWAJIBAN.

5.4. Bahwa terhadap dalil - dalil posita Penggugat di dalam gugatannya, persoalan hukum disini adalah ,”Apakah Penggugat memiliki hak, baik hak perseorangan mutlak dan nisbi (*persoonlijk recht*) maupun hak kebendaan (*zakelijk recht*), terhadap objek sengketa ?” Kemudian, apa kewajiban Penggugat terhadap obyek sengketa ?” ;

5.5. Namun, sekiranya benar adanya, *quod non*, adakah hak kebendaan yang dirugikan sebagai akibat dikeluarkannya

Halaman 42 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



keputusan dari Turut Tergugat I ? Faktanya tidak ada *persoonlijk recht* maupun *zakelijk recht* yang dirugikan. Berdasarkan fakta hukum diatas, jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara *a quo*.

5.6. Bahwa Penggugat sengaja mengabaikan segala ketentuan hukum yang berlaku atas tanah *a quo*. Hal mana karena Alas hak (asal-muasal tanah) Penggugat tidak jelas secara yuridis serta Penggugat telah dengan sadar melepaskan haknya (*rechtsverwerking*) atas tanah *a quo*. Oleh karena itu juga Penggugat tidak lagi memiliki hubungan ataupun kepentingan hukum dalam perkara ini.

Maka sejalan dengan Yurisprudensi sebagai berikut :

- Yurisprudensi MA-RI tanggal 7 Juli 1971 No.294 K/Sip/1971 disyaratkan bahwa “ **Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum**”.
- Yurisprudensi MA-RI No. 485 K/TUN/2001, Tanggal 28 Agustus 2002 : “Kepentingan dari Penggugat..... dalam sengketa perkara ini, sesuai dengan asas : “No interest, no action”. Dan telah menjadi yurisprudensi tetap selalu disyaratkan bahwa “ **Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum**” (MA-RI tanggal 7 Juli 1971 No.294 K/Sip/1971).

6. Dari dalil-dalil ini maka adalah pantas bila gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Putusan MA-RI, “**Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas,**” (Putusan MA –RI, Tanggal 21-8-1973 No.565 K/Sip/1973).

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil bantahan tersebut diatas, mohon dengan hormat pada Majelis Hakim Pengadilan Perkara Nomor.54/Pdt.G/2021/PN-PTK, kiranya berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi **TERGUGAT-V** seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima.

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.

Halaman 43 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Jawaban Turut Tergugat I

DALAM EKSEPSI

I. KOMPETENSI ABSOLUT

I.a Bahwa setelah Turut Tergugat I membaca dan mempelajari substansi gugatan Para Penggugat, yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, pada dasarnya terkait dengan substansi atau materi sertifikat Hak Milik yang seharusnya diperiksa dan di adili di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dalam petitum gugatan Para Penggugat pada angka 5 Penggugat memohon untuk **menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat surat:**

- a) Sertifikat Hak Milik No. 87/Paal Lima SU No. 1128/1978 tanggal 30 Oktober 1978 atas nama pemegang hak Nur Hakim;
- b) Sertifikat Hak Milik No. 88/Paal Lima SU No. 1129/1978 tanggal 30 Oktober 1978 atas nama pemegang hak Kiyanto Teddy Atmadja;
- c) Sertifikat Hak Milik No. 89/Paal Lima SU No. 1130/1978 tanggal 30 Oktober 1978 atas nama pemegang hak Irwan Susanto.

Dengan demikian berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat tersebut dan melihat surat yang dijadikan objek keberatan Para Penggugat yakni Sertifikat Hak Milik tersebut diatas, maka senyatanya keberatan Para Penggugat adalah keberatan atas penerbitan keputusan pejabat tata usaha negara. Oleh karena itu seyogyanya gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

I.b Bahwa Para Penggugat jelas mendalilkan dalam gugatannya telah terjadi tindakan mal prosedur atas penerbitan Sertifikat Hak Milik *a quo*. Dimana Para Penggugat selaku pihak yang mendapat hibah dari ahli waris Abdul Wahab merasa atau beranggapan memiliki hak atas tanah *a quo* seluas $\pm 25.920 \text{ m}^2$ yang dimiliki oleh Tergugat III, IV dan V. Menurut Para Penggugat kepemilikan tersebut tidak benar, karena Para Penggugat merasa memiliki serta menguasai tanah obyek

Halaman 44 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



sengketa *a quo* berdasarkan surat tanah hak milik adat. Oleh karena itu keberadaan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan atas nama Tergugat III, IV dan V menurut Para Penggugat menjadi tidak sah dan melawan hukum;

I.c. Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut, mempunyai ciri dan sifat yaitu Konkrit, Individual dan Final. Sehingga dengan demikian gugatan tersebut sudah selayaknya diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara, Sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan,

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum TataUsaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku,yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagiseseseorang atau badan hukum perdata”

I.d Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat ke Pengadilan Negeri Pontianak menjadi tidak tepat dan jelas tidak relevan untuk diperiksa, diadili dan diputuskan.

Dimana Sertifikat Hak Milik, yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat melalui gugatannya di Pengadilan Negeri (*In casu* Pengadilan Negeri Pontianak), tidak mempunyai landasan hukum karena pengujian atas sertifikat Hak Milik *a quo* bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Pontianak. akan tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan,

”Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;”

Halaman 45 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Bahwa dengan demikian berdasarkan argumentasi hukum tersebut maka gugatan Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan hukum acara perdata, dan sudah selayaknya Pengadilan Negeri Pontianak tidak perlu mempertimbangkan gugatan Para Penggugat.

I.e. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Turut Tergugat I untuk memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi mengenai kewenangan mengadili (**Kompetensi Absolut**);
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak (**ontzegd**);
3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat.

Apabila Majelis Hakim tidak sependapat, maka kami sampaikan Eksepsi Lain serta Jawaban Pokok Perkara sebagai berikut :

II. GUGATAN ERROR IN PERSONA

II.a. Bahwa setelah Turut Tergugat I mempelajari gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, perlu Turut Tergugat I jelaskan bahwa gugatan Para Penggugat *Error in Persona* (kesalahan menempatkan pihak dalam perkara *a quo*) dengan alasan hukum bahwa mengingat permasalahan hukum yang terjadi adalah adanya keberatan Para Penggugat terhadap Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat V dan Turut Tegugat VI atas penguasaan tanah yang dijadikan objek sengketa.

II.b. Bahwa gugatan Para Pengugat menjadi *Error in Persona* karena dalam gugatannya, Para Pengugat memasukkan Menteri Dalam Negeri sebagai pihak dalam perkara ini. Hal ini merupakan kesalahan dan kekeliruan, karena secara *de jure* sejak Tahun 1988 sampai dengan saat ini keberadaan dan kedudukan Menteri Dalam Negeri tidak lagi mengatur masalah administrasi pertanahan, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Hal ini menjelaskan bahwa, Badan Pertanahan Nasional secara mandiri diberi wewenang untuk mengatur pertanahan di wilayah Republik Indonesia termasuk pengaturan berkas-berkas administrasi yang berkaitan dengan pertanahan sebelum dan sesudah dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Maka apabila Para Pengugat

Halaman 46 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



mendalilkan Turut Tergugat I layak digugat di Pengadilan Negeri Pontianak menjadi tidak relevan;

II.c. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pengugat yang menyatakan gugatan diajukan, salah satunya kepada Turut Tergugat I menjadi tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum. Berdasarkan uraian tersebut, maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Para Pengugat dinyatakan ***Error In Persona***. Berdasarkan argumentasi tersebut diatas, dengan demikian sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Pengugat ditolak untuk seluruhnya (***ontzegd***) atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pengugat tidak dapat diterima. (***niet ontvankelijk verklaard***).

III. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCURE LIBELUM)

III.a. Bahwa setelah Turut Tergugat I mencermati substansi gugatan Para Pengugat, maka dalam eksepsi ini perlu Turut Tergugat I tegaskan bahwa Para Pengugat memasukkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan kondisi dipaksakan, karena tidak jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I.

III.b. Turut Tergugat I berpendapat bahwa Gugatan Para Pengugat ***kabur/tidak jelas*** dengan alasan bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan perbuatan hukum Turut Tergugat I yang mengakibatkan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian dapat dinyatakan keberadaan Turut Tergugat dalam konteks perbuatan melawan hukum dalam gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas. Selayaknya Para Pengugat menguraikan permasalahan yang menjadi keberatan Para Pengugat terhadap Turut Tergugat I terhadap suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I.

