



PUTUSAN

Nomor 149/Pdt.G/2022/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. 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 PENGGUGAT I;
2. ARBANI, S.Ag., Umur 51 tahun, Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal Jl. A.R. Saleh Gg. Hijrah, No.10, RT.002/ RW.006, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga. Untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II;
3. SRI SYAMSUNIAR, S.Ag., Umur 46 tahun Warga Negara Indonesi, Tempat Tinggal Jl. A.R. Saleh Gg. Sutitah Soedarso, RT.004/ RW.006, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga. Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT III;
4. AL- KAUSARI, Umur : 42 Tahun, Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal : Jl. Parit H.Husin I, Gg.Hijrah, RT.002/ RW.006, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Pekerjaan Karyawan Swasta. Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT IV;
5. NURHAYATULLAH, Umur 40 Tahun, Warga Negara Indonesia Tempat Tinggal : Jl. H.M. Suwignyo, RT.005/ RW.005, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Pekerjaan Swasta, Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT V;
6. JUMRATUSSANI, Umur 39 tahun, Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal Jl. Parit H.Husin I, Gg.Hijrah, RT.002/ RW.006, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT VI;
7. NURHAQIQI, Umur 30 Tahun, Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal Jl. Parit H.Husin I, Gg.Hijrah, RT.002/ RW.006, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa. Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT VII;

halaman 1 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I s/d Penggugat VII disebut sebagai PARA PENGGUGAT dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADE HERMANTO, S.H. dan kawan Para Advokad/ Penasehat Hukum yang tergabung pada kantor Advokat / Konsultan Hukum Ade Hermanto, SH & Rekan yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Gg. Bansir 2 No.36, Kelurahan Bansir laut, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, alamat elektronik : adehermanto.sh1771@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 15 Agustus 2022 dengan nomor 480 SK/Pdt/2022/PN Ptk, kemudian diperbaharui dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2022 dengan nomor 737/SK.Pdt/2022/PN Ptk tanggal 11 November 2022. Selanjutnya disebut sebagai
PARA PENGGUGAT;

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 TERGUGAT;

lawan

CARREL TICUALU, SE., SH., MH., 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 Jalan Raya Kelapa Nias Blok QB5/1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan

halaman 2 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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.

Semuanya adalah ahliwaris alm. KASMAN SILALAH sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Ahliwaris 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

halaman 3 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGGUGAT INTERVENSI II;

- Pengadilan Negeri tersebut;
- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak

TENTANG DUDUK PERKARA

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari alm. A. Rachman bin H.M. Yunus dan almh. Salmah binti H. Ibrahim berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Pontianak Nomor : 165/Pdt.P/2021/PA.Ptk, tanggal 10 Juni 2021;
2. Bahwa semasa hidupnya A. Rachman bin H.M. Yunus alias Abd. Rachman H.M. Yunus pada tanggal 27 Desember 1993 membeli sebidang tanah dengan Tergugat dengan ukuran 20 m x 50 m = 1.000 m² yang terletak di jalan Parit H. Husin Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang di jalan Parit Haji Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara) Kota Pontianak dimana transaksi jual-beli tanah tersebut dilakukan di rumah Tergugat Jalan Parit H. Husin Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang di jalan Parit Haji Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara) Kota Pontianak dengan disaksikan dan ditanda-tangani oleh dua orang saksi yaitu Kasim dan H. Lecong (orang tua Tergugat);
3. Bahwa dalam jual-beli tanah antara A. Rachman bin H.M. Yunus/Abd. Rachman H.M. Yunus dengan Tergugat telah disepakati tentang:
 - 3.1. harga tanah dengan ukuran 20 m x 50 m = 1.000 m² 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 yang dijual Tergugat adalah sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) dimana A. Rachman bin H.M. Yunus membayar sebesar Rp.

halaman 4 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28.000.000,- (dua puluh depan juta rupiah) dan sisa nya sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dibayar setelah selesainya pembuatan sertifikat atas nama Abd. Rachman H.M. Yunus oleh Tergugat;

