



P U T U S A N

Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini sebagai berikut dalam perkara antara:

ASBI, Umur 53 tahun Warga Negara Indonesia Tempat Tinggal Jl. Parit H. Husin, Gg. Hijrah, No. 10, RT.002/ RW. 006 Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Pekerjaan Buruh Harian Lepas. Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat I**;

Lawan

NURTINAH H. LECONG (LUTJONG), perempuan, warga negara Indonesia, pekerjaan mengurus rumah tangga, tempat tinggal Jl. Jalan Ujung Pandang Komplek Ujung Pandang Asri No: A.5, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANWAR, SH., Pekerjaan Advokat / Penasehat Hukum, beralamat pada kantor Lembaga Bantuan Hukum AMPI KALBAR, Jalan Tanjungpura No. 20 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Agustus 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 30 Agustus 2022 dengan nomor 532/SK.Pdt/2022/PN Ptk. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

lawan

CARREL TICUALU, S.E., S.H., M.H., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Raya Kelapa Nias QB.5/1, RT.002 RW.006, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara. dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RESTU WIDIASTUTI, SH., dan kawan-kawan**, Para Advokat dan konsultan hukum pada CARTIC & CO., Law Offices, beralamat di

Halaman 1 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Raya Kelapa Nias Blok QB5/1, Kelapa Gading, Jakarta Utara,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2022,
yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak
tanggal 12 September 2022 dengan nomor 568/SK.Pdt/2022/PN
Ptk dan Surat Kuasa Khusus nomor 739/SK.Pdt/2022/PN Ptk
tanggal 14 November 2022 (penambahan penerima kuasa).
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Penggugat
Intervensi I;

lawan

1. FAJAR SILALAH, ST. Lahir di Pontianak tanggal 28 Agustus 1985, NIK 6171012808850013, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat di JL. Dr Wahidin S Gang Sepakat Jalur IV No.26 Rt.004/Rw.020, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;
2. MARIO SILALAH, Lahir di Pontianak tanggal 12 Maret 1987, NIK 617101203870016, Pekerjaan Mahasiswa, Alamat di JL. P.H.Husin II Komp.FAJAR PERMAI No.AA 2 Rt.004/Rw.003, Kelurahan Bansir Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak;
3. RUDI GUNAWAN SILALAH, Lahir di Pontianak tanggal 21 Oktober 1990, NIK 6171012110900007, Pekerjaan Mahasiswa, Alamat di JL. P.H.Husin II Komp.FAJAR PERMAI No.AA 2 Rt.004/Rw.003, Kelurahan Bansir Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak;
4. FERI SILALAH, Lahir di Pontianak tanggal 20 Maret 1998, NIK 6171012003980002, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Alamat di JL. P.H.Husin II Komp.FAJAR PERMAI No.AA 2 Rt.004/Rw.003, Kelurahan Bansir Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak;
5. ESICA FITRIANI SILALAH, Lahir di Pontianak tanggal 27 Juli 2002, NIK 6171016707020004, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Alamat di JL. P.H.Husin II Komp.FAJAR PERMAI No.AA 2 Rt.004/Rw.003, Kelurahan Bansir Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak.

Halaman 2 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Semuanya adalah ahli waris alm. KASMAN SILALAH I sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Ahli waris tanggal 30 Maret 2022, terdaftar dalam Register Nomor 593.2/ II /BD- III /2022 yang ditandatangani Lurah Bansir Darat dan terdaftar dalam Register Nomor 593.2/ 42 /Kec.tgr/2022 yang ditandatangani Camat Pontianak Tenggara tanggal 31 Maret 2022. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada EDWARD LAMHOT TAMBUNAN, S.H., M. H., dan kawan-kawan Advokat pada Kantor Law Firm Nusantara yang beralamat di Karya Baru Komplek Puri Karya Indah No. B3, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Oktober 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 10 Oktober 2022 dengan nomor 643/SK.Pdt/2022/PN Ptk. Selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Penggugat Intervensi II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK tanggal 7 Agustus 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK tanggal 7 Agustus 2023, untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Membaca bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 4 Agustus 2022, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap A. Rachman H.M. Yunus alias Abd. Rachman H.M. Yunus atas surat perjanjian jual-beli tanah tanggal 27 Desember 1993 ;
3. Menyatakan surat pernyataan jual-beli tanah tanggal 27 Desember 1993 antara Abd. Rachman H.M. Yunus dan Nurtinah H. Lecong adalah perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk mengurus dan menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah seluas 1000 m2 atas nama Abd. Rachman H.M. Yunus yang terletak di Parit Haji Husin, kelurahan Bangka Belitung Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang di jalan Parit H.Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara) Kota Pontianak berdasarkan surat jual-beli tanah tanggal 27 Desember 1993 kepada Para penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil Para Penggugat sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) secara tunai dan seketika;
6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian immateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat berupa tanah sertifikat Hak Milik Nomor: 985/Bangka Belitung atau turunannya, GS No. 210/1979 tanggal 25 Juni 1979 dengan luas 8.607 m2, atas nama Pr.Nurtinah Binti Lutjong yang terletak di Parit Haji Husin, kelurahan Bangka Belitung Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang di jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara) Kota Pontianak;
8. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Atau