III.c. Hal ini menunjukkan bahwa Para Pengugat tidak jelas mendalilkan gugatannya terhadap Turut Tergugat I. Karena Turut Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan hukum yang mengakibatkan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pengugat. Dengan demikian dengan melihat uraian hukum tersebut maka, gugatan

Halaman 47 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Para Pengugat dapat dinyatakan **kabur/tidak jelas (*obscuure libelum*)**

Berdasarkan argumentasi tersebut diatas, dengan demikian sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Pengugat ditolak untuk seluruhnya (***ontzegd***) atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pengugat tidak dapat diterima. (***niet ontvankelijk verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Pengugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya, dan apa yang termuat dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian dalam jawaban ini.
2. Bahwa dalam Pokok Gugatan, Para Pengugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I. Dalam hal ini dapat dinyatakan Turut Tergugat I sama sekali tidak melakukan suatu perbuatan hukum yang dapat mengakibatkan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam hukum perdata diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:

*"Tiap perbuatan melanggar hukum,
yang membawa kerugian kepada orang lain,
mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian
itu,
mengganti kerugian tersebut."*

3. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata adalah Perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain dan mewajibkan seseorang yang membawa kerugian tersebut untuk mengganti kerugian yang diakibatkannya. Dalam hal ini Turut Tergugat I tidak membawa kerugian langsung terhadap Para Pengugat karena Turut Tergugat I tidak memenuhi syarat dan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.



4. Dengan demikian maka Turut Tergugat I tidak tepat untuk dimasukkan sebagai Pihak, dalam perkara *a quo* mengingat belum ada kepentingan Para Pengugat yang dirugikan oleh Turut Tergugat I atau dengan kata lain tidak ada perbuatan Turut Tergugat I yang telah merugikan Para Pengugat, sehingga Turut Tergugat I layak dimasukkan sebagai pihak. **Mahkamah Agung RI melalui Yurisprudensinya, tanggal 13-12-1958 No. 4 K/Sip/1958** menyatakan,

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;

Dalam perkara : Moehati alias Djaroh lawan Gustaaf dkk.

Selanjutnya **Mahkamah Agung RI melalui Yurisprudensinya, Tanggal 28-1-1976 No.201 K/Sip/1974** menyatakan,

“Putusan Hakim pertama yang menyangkut 14 orang tergugat, yang selama sidang berlangsung, diluar sidang persoalannya telah selesai dengan pihak Penggugat secara damai, kemudian dalam diktum bagian kedua menghukum mereka untuk mentaati dan melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuatnya adalah tidak tepat;

Bahwa seharusnya dalam hal tersebut Hakim harus mengusulkan kepada Penggugat agar mereka sebelum perkara diputus, mencabut gugat mereka terhadap 14 orang tersebut, dan apabila pihak Penggugat tidak mau melakukan hal itu, dengan putusan oleh karena antara mereka tidak ada persoalan lagi, menyatakan gugat terhadap mereka tidak dapat diterima”;

Dalam perkara : 1. Che Ali alias Kemas Ali dkk lawan 1. Che Dien alias Jamaludin Natick dkk, dengan susunan Majelis terdiri dari: 1. Indroharto, SH., 2. Samsudin Aboebakar, SH., 3.D.H. Lumbanradja, SH.

5. Bahwa Turut Tergugat I selebihnya tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Para Pengugat yang tidak relevan karena tidak berkorelasi dengan Turut Tergugat I secara langsung;

Berdasarkan seluruh dalil dan fakta hukum serta argumentasi tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 49 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Pengugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Pengugat untuk seluruhnya (*ontzegd*);
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum.;
3. Membebaskan Para Pengugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat II

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat di luar konteks tugas, wewenang dan tanggung jawab Turut Tergugat II;
3. Bahwa secara hukum Para Pengugat tidak mempunyai kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan karena tidak jelas letak hubungan hukum Para Pengugat dengan tanah objek perkara *a quo*, yang mana dalam hal ini tidak didukung dengan bukti-bukti hukum yang kuat tentang kepemilikannya karena alas hak Para Pengugat yang tidak terdaftar secara sah pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak;
4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tanah penguasaan/pemilikannya tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 87/Paal Lima, Sertipikat Hak Milik Nomor 88/Paal Lima, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 89/Paal Lima adalah tidak jelas mengingat Penggugat hanya mengajukan permohonan hak berdasarkan Surat Adat Tahun 1923, bukan berdasarkan Surat Adat Tahun 1925 maupun Surat Adat Tahun 1927;

Bahwa dari pemetaan hasil pengukuran berdasarkan Surat Adat Tahun 1923 ternyata bidang tanah tersebut hanya bertumpang tindih dengan 2 (dua) bidang tanah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 87/Paal Lima dan Sertipikat Hak Milik Nomor 88/Paal Lima. Sehingga objek Hak

Halaman 50 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Milik yang didalilkan Tumpang Tindih dengan kedua surat ada tersebut (Tahun 1925 dan Tahun 1927) adalah tidak jelas (*obscuur libel*) Oleh karena itu maka sewajarnya Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk ditolak

5. Bahwa sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya pada Petitum nomor 5 (Lima), yang mana memohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yaitu untuk menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 87/Paal Lima, Sertipikat Hak Milik Nomor 88/Paal Lima, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 89/Paal Lima adalah **tidak memiliki kekuatan hukum mengikat**.

Dalam hal ini, artinya Para Penggugat menghendaki agar Sertipikat Hak Milik tersebut tidak dapat digunakan lagi sebagai dasar hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Sehingga akibat dari Sertipikat Hak Milik dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat adalah sama saja dengan melepaskan fungsi kemanfaatan Sertipikat Hak Milik terhadap pemegangnya. Hal ini sangat bertentangan dengan peraturan yang berlaku yaitu

a) Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa

Pendaftaran tanah bertujuan:

a. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan*

b) Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa
Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Selain itu, Sertipikat Hak Milik adalah termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana Pasal 1 Angka 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan sebagaimana Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Perlu dipertimbangkan pula Pasal 53 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata

Halaman 51 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Usaha Negara yang menyatakan : “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat **mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang** berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”

Sehingga terkait dengan Kompetensi Absolut Pengadilan yang berwenang mengadili dan yang mempunyai kewenangan untuk memutuskan terkait kekuatan hukum atas Produk Pejabat Tata Usaha Negara atau Keputusan Tata Usaha Negara adalah **Pengadilan Tata Usaha Negara**, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Pontianak.

Karena telah keliru dalam menentukan pengadilan mana yang berwenang mengadili perkara ini, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa menurut hemat kami gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu dimana Sertipikat yang diterbitkan atas nama Para Tergugat telah terbit pada tahun 1979. Selama ini Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan Kota Pontianak, dan baru diajukan gugatan sebagai bentuk/upaya keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik kepada Pengadilan Negeri Pontianak pada tahun 2020 – tahun 2021 (42 Tahun) dimana berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan : *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

Halaman 52 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Sebagaimana fakta bahwa Sertipikat Hak Milik Para Tergugat telah diterbitkan pada 24 Februari 1979, sehingga menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, telah lebih di atas 5 (lima) tahun tidak pernah ada pihak lain yang keberatan atas terbitnya obyek perkara *a quo*. Maka demi hukum Para Penggugat tidak mempunyai hak (*legal standing*) atas obyek perkara dimaksud, dan tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

3. Hal ini dapat dikuatkan lagi dengan merujuk pada Pasal 19 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"

Pasal ini menginstuksikan kepada seluruh masyarakat diseluruh wilayah Indonesia untuk melakukan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechtskadaster*", yang bertujuan menjamin kepastian hukum hak atas tanahnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka jelas Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) maupun hubungan hukum dengan tanah objek perkara karena dinilai telah lalai dalam menjaga hak kepemilikannya. Karena ternyata kesempatan yang telah berjalan dalam kurun waktu sangat lama tersebut (berdasarkan Surat Tanah Hak Milik Adat tahun 1923, 1925, dan 1927), tidak dipergunakan oleh Para Penggugat guna mendaftarkan dan mengkonversikan hak atas tanah objek sengketa *a quo* berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah berlaku yaitu Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

4. Bahwa sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak, terhadap objek perkara *a quo* adalah sebagai berikut :

1) Sertipikat Hak Milik No. 87/Kelurahan Paal Lima

- Sertipikat Hak Milik No. 87/Kelurahan Paal Lima, Surat Ukur No. 1128/1978, Seluas 4.450 M², tercatat atas nama NUR HAKIM, yang diterbitkan pada tanggal 24 Februari 1979, berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik No. 86/Kelurahan Paal Lima menurut Akta Jual Beli tanggal 12 Januari 1979 No.