3.2. Objek tanah dengan ukuran 20 m x 50 m = 1.000 m² yang dijual Tergugat kepada A. Rachman bin H.M. Yunus tertuang dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 985/Bangka Belitung, 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;

3.3. Bagian tanah yang dijual Tergugat adalah pemisahan dari sertifikat Hak Milik Nomor: 985/Bangka Belitung, GS No. 210/1979 tanggal 25 Juni 1979 dengan luas 8.607 m², atas nama Pr.Nurtinah Binti Lutjong dengan ukuran 20 m x 50 m = 1.000 m² yang sekarang Luas 835,M2 dengan NIB.04510 dengan batas-batas pada saat jual-beli:

Sebelah utara dengan tanah milik Ismail

Sebelah Selatan dengan tanah H.Ismail (persil 2)

Sebelah Timur dengan tanah Nurtinah binti Lutjong (setelah dipecah)

Sebelah Barat dengan Jalan Parit H. Husin

3.4. Tanah dengan ukuran 20 m x 50 m = 1.000 m² yang terletak di jalan Parit H. Husin, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang jalan Parit Haji Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara) yang telah dijual Tergugat adalah sah menurut hukum milik A. Rachman H.M. Yunus (A. Rachman bin H.M. Yunus);

3.5. Tergugat menunjukan kepada A. Rachman H.M. Yunus sertifikat asli SHM No.985/Bangka Belitung GS.No.210/1979 tanggal 25 Juni 1979 persil 1 dengan luas 8.607 m² atas nama Pr.Nurtinah binti Lutjong yang terletak di Jalan Parit Haji Husin, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak selatan, Kota Pontianak kepada Penggugat dimana sertifikat tersebut harus diurus Tergugat untuk pemecahan sertifikat sesuai dengan perjanjian jual-beli tanah dengan Tergugat dan A. Rachman H.M. Yunus (Abd. Rachman bin H.M. Yunus) hanya mendapatkan fotocopy saja:

4. Bahwa dalam jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam poin (2) diatas, A. Rachman H.M. Yunus (Abd. Rachman bin H.M. Yunus) telah melakukan pembayaran uang sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh depan juta rupiah) kepada Tergugat sebanyak lima kali pembayaran dengan rincian :

halaman 5 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pertama Tanggal 27 Desember 1993 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah);
- Kedua Tanggal 20 Januari 1994 sebesar Rp. 3.200.000,- (tiga Juta dua ratus ribu Rupiah);
- Ketiga Tanggal 4 Pebruari 1994 sebesar Rp. 1.800.000,- (satu Juta delapan ratus ribu Rupiah);
- Keempat Tanggal 13 April 1994 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu Juta Rupiah);
- Kelima Tanggal 17 Mei 1994 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua Juta Rupiah);

5. Bahwa, sebidang, tanah yang menjadi objek jual beli sebagai mana di maksud pada poin (2), Point (3) dan point (4), secara seketika diserahkan Tergugat pada tahun 1993 untuk dikuasai/dimiliki oleh A. Rachman H.M. Yunus (Abd. Rachman bin H.M. Yunus);

6. Berdasarkan pada data Kantor pertanahan Kota Pontianak melalui BHUMI ATR ditemukan dimana sertifikat Hak Milik Nomor: 985/Bangka Belitung, GS No. 210/1979 tanggal 25 Juni 1979 dengan luas 8.607 m², atas nama Pr.Nurtinah Binti Lutjong telah dipisahkan menjadi dua bagian yang masing ;

- Bidang tanah Hak Milik dengan NIB 04511 memiliki luas sebesar 7793.77 m²
- Bidang tanah Hak Milik dengan NIB 04510 memiliki luas sebesar 835.14 m²

Dengan demikian perjanjian jual-beli yang dibuat dan ditanda tangani antara A. Rachman H.M. Yunus (Abd. Rachman bin H.M. Yunus) sebagai pembeli dengan Nurtinah binti lutjong sebagai penjual pada tanggal 27 Desember 1993 adalah sah menurut hukum dalam Posita 6 sebagaimana dimaksud dalam:

A. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang diperkenankan.