Jika Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak

Halaman 4 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk, tanggal 24 Mei 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM INTERVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi I sebagian;
2. Menyatakan Penggugat dan Para Penggugat Intervensi II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Intervensi I;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 207/2015 yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Joko Sabastian, SH., M.Kn., pada tanggal 24 Maret 2015 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama Carrel Ticalu, SE., SH./Penggugat Intervensi I adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan bertanggal 27 Desember 1993 tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan Pengikatan Jual Beli No.87 Tanggal 21 April 2012 dan Legalisasi Surat Pernyataan dengan Nomor Akte: 1.143/NOT/2012 tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Menolak gugatan Penggugat Intervensi I selebihnya;
 - Menolak gugatan Para Penggugat Intervensi II;

DALAM REKONVENSI

Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Intervensi II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.405.000,00 (satu juta empat ratus lima ribu rupiah);

Halaman 5 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Akta permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I Nomor 15/Akta.Pdt/2023 jo Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 6 Juni 2023;

Membaca akta penerimaan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I tanggal 13 Juni 2023;

Membaca relaas penyerahan memori banding kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Juni 2023;

Membaca tanggal penerimaan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tanggal 27 Juni 2023;

Membaca relaas penyerahan kontra memori banding kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 5 Juli 2023;

Membaca memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I yang pada pokoknya:

1. Menerima Permohonan Banding dari PARA PEMBANDING/SEMULA PARA PENGGUGAT seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk tertanggal 24 Mei 2023, yang dimohonkan banding;

Dan mengadili sendiri berkenaan pula untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Para Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI

Menolak gugatan Penggugat Intervensi I untuk seluruhnya atau gugatan Penggugat Intervensi I tidak dapat diterima;

Menyatakan Tergugat terbukti melakukan Perbuatan WANPRESTASI;

A T A U:

Apabila MAJELIS HAKIM YANG MULIA PEMERIKSA/PEMUTUS PERKARA ini berpendapat lain, PARA PEMBANDING mohon putusan yang sebaik-baiknya (*naar goede justitie recht doen*) atau putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*)

Membaca Kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Banding dari PARA PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 149/Pdt.G/2022/PN Ptk bertanggal 24 Mei 2023;
3. Menghukum PARA PEMBANDING untuk membayar seluruh biaya perkara; Untuk Permohonan ini, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) berdasarkan fakta dan kebenaran yang terungkap dalam persidangan.

Membaca kontra memori banding Kuasa Hukum Terbanding II semula Penggugat Intervensi I yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari PARA PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk. tanggal 24 Mei 2023;
3. Menghukum PARA PEMBANDING untuk membayar seluruh biaya perkara. Berdasarkan bukti dan fakta yang sebenarnya sebagaimana yang terungkap dan disampaikan dalam persidangan, maka TERBANDING-II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo Et Bono*).