Halaman 53 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15/-/1979 yang dibuat dihadapan Drs. Henry Usman Camat Pontianak Barat selaku PPAT;

2) Sertipikat Hak Milik No. 88/Kelurahan Paal Lima

- Sertipikat Hak Milik No. 88/Kelurahan Paal Lima, Surat Ukur No. 1129/1978, Seluas 14.354 M², pertama kali terdaftar atas nama Nyonya NONCE PAUT, yang diterbitkan pada tanggal 24 Februari 1979, berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik No. 86/Kelurahan Paal Lima menurut Akta Jual Beli tanggal 12 Januari 1979 No. 16/-/1979 yng dibuat dihadapan Drs. Henry Usman Camat Pontianak Barat selaku PPAT;

- Bahwa telah terjadi peralihan (Hibah) dari Nyonya NONCE PAUT kepada EDDY ROCZAIDA berdasarkan Akta Pejabat Mohammad Damiri tanggal 16 Januari 1986 No. 55/Agr/1986. Berdasarkan Peraturan Mendagri tanggal 21 Oktober 1970 No. 59/DDA/1970;

- Bahwa telah terjadi peralihan (Jual-Beli) dari EDDY ROCZAIDA kepada Perempuan AISYAH berdasarkan Akta Pejabat Tommy Tjoa Keng Liet, S.H tanggal 27 Januari 1986 No. 72/Agr/1986. Berdasarkan Peraturan Mendagri tanggal 21 Oktober 1970 No. 59/DDA/1970;

- Bahwa telah terjadi peralihan (Jual-Beli) dari Perempuan AISYAH kepada KIYANTO TEDDY ATMADJA (Pemilik Terakhir) berdasarkan Akta Pejabat Ny. Sri RohaninWahyudi, SH tanggal 25 Agustus 1988 No. 106/Agr/1988. Berdasarkan Peraturan Mendagri tanggal 21 Oktober 1970 No. 59/DDA/1970.

- Bahwa telah dibebankan Hak Tanggungan Sebesar Rp 1.000.000.000,00 berdasarkan Akta Pejabat Mada Reni Damanik, S.H, M.M tanggal 27 Juli 2004 No. 453/PTK-BRI/2004 kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk berkedudukan di Jakarta, dan telah dihapus (Roya) berdasarkan Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Sentra Kadit Menengah Jakarta Kota Tanggal 3 Desember 2007 No. JKM/4/674/R;

- Bahwa telah dibebankan Hak Tanggungan Sebesar Rp 1.033.000.000,00 berdasarkan Akta Pejabat Sylvia Fransiska

Halaman 54 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Tan, S.H tanggal 19 Desember 2007 No. 660/2007 kepada PT Bank Mandiri (Persero), Tbk berkedudukan di Jakarta;

3) Sertipikat Hak Milik No. 89/Kelurahan Paal Lima

- Sertipikat Hak Milik No. 89/Kelurahan Paal Lima, Surat Ukur No. 1130/1978, Seluas 14.331 M², pertama kali terdaftar atas nama ROBERT OSCAR TILAAR, yang diterbitkan pada tanggal 24 Februari 1979, berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik No. 86/Kelurahan Paal Lima menurut Akta Jual Beli tanggal 12 Januari 1979 No. 17/-/1979 yng dibuat dihadapan Drs. Henry Usman Camat Pontianak Barat selaku PPAT;

- Bahwa sertipikat pertama telah hilang pada tanggal 13 Maret 1988, telah dikeluarkan sertipikat sementara kedua dengan nomor hak yang sama, atas nama ROBERT OSCAR TILAAR;

- Bahwa telah terjadi peralihan (Jual-Beli) dari ROBERT OSCAR TILAAR kepada INSINYUR IRWAN SUSANTO (Pemilik Terakhir) berdasarkan Akta tanggal 24 Juni 1997 No. 538/210/PB/JP/1997. Dibuat oleh dan dihadapan Ny. Suryati Moerwibowo, SH. Notaris di Pontianak selaku PPAT. Izin peralihan hak tanggal 5 Juli 1997 No. 59/10/BN/1997.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penerbitan dan peralihan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku sebelum terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

5. Bahwa pada prinsipnya dalam satu bidang tanah hanya dapat diterbitkan satu sertipikat hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dengan demikian, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam menolak permohonan penerbitan Sertipikat yang dimohonkan oleh Para Penggugat;

6. Bahwa terhadap Objek dalam Perkara ini sudah pernah dilakukan Pemeriksaan Perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Nomor Register 37/G/2018/PTUN-PTK tanggal 7 Februari

Halaman 55 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



2019 antara Abdul Latif melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, yang amar Putusannya menyatakan:

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp 2.069.000,- (*Dua Juta Enam Puluh Sembilan Ribu Rupiah*)

Pertimbangan Majelis Hakim pada intinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara telah melewati batas waktu 90 (sembilan) puluh hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*". Dengan telah lewatnya batas waktu pengajuan Gugatan keberatan atas diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara berpendapat dan memutuskan untuk menolak gugatan Penggugat;

Bahwa terhadap Putusan tersebut, Penggugat mengajukan Upaya Hukum Banding dengan Nomor Register 139/B/2019/PT.TUN.JKT tanggal 18 Juli 2019, yang amar Putusannya menyatakan :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor 37/G/2018/PTUN.PTK tanggal 7 Februari 2019 yang dimohonkan banding;
 - Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (*Dua ratus lima puluh ribu rupiah*).
7. Bahwa terhadap Subjek dan Objek dalam Perkara ini sudah pernah dilakukan pemeriksaan pada Pengadilan Negeri Pontianak dengan Nomor Register Perkara 69/PDT.G/2020/PN.PTK, yang mana amar Putusannya menyatakan :

MENGADILI

Halaman 56 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



1. Menerima eksepsi Tergugat IV, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam proses perkara ini sebesar Rp 1.921.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Pertimbangan Majelis Hakim pada intinya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, karena terkait dengan sengketa terhadap Sertipikat Hak atas Tanah adalah salah satu bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), sehingga merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam pemeriksaannya;

8. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Turut Tergugat II) menyatakan bahwa dari proses pendaftaran hingga peralihan hak atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* ini, telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ada, dan telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan berdasar pula pada prosedur Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu, sesuai dengan Tugas Administratif dan Tugas Teknis Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian Jawaban tersebut di atas maka cukup alasan Hukum bagi Turut Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, berkenan menjatuhkan Putusan Sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum :
 - Sertipikat Hak Milik No. 87/Paal Lima, Surat Ukur No. 1128/1978, seluas 4.450 M² atas nama NUR HAKIM;



- Sertipikat Hak Milik No. 88/Paal Lima, Surat Ukur No. 1129/1978, seluas 14.354 M² atas nama KIYANTO TEDDY ATMADJA;
- Sertipikat Hak Milik No. 89/Paal Lima, Surat Ukur No. 1130/1978, seluas 14.331 M² atas nama Insinyur IRWAN SUSANTO.

5. Menyatakan bahwa tidak ada perbuatan hukum yang dilanggar oleh Turut Tergugat II;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau : Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat III

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Obscuur Libel

Bahwa gugatan **PENGGUGAT** tidak jelas (*obscuur libel*) dan tidak logis. Ketidak-jelasan dan ketidak logisan yang **TURUT TERGUGAT III** maksudkan adalah mengenai :

- 1.1. Tidak jelas asal muasal tanah, batas-batas tanah, letak tanah dan alas hak yang merupakan dasar dari kepemilikan tanah **PENGGUGAT**.
- 1.2. Bahwa Para Tergugat memiliki alas hak yang jelas dan batas - batas kepemilikan yang jelas sedangkan Penggugat belum diketahui alas hak dan letak tanahnya, bisa menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
- 1.3. Karena tidak jelas alas hak Penggugat sehingga menjadi tidak jelas alasan hukumnya Turut Tergugat III digugat dalam perkara ini dan dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.
- 1.4. Para Penggugat mengabaikan ketentuan pasal 118 ayat (1) H I R, dimana identitas Tergugat tidak jelas, pada :
 - a. Terdapat 2 subjek yang berbeda yaitu antara :
 1. H. Djamaludin bin H.A Rasjid (alm) dan Ahli Warisnya H. Mansyur sebagai Tergugat I.

Halaman 58 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



2. Muhammad Harun bin Haji Husin (Alm) dan Ahli Warisnya H. Maisarah sebagai Tergugat II.

3. Nur Hakim (Alm) dan Ahli Warisnya H. Darwis.

b. Bahwa Turut Tergugat VII dan Turut Tergugat VIII tidak diketahui alamatnya.

c. Turut Tergugat VIII dalam jabatannya sebagai notaris tidak memiliki ahli waris sebagaimana dimaksud UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

1.5. Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas fakta yang diuraikan dalam posita dengan validitas bukti dan petitum gugatan. Konsekuensi dari ketidakjelasan dan adanya pertentangan fakta hukum tersebut (obscuur libel) gugatan dinyatakan tidak diterima.

2. Eksepsi Domini

Bahwa Penggugat bukanlah pemilik tanah yang sah dari tanah yang menjadi objek perkara sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing terhadap objek perkara o quo. Oleh karena itu Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan.

3. Eksepsi Temporis/Daluarsa

3.1. Bahwa hak Penggugat untuk mengajukan kepada Para Tergugat sesungguhnya sudah lewat waktu/kedaluarsa.

3.2. Selain dari pada itu merujuk Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) antara lain menegaskan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat, tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, maka sudah sepantasnya, secara yuridis gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

7. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara.

8. Bahwa secara tegas **TURUT TERGUGAT III** menolak seluruh dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** kecuali yang secara tegas **TURUT TERGUGAT III** akui.