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Juli 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat sebagaimana disebut di atas, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding dalam memori bandingnya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa Nurtinah H. Lecong (Lutjong) Tergugat asal/Turut Tergugat Intervensi telah lalai memenuhi perjanjian jual beli sebidang tanah ukuran 20 x 50 m =

Halaman 7 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



1.000 m² tanggal 27 Desember 1993 dengan A. Rachman bin H.M. Yunus (alm) yang terletak di Jalan Parit H. Husin Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang Jalan Parit H. Husin II Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak dengan harga Rp30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah) dan A. Rachman bin H.M. Yunus (alm) telah membayar Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) dan sisanya Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dibayar setelah selesai pemecahan sertifikat hak milik Nomor 985/Bangka Belitung, GS No. 210/1979 tanggal 25 Juni 1979. Bahwa tanah objek perjanjian tersebut secara fisik telah diserahkan kepada A. Rachman bin H.M. Yunus (alm), sehingga beralasan jika Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi;

1. Bahwa kesalahan/kekeliruan Majelis Hakim mengabulkan gugatan Intervensi I gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi (Penggugat asal) dengan alasan sebagai berikut:

- 1.1. Bahwa diterimanya Penggugat Intervensi I dalam perkara *a quo* dengan pokok gugatan perbuatan melawan hukum mengakibatkan perkara pokok menjadi kabur karena pertentangan antara gugatan wanprestasi sebagai perkara pokok dengan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat I intervensi I perkara *a quo*;
- 1.2. Bahwa antara Penggugat asal dengan Penggugat Intervensi I tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi baik terhadap objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi I, karena terhadap bidang tanah dengan luas 1.000 m² sudah dikuasai kepemilikannya oleh Penggugat Intervensi I;
- 1.3. Bahwa para Penggugat Konvensi dalam permohonan / gugatan dimana Tergugat dalam Konvensi lalai melaksanakan janji untuk menyerahkan sebidang tanah setelah pemecahan/pemisahan dengan luas dalam perjanjian 1.000 m² yang dibuat dan ditandatangani serta disaksikan orang tua kandung Tergugat dalam Konvensi, dengan mana Tergugat dalam Konvensi

Halaman 8 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap bidang tanah dengan luas 1.000 m² sudah dipisahkan tahun 2014 akan tetapi mengalihkan / menjual tanah tersebut kepada pihak lain;

2. Bahwa akibat tidak diikutinya hukum acara Majelis Hakim melalaikan gugatan pokok konvensi perbuatan wanprestasi tetapi mengutamakan pada gugatan perbuatan melawan hukum dari gugatan Penguat Intervensi I mengakibatkan antara pertimbangan hukum yang disampaikan dalam putusan perkara *a quo* tidak memiliki korelasi dengan putusan yang diberikan dengan amarnya (halaman 76 dan 78 Putusan Nomor 149/Pdt.G/PN Ptk tanggal 24 Mei 2023:

- 2.1. Menolak eksepsi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

- 2.2. Menyatakan Penggugat dan Para Penggugat Intervensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Intervensi I;

3. Kekeliruan Majelis Hakim Judex factie dalam memahami jual beli sebidang tanah dan gugatan wanprestasi mengakibatkan kaburnya gugatan pokok dalam perkara *a quo*.

- Bahwa peristiwa yang ditulis dalam perjanjian dengan mana Tergugat akan memisahkan terlebih dahulu terhadap sebahagian tanah dalam SHM yang menjadi objek dalam perjanjian, lalu kemudian melakukan jual beli berdasarkan Akta jual beli dihadapan PPAT, akan tetapi Tergugat melalaikan perjanjian tersebut dimana terhadap objek perjanjian berdasarkan SHM dinyatakan hilang dan sertifikat pengganti dilakukan pada tahun 2014, kemudian Tergugat terlebih dahulu memisahkannya akan tetapi setelah pemisahan SHM terhadap sertifikat pengganti yang hilang Tergugat juga tidak melaksanakan itikad baiknya.

DALAM REKONVENSI

Bahwa berdasarkan alasan dalam Konvensi tersebut, Para Pembanding semula Para Tergugat agar mengabulkan permohonan banding Para Penggugat/Pembanding sebagai berikut:

Halaman 9 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Tergugat I (Nurtinah binti H. Lecong/H. Lucong) telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi;

Berdasarkan dan beralasan yuridis dan bukti-bukti yang cukup dan meyakinkan tersebut. Demi tegaknya hukum dan keadilan serta untuk memulihkan ketidakadilan dan kerugian yang diderita oleh Para Pembading semula Para Tergugat selaku pencari keadilan, maka Para Pembading mohon dengan agar Majelis Hakim Tinggi berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembading semula Para Penggugat seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 24 Mei 2023 yang dimohonkan banding;

Dan mengadili sendiri:

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Para Penggugat/Pembading untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi I untuk seluruhnya atau gugatan Penggugat Intervensi I tidak dapat diterima;
- Menyatakan Tergugat terbukti melakukan perbuatan wanprestasi;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Kontra Memori Terbanding I semula Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. Azas Formalitas Legal Standing Dalam Pengajuan Banding.

1. Bahwa dalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 149/Pdt.G/2022/PT Ptk tanggal 7 Juni 2023 dan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 149/Pdt.G/2022/PT Ptk tanggal 13 Juni 2023 disebutkan "bahwa Hamidi, SH adalah selaku Advokat & Penasehat Hukum pada kantor Advokat/Konsultan Hukum Ade Hermanto SH & Rekan yang beralamat di jalan Imam Bonjol Gg. Basir 2 No. 36 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2022 bertindak untuk dan atas nama Asbi sebagai Pembading.

Halaman 10 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Bahwa apakah Hamidi, SH.C. Me advokat pada kantor hukum Ade Hermanto SH &Rekan yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Gg. Bansir 2 No. 36 Kelurahan Bansir Laut Kota Pontianak (sesuai surat kuasa khusus tanggal 30 Juni 2022 atau advokat pada kantor hukum Hamidi, SH. C. Me & Rekan yang beralamat di jalan DR. Sutomo Gg. Sarikaton Sadar Dalam No. 47, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Ponianak Kota ?

Berdasarkan hal tersebut maka Kuasa Hukum telah membuat legal standing dari Para Pembanding menjadi cacat formil yang akibatnya menjadi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

2. Bahwa pada saat Para Pembanding mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak yang terdaftar dengan perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk surat kuasa yang digunakan tertanggal 30 Juni 2022 yang kemudian diperbaharui dengan surat kuasa khusus tanggal 9 November 2022. Bahwa dengan diperbaharuinya surat kuasa khusus tersebut di atas, maka surat kuasa tanggal 30 Juni 2022 tidak dapat dipergunakan lagi.

Akan tetapi surat kuasa tanggal 30 Juni 2022 malah digunakan kembali oleh kuasa hukum Para Pembanding untuk menyatakan banding atas perkara *a quo*, maka dasar pengajuan banding menjadi cacat formil.

Berdasarkan uraian tersebut, maka mohon agar Majelis Hakim Tinggi menolak permohonan banding dari Para Pembanding karena memiliki cacat formil;

II. Tanggapan Terbanding I atas memori banding dari Para Pembanding.

A. Mengenai Duduk Perkara

- 1.1. Bahwa Terbanding I menolak memori banding dari Para Pembanding.

Bahwa berdasarkan fakta yang terbukti dan terungkap dalam persidangan adalah sebagai berikut:

Bahwa Terbanding I tidak pernah kenal dengan almarhum A. Rahman bin H. M. Yunus/Abd. Rachman H.M. Yunus apalagi membuat Surat Pernyataan dibawah tangan tanggal 27 Desember

Halaman 11 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



1993 kepada almarhum Abd. Rachman H.M. Yunus dan menandatangani.

Terbanding I tidak pernah bertemu/berkomunikasi apalagi sampai menjual tanah kepada almarhum A. Rachman bin H.M. Yunus;

- Bahwa Terbanding I juga tidak pernah menerima pembayaran uang sebesar Rp28.000.000,00 dari A. Rachman bin H.M. Yunus (Abd. Rahman H.M. Yunus) karenanya mohon dibuktikan apabila ada pembayaran sebesar Rp28.000.000,00;

- Bahwa Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 27 Desember 1993 adalah dibuat secara tidak benar alias palsu karena Terbanding I tidak pernah mengenal yang bernama A. Rachman bin H.M. Yunus (orang tua Para Pembanding/Para Penggugat apalagi sampai bertransaksi dan menandatangani Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan;

- Bahwa Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 27 Desember 1993 tidak memenuhi syarat untuk jual beli tanah yang sah menurut hukum bukan bukti peralihan kepemilikan atas tanah yang sah;

- Bahwa menurut ketentuan hukum yang berlaku, jual beli tanah harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), maka dengan demikian Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 27 Desember 1993 tidak sah menurut hukum, sehingga permohonan banding dari Para Pembanding patut dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima;