Halaman 59 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



9. Bahwa diatas tanah yang menjadi objek perkara masih terdapat sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Para Tergugat sehingga apa yang dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata belum terpenuhi atas tindakan penerbitan akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Milik.

10. Merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut

:

a. Ada perbuatan

Yang dimaksud sebagai perbuatan dalam hal ini adalah baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif). misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang timbul.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Yang dimaksudkan dengan perbuatan melawan hukum yang diartikan seluas-luasnya meliputi hal-hal sebagai berikut :

- Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku.
- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Ada kesalahan

Kesalahan merupakan unsur yang penting dalam perbuatan melawan hukum karena dengan terbuktinya kesalahan membuktikan terjadinya perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada unsur kesengajaan atau;
2. Ada unsur kelalaian, dan;
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.

d. Ada kerugian

Kerugian dapat bersifat materiel (harta kekayaan) dan dapat pula bersifat idiil. Dengan demikian kerugian harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya harta kekayaan harta benda seseorang, melainkan

Halaman 60 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



juga mengenai kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seseorang.

e. Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian.

Dalam hal terjadinya perbuatan melawan hukum harus terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

11. Penggugat dalam positanya nyata-nyata memperlihatkan hak kepemilikannya, letak dan batas tanah serta hak-hak dari para ahli waris kemudian status dan kedudukan hukum sebagai Penggugat belum jelas.

12. Sekiranya Penggugat benar memiliki sebidang tanah hak milik sejak tahun 1923, *quod non*, sejak jaman hindia belanda maka Penggugat tunduk pada aturan *Overschrijvings Ordonantie* 1834, tentu memiliki Akta yang dibuat oleh pejabat *Overschrijvings Ambtenaar* guna membuktikan tanah tersebut miliknya. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 1, "Perbuatan hukum pemindahan hak, hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat *Overschrijvings Ambtenaar*". (prof. BEODI HARSONO; hukum Agraria Indonesia (sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya jilid 1: Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta 2003:82).

13. Selanjutnya setelah Republik Indonesia berdiri, guna pembuktian bahwa seseorang itu memang benar pemilik tanah, pemerintah mengeluarkan ketentuan hukum antara lain :

- UU No.13/1948 jo UU No.5/1960 yang menghapus Hak-Hak Konversi (VGR);
- UU. No 23/1948 yang kemudian dilengkapi UU.5/1960 yang menghapus hak konversi sebagai upaya penertiban pemakaian tanah-tanah negara serta pemberian tanah-tanah kepada rakyat untuk usaha pertanian dan tempat tinggal.
- UU No.1/1952 jo UU No.24 tentang Pengawasan dan Pemindahan Hak Atas Tanah dan Barang Tetap Lainnya.

14. Bahwa sejak berlakunya UUPA No.5/1960 maka untuk menjamin kepastian hukum Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, antara lain Peraturan Menteri Agraria No.2/1960, PP No.10/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

15. Disamping itu untuk menjamin kepastian hukum, selain diadakan pendaftaran tanah juga diadakan pemungutan pajak tanah

Halaman 61 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



(Fiscal Cadaster) bagi pemegang hak/pemilikinya. Dimana sampai tahun 1961 ada tiga macam pungutan pajak tanah yaitu :

- a. Untuk tanah-tanah hak barat : Verponding Eropa;
- b. Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada diwilayah Gemeente Verponding Indonesia;
- c. Untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah Gemeente : Landrante atau Pajak Bumi;
- d. Kemudian ketiga pajak tanah pada tahun 1961 diganti dengan nama luran Pembangunan Daerah (IPEDA) dan berdasarkan UU No. 12 Tahun 1985 berganti nama menjadi Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil bantahan tersebut diatas, mohon dengan hormat pada Majelis Hakim Pengadilan dalam Perkara Nomor : 54/Pdt.G/2021/PN-PTK, kiranya berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

III. DALAM EKSEPSI :

3. Menerima Eksepsi **TURUT TERGUGAT III** seluruhnya.
4. Menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima.

IV. DALAM POKOK PERKARA :

3. Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.
4. Menghukum **Penggugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang adil-adilnya.

Jawaban Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa gugatan Peggugat Ne Bis in idem
 - 1.1. Obyek gugatan PENGGUGAT telah diputus oleh Pengadilan TATA USAHA NEGARA Pontianak nomor:37/G/2018/PTUN PTK tanggal 30 Januari 2019 yang amar Putusnnya berbunyi sebagai berikut :
 - Menolak Gugatan Peggugat.
 - Menghukum Peggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.069.000.- (Dua juta delapan puluh Sembilan ribu rupiah)
 - 1.2. Telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kelas 1 Pontianak dalam PUTUSAN SELA nomor: 69/Pdt.G/V/2020/PN.Ptk pada tanggal 7 Oktober 2020 yang amar putusannya berbunyi :
 - Menerima Eksepsi Tergugat IV, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III

Halaman 62 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



- Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam proses perkara ini sebesar Rp.1.921.000.-(satu juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah)

2. Gugatan Penggugat sudah DALUWARSA dengan lewatnya waktu/kedaluwarsa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1967 KUHPerdara.

Juga merujuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah nomor: 24 tahun 1997 pasal 32 ayat (2) antara lain menegaskan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penggunaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

3. Gugatan PENGGUGAT Error in Persona

Gugatan tersebut di alamatkan kepada posisi orang yang salah dan atau bukan kompetensinya yaitu dengan mendudukkan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI pada posisi yang berperan pasif yaitu tidak menguasai obyek sengketa, PADAHAL Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI adalah Orang yang berperan aktif menguasai obyek sengketa sejak tanggal 09-06-1978 sampai sekarang dan seharusnya ditarik sebagai Tergugat bukan turut tergugat.

4. PENGGUGAT tidak mempunyai Kedudukan sebagai PENGGUGAT (EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR).

Bahwa pada posita 1 sampai 3.4, dan ayat 1 sampai 5 para Penggugat dalam gugatannya telah mengatakan bahwa 3 (tiga) bidang tanah itu telah Abdul Wahab mendapatkan penyerahan tanah tersebut dari ahli waris H.Usman dan H Mahani bin Ismailia lalu para Penggugat mendapatkan penyerahannya dari Abdul Wahab, adalah penalaran dan rekayasa ahli waris yang tidak berdasarkan hukum, karena tidak didukung adanya penetapan waris oleh pemberi yang menyerahkan, dan Penggugat tidak menyebutkan alasan Hak Kepemilikan tanah seperti yang diuraikan Penggugat pada poin 1 sampai 4.1,5, karena obyek sengketa merupakan harta waris dari keluarga turun temurun yang haruslah melalui Ketetapan Pengadilan Syariah / Pengadilan Agama Pontianak.

Halaman 63 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



5. exception obscuur libel

Batas-batas terhadap objek sengketa tidak jelas dan letak nya tidak pasti, lokasi dan letak tanah PENGGUGAT TIDAK JELAS karena batas-batas tanahnya sesuai Surat Jual Beli tahun 1923, tahun 1925 dan tahun 1927 dinyatakan:

“Sebelah utara berbatasan dengan parit kongsi sebalu” (Parit Labalo) sedangkan Tanah TURUT TERGUGAT V danb TURUT TERGUGAT VI sesuai Sertifikat nomor 88/Pal Lima dan Sertifikat nomor 89/Pal Lima berbatasan disebelah barat dengan Parit Labalo

Berdasarkan uraian dalam Eksepsi tersebut telah jelas bahwa gugatan PENGGUGAT tidak sesuai prosedur dan hukum / cacat formil mohon Yang Mulia Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk Menolak Gugatan Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI mohon apa yang telah disampaikan dalam eksepsi ini terkait dengan bagian pokok perkara ini dan TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL-DALIL GUGATAN PENGGUGAT.

1. Pada posita 1 sampai posita 3, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat, bahwa 3 (tiga) bidang tanah Penggugat yang didasarkan pada surat Jual Beli tahun 1923, tahun 1925 dan tahun 1927, karena :

- Surat Jual Beli tahun 1923, tahun 1925 dan tahun 1927 yang satu dari Surat Jual Beli itu yaitu tahun 1923 yang TURUT TERGUGAT terima langsung dari PENGGUGAT pada 1 Februari 2019, jelas di REKAYASA PENGGUGAT setelah tahun 1951 .

- Jika PENGGUGAT memang merasa tanah tersebut adalah miliknya, Penggugat tunduk kepada aturan Overschrijvings Ordonantie 1834 yang menyatakan bahwa semua kepemilikan Adat sebelum tahun 1930 harus sudah dibuatkan Akte Konversi yang dibuat dihadapan pejabat Overschrijvings Ambtenaar. Ketentuan itu ditegaskan dalam Pasal 1 yang mengatakan :

“Perbuatan hukum pemindahan hak, hanya dapat dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh pejabat Overschrijvings Ambtenaar”.

- TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI telah menguasai tanah perkara a quo sejak dibeli dari Muhamad Harun pada tanggal 09-06-1978 sampai sekarang

Halaman 64 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



- Sedangkan PENGGUGAT baru coba-coba mengajukan GUGATAN ke Pengadilan Tata Usaha Negara pada April 2018 dan telah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, kemudian menggugat ke Pengadilan Negeri Pontianak pada 05-05-2020 dan Tidak Diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

2. Menanggapi point 3.2 ayat 1 sampai ayat 5, TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa PENGGUGAT memiliki lima sertifikat atas nama : SHM nomor 16.617 Surat Ukur tanggal 18 September 2018 luas 2.488 M2 atas nama Abdul Wahab, SHM nomor 16.618 Surat Ukur tanggal 18 September 2018 luas 2.477 M2 atas nama Abdul Wahab, SHM nomor 16.619 Surat Ukur tanggal 18 September 2018 luas 2.495 M2 atas nama Abdul Latif, SHM nomor 16.620 Surat Ukur tanggal 18 September 2018 luas 2.477 M2 atas nama Regina Lily, SHM nomor 16.621 Surat Ukur tanggal 18 September 2018 luas 2.486 M2 atas nama Nurjana.

- Bahwa TERBITNYA ke 5 (lima) sertifikat Tanah tersebut oleh Badan Pertanahan Kota Pontianak diatas hamparan tanah perkara a quo, TURUT TERGUGAT V sudah ajukan keberatan bahkan menolaknya karena Pengukuran dan Pemasangan patok-patoknya tidak dilakukan dengan wajar disebabkan ATAS KERJASAMA PENYIDIK DI POLRESTA Pontianak dengan KAWALAN PULUHAN OKNUM POLRESTA Pontianak.

- Juga Pengukuran tanah perkara a quo tidak diakui oleh KETUA RT 02 RW 08 Kelurahan Pal Lima yang membawahi wilayah kami karena tidak diikutsertakan untuk menyaksikan Pengukuran Tanah tersebut.

3. Bahwa pada posita 5 sampai postia 7 gugatan Penggugat, TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI menolak dalil Penggugat yang mengaku selalu mengelola tanah perkara a quo, oleh karena Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tetap menguasai dan mengelola tanaman di atas tanah dalam obyek perkara a quo, sejak 09-06-1978 sekarang dengan BUKTI bahwa Warga yang menanam Padi dan Palawija di atas tanah obyek perkara a quo tetap meminta izin perpanjangan untuk melakukan pekerjaan menanam tanaman di atas tanah perkara a quo.

Dan ketika TURUT TERGUGAT V mengetahui ada kehilangan Sertifikat Tanah perkara a quo, TURUT TERGUGAT V datang ke Pontianak dan

Halaman 65 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



melaporkan kehilangan sertifikat-sertifikat itu ke POLRESTA sebagaimana Laporan Kehilangan nomor : STLP/4428/VII/2011 tanggal 21 Juli 2011.

= TURUT TERGUGAT V juga telah langsung mengajukan Permohonan Sertifikat Pengganti ke Badan Pertanahan Kota Pontianak pada tanggal 22 Juli 2011 dan telah dibuatkan Konsep Surat Tugas Pengukuran tapak kavling tanggal 2 Agustus 2011 tapi tidak ada pelaksanaannya.

5. Pada poin 8 sampai point 19 gugatan Penggugat yang mengungkap tentang tentang 3 (tiga) Sertifikat nomor 87, nomor 88 dan nomor 89, TURUT TERGUGAT V tanggap sebagai berikut:

= Bahwa Tanah dari ke tiga Sertifikat yang luas seluruhnya 33.135 M2 sesuai Sertifikat nomor 86/Pal Lima atas nama Muhamad Harun, adalah Hak Milik TURUT TERGUGAT V yang adalah bagian dari tanah luas 51.000 M2 sesuai Surat Jual Beli tanggal 09-06-1978 antara TURUT TERGUGAT V dan Muhamad Harun (TERGUGAT II) dan telah terjadi pemindahan Hak yang MELAWAN HUKUM sebagai berikut:

= Sertifikat Hak Milik no 87/Pal Lima luas 4500 M2 atas nama Nur Hakim (TERGUGAT III) telah dijual TANPA HAK atau TANPA KUASA dari TURUT TERGUGAT V kepada Muhamad Harun sebagai TERGUGAT II.

= Sertifikat Hak Milik nomor 88/Pal luas 14.354 M2 atas nama Nonce Paut (Isteri TURUT TERGUGAT V) telah beralih nama kepada Eddy Roezaidi hanya dengan SURAT KUASA HIBAH tanpa ada Pertalian Darah antara Nonce Paut dan Eddy Roezaidi, atau TANPA ADA HUBUNGAN KELUARGA SEBAGAI SUAMI ISTERI atau sebagai Ibu dan Anak atau Kakak dan Adik, dan Surat Kuasa Hibah itu tanpa ada tanda tangan Robert Oscar Tilaar (suami Nonce Paut) sebagai Tanda Persetujuan. Juga TANDA TANGAN NYONYA NONCE PAUT pada SURAT KUASA HIBAH itu sangat menyolok perbedaannya

= Sertifikat Hak Milik nomor 89/Pal Lima luas 14.331 M2 atas nama Robert Oscar Tilaar (TURUT TERGUGAT V) telah beralih ke atas nama Irwan Susanto (TERGUGAT V) dengan menggunakan SURAT KUASA REKAYASA dari orang yang bernama Robert Oscar Tilaar kepada saudara NUR UJIAN ASLI yang ternyata telah diketemukan oleh PENYIDIK di RESKRIMUM POLDA KALBAR bahwa NUR UJIAN ASLI itu nama Aslinya adalah Amir Hamzah sesuai TANYA JAWAB saat dikonfrontir antara TURUT TERGUGAT V dan Amir Hamzah.

6. Posita 20 gugatan Penggugat, TURUT TERGUGAT V menolak dalil Penggugat bahwa TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERRGUGAT VI mau

Halaman 66 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



menguasai tanah obyek perkara a quo saat datang dari Bogor, karena TURUT TERGUGAT V sering Pulang Pergi Bogor Pontianak, buktinya pada tahun 2011 ketika mengetahui kehilangan surat-surat penting termasuk Sertifikat-Sertifikat maka TURUT TERGUGAT V telah dengan segera melaporkan Kehilangan Sertifikat ke POLRESTA Pontianak serta telah pula MENGAJUKAN PERMOHONAN SERTIFIKAT PENGGANTI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA Pontianak.

- Sebaliknya PENGGUGAT TANPA HAK DAN TIDAK MEMILIKI BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH, selalu mencuri-curi BUAH LANGSAT MILIK TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI, sejak tahun 2001 sesuai Kesaksian H.M Tahir di Persidangan PENGADILAN TATA USAHA NEGARA halaman 25 pada PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA nomor:37/G/2018/PTUN.PTK.

7. Pada posita 22 sampai posita 28 TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI menolak dalil-dalil Penggugat bahwa TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI telah berbuat Melawan Hukum karena TERBUKTI Penggugatlah yang telah berbuat Tindakan melawan hukum dengan membuat dan menggunakan Surat-Surat Jual Beli yang direkayasa untuk digunakan bagi tujuan MAU MENGUASAI TANAH MILIK ORANG LAIN dalam hal ini adalah tanah TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI secara berulang-ulang.

8. Pada posita 26 gugatan Penggugat, TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI tidak merasa perlu menanggapi karena tertuju kepada TERGUGAT YANG LAIN.

9. Pada posita 27, TURUT TERGUGAT V dan TERGUGAT VI MENOLAK TUDUHAN PENGGUGAT bahwa TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT V melanggar kewajiban hukum dan hak orang lain untuk menguasai tanah Penggugat, melainkan sudah terang dan jelas bahwa JUSTRU PENGGUGATLAH YANG TELAH MELAWAN HUKUM DENGAN MENGGUNAKAN SURAT JUAL BELI REKAYASA UNTUK MELAKUKAN GUGATAN TANAH ORANG LAIN YAITU TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI.

10. Pada posita 26 sampai Posita 28, TURUT TERGUGAT V menolak dalil Penggugat bahwa TURUT TERGUGAT V telah membuat kerugian Materil dan kerugian Moril terhadap Penggugat tanpa BUKTI.

11. Pada posita 29 dan posita 30 gugatan Penggugat, TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI menolak dalil Penggugat bahwa TURUT

Halaman 67 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



TERGUGAT V bersama TERGUGAT IV telah berbuat MELAWAN HUKUM menguasai tanah PENGGUGAT, padahal lokasi dan letak tanah PENGGUGAT TIDAK JELAS karena batas-batas tanahnya sesuai Surat Jual Beli tahun 1923, tahun 1925 dan tahun 1927 dinyatakan:

“ Sebelah utara bersifat dengan parit kongsi sebalu” (Parit Labalo) sedangkan Tanah TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI sesuai Sertifikat nomor 88/Pal Lima dan Sertifikat nomor 89/Pal Lima berbatasan disebelah barat dengan Parit Labalo.

- TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI secara Sah membeli tanah tersebut dengan beritikad baik, Menguasai dan mengerjakan dan atau mengelola tanah a quo sejak membelinya pada tahun 1978 sampai sekarang. Dengan tetap menguasai, mengelola dan memelihara tanah dalam perkara a quo secara baik, TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI berhak mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG (SEMA nomor 7 tahun 2012 dalam butir IX yang berbunyi sebagai berikut:

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik \ sekalipun dikemudian hari diketahui bahwa penjual orang yang tidak berhak.
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

Telah jelas bahwa TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI tidak ada melanggar hak / melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang diuraikan dalam gugatan PENGGUGAT.

DALAM REKONPENSI.

Bahwa PENGGUGAT DALAM REKONPENSI / TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI mohon apa yang telah disampaikan dalam EKSEPSI dan POKOK PERKARA tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dari REKONPENSI/TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI:

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah bidang tanah milik TURUT TERGUGAT V berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 09-06-1978 jo Surat Keputusan Kepala Kantor Agraria an. Gubernur Kalimantan Barat nomor : SK-26/DDA/70 luas 51.000 M2 kemudian dimohonkan sertifikat ke Badan Pertanahan Kota Pontiank lalu telah terbit Sertifikat Hak Milik nomor 86/Pal Lima luas 33.150 M2 atas nama Muhamad Harun dan di pecah menjadi 3 Sertifikat Hak Milik yaitu:

Halaman 68 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM nomor 87/Pal Lima luas 4.500 M2 atas nama Nur Hakim.
- SHM nomor 88/Pal Lima luas 14.354 M2 atas nama Nyonya Nonce Paut.
- SHM nomor 89/Pal Lima luas 14.331 M2 atas nama Robert Oscar Tilaar.
- Sisanya luas 17.850 M2 belum bersertifikat.

2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar kerugian Materil yaitu buah langsung yang dipanen PENGGUGAT sejak tahun 2011 sampai tahun 2020 dengan panen dua kali dalam satu tahun dihitung/dihargai ambil dipohon sekali panen rp. 65.000.000,- X 2 X 10 = R1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga ratus juta rupiah).

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini, berwenang memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan mengembalikan untuk balik nama Sertifikat HM no:88 atas nama Turut Tergugat VI dan HM no.89 atas nama Turut Tergugat V.
3. Menyatakan peralihan sertifikat Hak Milik no.88 dari Turut Tergugat VI kepada Tergugat IV cacat hukum karena Pemilik Asal (Turut Tergugat VI) tidak pernah menjual.
4. Menyatakan peralihan sertifikat Hak Milik no.89 dari Turut Tergugat VI kepada Tergugat V cacat hukum karena Pemilik Asal (Turut Tergugat V) tidak pernah menjual.
5. Menyatakan cacat hukum terhadap sertifikat Hak Milik no.87 atas nama Nur Hakim (Tergugat III)
6. Menyatakan bidang tanah yang belum bersertifikat yang dalam sertikat Hak Milik no.87/Pal Lima adalah milik Turut Tergugat V dan TurutTergugat VI.

Halaman 69 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat dalam Konpensi telah melakukan perbuatan hukum.
3. Menghukum Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Et Aequo et Bono)

Jawaban Turut Tergugat IX

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi "*Obscur Liebel*"

Bahwa Gugatan penggugat tidak jelas dan tidak tegas yang dimana penggugat tidak menjabarkan terhadap perbuatan turut tergugat terhadap perkara aquo apakah Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi, bahwa Penggugat juga tidak mendalilkan di dalam petitum terhadap pertanggungjawaban hukum terhadap perbuatan turut tergugat. Sehingga layak dan beralasan ketika Turut Tergugat IX memohon Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan aquo sebagai gugatan yang kabur (*obscur liebel*), untuk kemudian ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim dalam perkara ini.

2. Eksepsi "*Error In Persona*"

Bahwa Jabatan notaris tidak dapat diwariskan terkecuali melalui protokol notaris. Penggugat dalam gugatan tidak menyebutkan Turut tergugat sebagai protokol notaris antara Alm. M Damiri dan Turut tergugat IX. Turut tergugat baru dapat digugat apabila kapasitasnya sebagai protokol notaris alm. Damiri. Sehingga turut tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo sangat keliru dan tidak tepat.

3. Eksepsi "*Diskualifikatoir*"

Bahwa dalam posita 1, 2, 3, 4 dan 5 Penggugat mengatakan bahwa 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi objek sengketa pada perkara aquo telah didapati melalui hibah dan waris adalah penalaran dan rekayasa yang tidak mempunyai dasar hukum. Bahwa apa bila objek sengketa

Halaman 70 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



merupakan harta waris dari keluarga turun temurun yang haruslah melalui Ketetapan Pengadilan Syariah / Pengadilan Agama Pontianak. Atau apabila diperoleh dari hibah haruslah menggunakan Akta hibah yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga dengan demikian penggugat tidak punya kedudukan sebagai Penggugat oleh karena itu gugatan penggugat dapat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim dalam perkara ini.

4. Eksepsi “*Temporis*” (Daluarsa)

Bahwa gugatan penggugat telah daluarsa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor: 24 tahun 1997 yang menegaskan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penggunaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Bahwa terhadap objek sengketa dalam perkara aquo telah terbit SHM No 87 surat ukur No.1128/1978 tanggal 30 Oktober 1978, SHM No 88 surat ukur 1129/1978 tanggal 1978 dan SHM No 89 surat ukur no 1130/1978 tanggal 30 Oktober 1978 yang dimana ketiga SHM tersebut terbit sudah lebih dari 5 tahun. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah daluarsa untuk kemudian ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam eksepsi mohon dianggap sebagi didalilkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas sebagai sesuatu yang tepat dan benar.
3. Bahwa materi gugatan Penggugat pada Posita 13 hanya menerangkan perbuatan hukum dari Alm M. Damiri dan tidak menerangkan secara jelas apakah perbuatan hukum yang dilakukan Alm M. Damiri merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau bukan.

Halaman 71 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



4. Bahwa terhadap akta notaris no. 55/AGR/1986 yang dikeluarkan Alm M. Damiri tidak diminta pertanggungjawaban hukum oleh Penggugat yang mana tidak di tuangkan dalam petitum gugatan sehingga merupakan akta yang sah dan berkekuatan hukum, hal mana yang membuktikan Turut Tergugat telah menjalankan tugasnya dengan baik selaku Notaris dan PPAT pada saat itu.

5. Bahwa Alm. M Damiri dalam menjalankan pekerjaannya sebagai notaris hanya bersifat formal seperti yang termaktub dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung No.702K/Sip/1973*. Turut Tergugat sebagai Notaris dan PPAT berfungsi mencatatkan / menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Notaris tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki secara materiil hal-hal yang dikemukakan para penghadap. Bahwa Notaris juga tidak memiliki tanggung jawab terhadap pemenuhan prestasi salah satu pihak dalam akta aquo.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

II. DALAM KONVENSII :

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berkehendak lain, kami mohonkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat XIII

A. DALAM EKSEPSII

1. Gugatan Para Penggugat Merupakan *Ne Bis In Idem*

Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 tahun 2002 tentang penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Ne bis In Idem* ("SEMA No. 3 Tahun 2002") menentukan bahwa Asas *Ne bis In Idem* adalah pengulangan perkara dengan objek dan subjek yang

Halaman 72 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap, baik dalam tingkat *judex factie* maupun tingkat kasasi, baik dari lingkungan peradilan umum, peradilan agama, maupun peradilan tata usaha negara. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata menentukan apabila terhadap suatu perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan serta putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap maka terhadap perkara tersebut tidak boleh diajukan gugatan baru.

M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika 2017, menyebutkan :

"...apabila gugatan yang diajukan Penggugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, tergugat dapat mengajukan eksepsi ne bis in idem, yaitu meminta agar PN menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan dalam putusan MA No. 588 K/Sip/1973 yang menyatakan, karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember 1970, No. 350 K/Sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 13 K/SIP/1968 Tanggal 23 April 1969, terdapat kaidah hukum sebagai berikut:

"Gugatan baru ini menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari oleh posita yang berbeda dengan gugatan yang terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraacht van gewijsde, maka terhadap perkara demikian ini diterapkan asas Hukum Ne Bis In Idem;"

Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, SEMA No. 3 Tahun 2002 serta pendapat ahli hukum di atas, maka menurut Turut Tergugat - XIII, Gugatan *a quo* telah memenuhi unsur *Ne bis In Idem* karena mempunyai dalil dan objek yang sama dengan perkara perdata No. 69/Pdt.G/2020/PN Ptk yang telah mempunyai

Halaman 73 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



kekuatan hukum tetap (*inkracht*) (vide: Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 69/Pdt.G/2020/PN Ptk tanggal 14 Oktober 2020), yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

1. *Menerima eksepsi Tergugat IV, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;*
2. *Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara a quo;*
3. *Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam proses perkara ini sebesar Rp 1.921.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah).*

Dengan demikian maka Turut Tergugat - XIII mohon agar Gugatan *a quo* dinyatakan sebagai **tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

2. Pengadilan Negeri Pontianak Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Karena Bertentangan Dengan Kompetensi Absolut

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* berkaitan dengan pembatalan kepemilikan tanah dengan bukti kepemilikan antara lain berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.88/Pal Lima yang tercatat atas nama Kiyanto Teddy Atmadja (*in casu* Tergugat IV).