1.1.1. Bahwa Terbanding I mengakui Terbanding II adalah pemilik sah menurut hukum atas tanah objek sengketa, karena sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang menguasai langsung fisik tanah seluas 836 m² dengan memasang pagar sekeliling tanah yang terletak di Jl. Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Barat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak karenanya Terbanding I menyatakan dengan sebenarnya bahwa Terbanding II memiliki legal standing dalam perkara dan

Halaman 12 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat berkepentingan untuk membela dan mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum Terbanding II yang sah menurut hukum (*Tussenkomst*) atas objek perkara berdasarkan:

- a. Akta Jual Beli Nomor 207/2015 yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Joko Sebastian, SH., M.Kn. pada tanggal 24 Maret 2015;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama Carrel Ticualu, SH., MH.;

1.1.2. Bahwa sebagai pemilik yang sah menurut hukum, Terbanding I sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang ini telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut atas nama Carrel Ticualu, SH., MH.;

1.1.3. Bahwa Terbanding I tahu, sejak Terbanding II membeli dan menguasai tanah ojek sengketa tidak pernah ada orang yang mempermasalahkan mengenai tanah tersebut;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam kaitannya dengan Para Terbanding III dahulu Para Penggugat Intervensi II/FajarSilalahi, ST Dkk. telah tepat dan benar sehingga harus dikuatkan yang menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli Nomor 87 tanggal 21 April 2012 dan Legalisasi Surat Pernyataan Nomor Akte: 1.143/NOT/2012 tidak memiliki kekuatan hukum; Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Terbanding I mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;
 2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 24 Mei 2023;
 3. Menghukum Para Pembanding membayar seluruh biaya perkara;
- Atau jika Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 13 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Penggugat Intervensi I Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa keberatan Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mengikuti hukum acara perdata karena melalaikan gugatan pokok yang diajukan Pembanding dalam konvensi perbuatan wanprestasi dan lebih mengutamakan gugatan intervensi perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat Intervensi I;

Bahwa keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut adalah tidak tepat justru Majelis Hakim Tingkat Pertama telah terlebih dahulu mempertimbangkan gugatan dalam konvensi *in casu* perbuatan wanprestasi;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam uraian pertimbangan hukumnya menyebutkan berdasarkan Surat Pernyataan Jual-Beli tertanggal 27 Desember 1993 (P-11) yang isinya "*Tergugat menjual tanah sengketa yang terletak di Parit H. Husin II Kecamatan Pontianak Selatan dengan Surat Ukur Nomor 985 luas 1.000 m² kepada Abd. Rachman HM. Yunus (orang tua Penggugat). Harga tanah Rp30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah), baru dibayar Abd. Rachman HM. Yunus 28.000.000,00 (duapuluh delapan juta rupiah) sedangkan sisanya Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) akan dibayar setelah selesai pembuatan sertifikat*".

Bahwa isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi/uang muka. Bahwa dengan tidak ditingkatkannya status PPJB (P-11) menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan dalam Para Pembanding semula Para Penggugat tidak pernah mengajukan bukti Akta Jual Beli, maka menurut hukum tidak pernah terjadi jual beli tanah antara almarhum A. Rachman bin H.M. Yunus alias Abd. Rachman H.M. Yunus dengan Pr. Nurtinah binti H. Lutjong (orang tua Penggugat). Dengan demikian maka Para Pembanding semula Para Penggugat telah tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai telah terjadi jual beli tanah objek sengketa secara sah dan sekaligus tidak pernah pula terjadi perbuatan wanprestasi sebagaimana didalilkan Para Pembanding semula Para Penggugat;

Halaman 14 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 24 Mei 2023 telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat serta surat kontra memori banding yang diajukan Terbanding I semula Penggugat Intervensi I, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui serta membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 24 Mei 2023 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan Pasal 279 RV, Pasal 1866 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Halaman 15 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 24 Mei 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Rabu tanggal 16 Agustus 2023 oleh kami Marudut Bakara, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Isjuaedi, S.H., M.H., dan Agus Widodo, S.H., M.Hum., sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 28 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh Sab' al Anwar, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik pada hari itu juga.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Isjuaedi, S.H., M.H.

Marudut Bakara, S.H.

Agus Widodo, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 16 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK



Sab' al Anwar, S.H.

Perincian biaya perkara :

- MateraiRp. 10.000,00
 - RedaksiRp. 10.000,00
 - PemberkasanRp. 130.000,00
- J u m l a h Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 17 dari 17 halaman, Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PT PTK