Bahwa dalam Posita angka 19 dan Petitum angka 5 gugatan Para Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa tanah SHM No.88/Pal Lima yang tercatat atas nama Kiyanto Teddy Atmadja dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.

Bahwa penerbitan dan/atau pembatalan atas bukti kepemilikan tanah SHM No.88/Pal Lima *a quo* merupakan keputusan Pejabat Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karena obyek gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara maka gugatan Para Penggugat sepatutnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak yang berwenang mengadili sengketa atas Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Pengadilan Negeri Pontianak sepatutnya menyatakan tidak berwenang mengadili gugatan Para Penggugat karena bertentangan dengan kompetensi absolut dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 74 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



3. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (daluwarsa)

Bahwa tanah No.88/Pal Lima yang merupakan hasil pemecahan dari tanah No.86 sebagaimana tercantum dalam keterangan buku SHM No.88/Pal Lima **telah tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak pada tanggal 24 Februari 1979.**

Bahwa sesuai pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : *"pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah maupun penerbitan sertifikat dimaksud."*

Bahwa gugatan Para Penggugat diajukan dan diregistrasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 09 Maret 2021, sehingga berdasarkan fakta tersebut diatas **gugatan Penggugat telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat penerbitan sertifikat tanah dimaksud yaitu pada tanggal 24 Februari 1979.** Dengan demikian Para Penggugat tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak yang telah beralih kepada Tergugat IV sejak tanggal 26 September 1988. Bahwa sesuai yang tercatat di dalam SHM No.88/Pal Lima tanggal 24 Februari 1979, transaksi pembelian Tergugat IV dilakukan atas tanah yang sebelumnya merupakan milik dari orang yang bernama Aisyah terjadi/dilaksanakan pada tanggal 23 Agustus 1988 dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 26 September 1988, sedangkan Para Penggugat baru mengajukan gugatan tahun 2021 sehingga dapat dikatakan Tergugat IV telah menguasai tanah lebih dari 20 tahun dan dalam kurun waktu tersebut tidak pernah ada pihak yang berkeberatan atas transaksi pembelian Tergugat IV dimaksud.

Bahwa dengan kurun waktu lebih dari 20 tahun tersebut berarti, gugatan Penggugat sudah daluwarsa, hal ini diatur dalam Pasal 1963 ayat 1 KUHPerdara berbunyi :

"Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak (dalam perkara ini adalah tanah objek sengketa) memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa dengan penguasaan selama dua puluh tahun."

Halaman 75 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Bahwa Tergugat IV jelas beritikad baik dalam membeli tanah-tanah objek sengketa karena sesuai fakta hukum dalam di atas, transaksi telah dilaksanakan dengan Akta otentik yang dibuat tanggal 23 Agustus 1988 di hadapan Notaris/PPAT Ny. Sri Rohani Wahjudi, SH., Notaris di Pontianak sehingga Para Penggugat tidak mempunyai alas hak lagi untuk menuntut hak atas tanah objek sengketa karena telah daluwarsa berdasarkan Pasal 1963 ayat 1 KUHPerdara.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pengadilan Negeri Pontianak sepatutnya menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa Para Penggugat **tidak menjelaskan dengan terang hubungan hukum (*rechtsverhouding*) antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat - XIII** dalam Gugatan *a quo*, yang dapat dijadikan sebagai dasar/alasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Turut Tergugat - XIII. Tidak adanya hubungan hukum (*rechtsverhouding*) dimaksud mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi tidak memiliki dasar hukum (*rechts grond*).

Sesuai praktek peradilan, suatu Gugatan dianggap kabur/tidak jelas menurut hukum apabila gugatan dimaksud:

1. tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*feitelijke grond*);
2. dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah;
3. petitum tidak rinci;
4. adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum.

Dengan demikian sangatlah beralasan apabila Gugatan Para Penggugat *a quo* dipertimbangkan sebagai kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan dinyatakan sebagai **tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**, sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 jo No. 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973.

B. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 76 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



1. Bahwa Turut Tergugat – XIII menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan Turut Tergugat – XIII dalam gugatan *a quo* kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat – XIII.
2. Bahwa semua dalil-dali Turut Tergugat - XIII dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dianggap tertuang kembali dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara untuk dipertimbangkan, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan (*verweer ten principale*).
3. Bahwa Turut Tergugat - XIII hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Turut Tergugat - XIII.
4. Bahwa fakta hukumnya, Turut Tergugat – XIII tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Para Penggugat, hubungan hukum Turut Tergugat – XIII hanya dengan Tergugat – IV, dimana Tergugat – IV merupakan salah satu avalis/penjamin dari Debitur atas nama PT Daya Kharisma Utama (PT DKU).
5. Bahwa PT Daya Kharisma Utama telah memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja berdasarkan:
 - a. Perjanjian Kredit Akta No. 53 tanggal 26 November 2007 dengan limit pemberian kredit sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah);
 - b. Perjanjian Kredit Akta No.63 tanggal 24 Juni 2016 dengan limit pemberian kredit sebesar Rp 30.000.000.000,00 (tiga puluh milyar rupiah).
6. Bahwa guna menjamin pembayaran kredit tersebut maka Turut Tergugat - XIII telah menerima jaminan yang salah satunya adalah tanah sesuai SHM No. 88/Pal Lima atas nama Kiyanto Teddy Atmadja (*in casu* Tergugat- IV) yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.158/2008 tanggal 21 Januari 2008 sebesar Rp1.033.000.000,00 (satu milyar tiga puluh tiga juta rupiah).
7. Bahwa Turut Tergugat - XIII menolak Posita angka 19 dan Petitum angka 5 gugatan Para Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa tanah SHM No. 88/Pal Lima yang tercatat atas nama Kiyanto Teddy Atmadja (*in casu* Tergugat -IV) dinyatakan cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa berdasarkan keterangan nama pemegang hak dalam SHM No. 88/Pal Lima tercatat atas nama Tergugat - IV bukan atas

Halaman 77 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Para Penggugat sehingga sesuai Undang-undang Pokok Agraria dan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemilik tanah sesuai SHM No.88/Pal Lima yang terletak di Desa Pal Lima Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat tersebut adalah Tergugat - IV.

b. Bahwa sesuai catatan yang tertuang dalam SHM No. 88/Pal Lima dimaksud, peralihan kepemilikan atas SHM No. 88/Pal Lima yang semula tercatat atas nama Perempuan Aisyah didasarkan pada Akta Jual Beli No.106/AGR/1988 tanggal 23 Agustus 1988 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Rohani Wahjudi, SH., Notaris di Pontianak.

c. Bahwa Akta Jual Beli Akta Jual Beli No.106/AGR/1988 tanggal 23 Agustus 1988 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Rohani Wahjudi, SH., Notaris di Pontianak tersebut merupakan akta otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai isinya dan mengikat para pihak. Hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPerduta yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1868 KUHPerduta

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Pasal 1870 KUHPerduta

"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."

d. Bahwa sesuai Pasal 1868 dan 1870 KUHPerduta tersebut Akta Jual Beli No.106/AGR/1988 tanggal 23 Agustus 1988 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Rohani Wahjudi, SH., Notaris di Pontianak merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam mengambil putusan penyelesaian sengketa

e. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka secara yuridis Tergugat - IV adalah selaku pemilik tanah yang sah dan oleh karena itu dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa tanah dengan bukti kepemilikan SHM No. 88/Pal Lima cacat hukum

Halaman 78 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk

Disclaimer

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



dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat adalah sama sekali tidak berdasar hukum dan oleh karenanya gugatan a quo harus ditolak.

8. Bahwa Turut Tergugat – XIII selaku Pemegang Hak Tanggungan terhadap SHM No. 88/Pal Lima memiliki kepentingan terhadap SHM tersebut, dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa sebagaimana penjelasan pada butir 5 diatas, Tergugat II **secara yuridis formil adalah pemilik sah dari SHM No.88/Pal Lima** yang selanjutnya oleh Turut Tergugat - XIII diterima sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit PT Daya Kharisma Utama.

b. Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Tergugat - IV selaku pemilik SHM No. 88/Pal Lima berhak untuk menjaminkan tanah tersebut kepada pihak manapun termasuk kepada Turut Tergugat - XIII yang selanjutnya telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 7 tersebut diatas.

c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dinyatakan jika pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

d. Bahwa penerimaan SHM No. 88/Pal Lima sebagai agunan pada Turut Tergugat - XIII dilakukan atas dasar perjanjian pengikatan agunan yaitu APHT Nomor 660/2007 tanggal 19 Desember 2007 yang dibuat oleh/dihadapan Sylvia Fransiska Tan, SH., PPAT di Kota Pontianak.

e. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT, Turut Tergugat - XIII adalah Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas SHM No.88/Pal Lima dan dengan demikian apabila debitur cidera janji, Turut Tergugat - XIII mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal tersebut juga diatur dalam ketentuan pasal 2 dan 6 halaman 8 dalam APHT, yang mana dinyatakan bahwa jika Debitur tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutangnya, maka oleh Bank (*in casu* Turut Tergugat - XIII) selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemilik Agunan/ Debitur (*in casu* Tergugat - IV) untuk :

Halaman 79 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



- 1) Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;
- 2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- 3) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas.

f. Bahwa Turut Tergugat - XIII secara sah telah menerima obyek agunan dari pemilik yang sah, sehingga berdasarkan fakta-fakta yuridis dan sesuai pasal 1341 KUHPerdara **Turut Tergugat - XIII adalah sebagai kreditur dan pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, sehingga Turut Tergugat - XIII berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum.** Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan (in casu Turut Tergugat - XIII) beritikad baik wajib dilindungi.”

g. Bahwa agunan berupa SHM No. 88/Pal Lima dimaksudkan untuk menjamin fasilitas kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat - XIII pada PT Daya Kharisma Utama sebagaimana dijelaskan dalam butir 6 diatas, maka Para Penggugat tidak dapat meminta Turut Tergugat - II untuk melakukan pembatalan/pencoretan catatan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 88/Pal Lima sampai PT Daya Kharisma Utama melunasi seluruh fasilitas kredit yang diterima dari Turut Tergugat – XIII (vide: Petitum angka 4).

Hal tersebut sejalan dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 374/PDT/2014/PT.Bdg. tanggal 16 Oktober 2014 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 292/Pdt.G/2013/PN.Bks. tanggal 22 April 2014 halaman 40 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa penyerahan sertifikat tersebut bergantung pada pelunasan kredit Tergugat (in casu Tergugat XIII) kepada Turut Tergugat (in casu Tergugat XIV), artinya baru dapat dilaksanakan jika Tergugat (in casu Tergugat XIII) telah melunasi kreditnya kepada Turut Tergugat (in casu Tergugat XIV).”

Halaman 80 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



h. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan Turut Tergugat - XIII layak mendapat perlindungan hukum, sehingga dalil dan tuntutan Para Penggugat yang memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Pontianak (*in casu* Turut Tergugat - II) untuk mencoret catatan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 88/Pal Lima tidak berdasar dan maka dari itu haruslah ditolak.

9. Bahwa Posita gugatan Para Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat - XIII agar dinyatakan ditolak atau setidaknya untuk dikesampingkan karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat - XIII.

10. Bahwa Turut Tergugat - XIII menolak Posita maupun Petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, terbukti gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka Turut Tergugat - XIII mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* berkenan memutuskan dengan amar putusan hal – hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat - XIII untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak mempunyai pendapat lain, Turut Tergugat - XIII mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, Penggugat telah menyampaikan Replik dan atas Replik dari Penggugat selanjutnya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyampaikan Duplik. Isi Replik dan Duplik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;



Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana terurai dalam gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat XIII dalam jawabannya pada pokoknya sama-sama berpendapat bahwa gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem* dengan alasan bahwa Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo, halmana sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (in kracht van gewijsde) No.69/PDT.G/ 2020/PN.PTK, **Dalam Perkara Antara:**

ABDUL LATIF selaku PENGGUGAT (sekarang PENGGUGAT I)

Melawan:

1. NUR HAKIM Selaku **TERGUGAT I (sekarang TERGUGAT III);**
2. KIYANTO TEDDY ATMADJA Selaku **TERGUGAT II (sekarang TERGUGAT IV);**
3. IRWAN SUSANTO Selaku **TERGUGAT III (sekarang TERGUGAT V);**
4. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk Selaku **TERGUGAT IV (sekarang TURUT TERGUGAT XIII);**
5. MUHAMMAD HARUN Bin H. HUSIN Selaku **TURUT TERGUGAT I (sekarang TERGUGAT II);**
6. NONCE PAUT Selaku **TURUT TERGUGAT II (sekarang TURUT TERGUGAT VI);**
7. ROBERT OSKAR TILAAAR Selaku **TURUT TERGUGAT III (sekarang TURUT TERGUGAT V);**
8. GUBERNUR KALIMANTAN BARAT Selaku **TURUT TERGUGAT IV;**
9. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK Selaku **TURUT TERGUGAT V (sekarang TURUT TERGUGAT II);**
10. CAMAT PONTIANAK BARAT Selaku **TURUT TERGUGAT VI (sekarang TURUT TERGUGAT III);**

dengan amar putusan yakni “Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo”;

Halaman 82 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa benar berdasarkan Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) ternyata Penggugat sebelumnya pernah mengajukan gugatan bertanggal 5 Mei 2020, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 18 Mei 2020 dalam Register Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Ptk. Perkara tersebut diputus dengan amar

MENGADILI

1. Menerima eksepsi Tergugat IV, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam proses perkara ini sebesar Rp1.921.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa yang dimaksud *nebis in idem*, sebagai berikut:

- *Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula (lihat Pasal 1917 KUHPerdara), selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi,*
- *Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama. (lihat: Putusan Mahkamah Agung : tgl. 13-4-1976 No. 647 K/sip/1973);.*

Menimbang, bahwa putusan Register Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Ptk tersebut belum sampai mempertimbangkan substansi gugatan atau pokok perkara sehingga belum memenuhi kategori disebut *nebis in idem*. Dengan demikian eksepsi kompetensi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa adapun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berpendapat bahwa yang berwenang mengadili dan memutuskan terkait kekuatan hukum atas Produk Pejabat Tata Usaha Negara atau Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri Pontianak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Halaman 83 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa yang dimaksud Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara ... dst " (berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Pasal 1 Angka 9.), kecuali:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
- g. Keputusan Panitia Pemilihan, baik di pusat maupun di daerah, mengenai hasil pemilihan umum. (Pasal 2)

Menimbang, bahwa pasal 2.a. (Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata) adalah kaedah pembeda antara kompetensi Peradilan Umum dengan Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa mencermati surat gugatan penggugat dalam perkara *a quo*, objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 87/Paal Lima SU No. 1128/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 4.450 M² atas nama pemegang hak Nur Hakim, Sertipikat Hak Milik No. 88/Paal Lima SU No. 1129/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.354 M² atas nama pemegang hak Kiyanto Teddy Atmadja, Sertipikat Hak

Halaman 84 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 89/Paal Lima SU No. 1130/1978 tanggal 30 Oktober 1978 luas 14.331 M² atas nama pemegang Irwan Susanto, menurut Penggugat tumpang tindih dengan surat tanah hak milik adat (Penggugat);

Menimbang, bahwa perkara perdata yang menjadi kompetensi peradilan umum adalah perkara perdata Wanprestasi (1320 KuhPerdata) dan Perbuatan Melawan Hukum (1365 KuhPerdata). Sementara dalam Gugatan Penggugat ini tidak ada peristiwa hukum/hubungan keperdataan yang dilakukan Para Tergugat/Para Turut Tergugat yang dipandang sebagai perbuatan yang merugikan, sebaliknya yang ada adalah peristiwa hukum/hubungan terkait penerbitan Sertipikat Hak Milik oleh Turut Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak);

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat ini adalah sengketa di bidang Tata usaha Negara sehubungan dengan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Turut Tergugat II) yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik,

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kompetensi absolut yang diajukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beralasan hukum untuk dikabulkan maka Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi kompetensi tersebut maka Penggugat haruslah dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg, Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat XIII;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp12.389.000,00 (dua belas juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari 29 November 2021 oleh kami, **Rendra, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Deny Ikhwan, S.H., M.H** dan **Udut W.K. Napitupulu, S.H., M.H.** masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan

Halaman 85 dari 86 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Ptk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 Desember 2021 dengan dibantu oleh **Sunarti, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dihadiri oleh kuasa Penggugat, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat XIII, tanpa dihadiri Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lainnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Deny Ikhwan, S.H., M.H.

Rendra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sunarti, S.H.

Biaya Perkara

1. PNBP Panggilan	: Rp30.000,00;
2. Proses	: Rp50.000,00;
3. Panggilan	: Rp12.125.000,00;
4. PNBP Panggilan	: Rp150.000,00;
5. Pengiriman wesel	: Rp14.000,00;
6. Meterai	: Rp10.000,00;
7. Redaksi	: Rp10.000,00;
Jumlah	: Rp12.389.000,00 (dua belas juta tiga ratus-delapan puluh sembilan ribu rupiah);