B. Pasal pasal 1338 KUHPerdata :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

7. Bahwa sekira tahun 1994 oleh A. Rachman H.M. Yunus (Abd. Rachman bin H.M. Yunus) tanah yang dibeli dengan Tergugat disewakan kepada

halaman 6 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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

Apianto, kemudian oleh Apianto tanah tersebut dibangun rumah untuk usaha menjual bahan material Bangunan dan tanah tersebut di sewa selama 10 tahun dan berakhir pada tahun 2004;

8. Bahwa kemudian pada tahun 2015 s/d 2017 oleh Penggugat I tanah warisan A. Rachman H.M. Yunus (Abd. Rachman bin H.M. Yunus) yang dibeli dari Tergugat disewakan kepada Mak Ide dan digunakan Mak Ide untuk tempat usaha jualan Nasi;

9. Bahwa pada akhir tahun 2017 Penggugat I mendirikan bangunan/rumah semi permanen dengan ukuran 8x6 di atas tanah yang dibeli A. Rachman H.M. Yunus (Abd. Rachman bin H.M. Yunus) dari Tergugat dan digunakan oleh Penggugat II untuk tempat tinggal;

10. Bahwa sejak tanah dibeli A. Rachman H.M. Yunus dari Tergugat hingga A. Rachman H.M. Yunus meninggal tanggal 22 Juli 2002, bahwa alm. telah beberapa kali menanyakan kepada Tergugat tentang sertifikat miliknya tapi dijawab Tergugat belum selesai, jangan takut dan pasti dibuat padahal berdasarkan pada Posita 6 objek jual dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 985/Bangka Belitung, GS No. 210/1979 tanggal 25 Juni 1979 dengan luas 8.607 m² sudah dipisahkan menjadi 2 (dua) bagian termasuk milik para Orang tua Para penggugat akan tetapi sampai Para penggugat ini diajukan Tergugat tidak ada sama sekali beritikad baik dan tidak melaksanakan kewajibannya ;

11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka sekira bulan Agustus 2021 Para Penggugat melayangkan surat teguran (somasi) kepada Tergugat sebanyak tiga kali namun pihak Tergugat tidak menanggapi/ menjawab dan tidak ada itikad baik;

12. Bahwa setiap kali Para Penggugat menyampaikan somasi kerumah Tergugat, sekaligus menanyakan sertifikat milik orang tua Para Penggugat tetapi dijawab oleh Tergugat tidak tahu;

13. Bahwa sejak ditandatanganinya jual-beli tanah hingga diajukannya gugatan aquo, Tergugat telah melalaikan/tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengurus pembuatan sertifikat hak milik atas tanah seluas 1.000 m² atas nama A. Rachman H.M. Yunus yang terletak di jalan Parit Haji Husin Kelurahan Bangka Belitung Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak di kantor BPN Kota Pontianak sebagaimana dimaksud dalam perjanjian jual-beli tanggal 27 Desember 1993 antara A. Rachman H.M. Yunus dengan Nurtinah H. Lecong;

Dengan demikian perbuatan yang dilakukan Tergugat adalah Perbuatan WANPRESTASI.

halaman 7 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat menimbulkan kerugian pada Para Penggugat sebagai ahli waris atas warisan tanah milik A. Rachman H.M. Yunus yang dibeli dari Tergugat. Adapun rincian kerugian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil : Berupa tanah warisan milik para Penggugat dikonversi
1.000 m² x Rp.20.000.000,- = Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah)
- Kerugian immateriil : terganggunya waktu, tenaga, pikiran dan perasaan Penggugat yang bila di uangkan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin kepastian dalam perkara ini dan menghindari beralihnya kepemilikan tanah kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar majelis hakim Pengadilan Negeri Pontianak meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan dari 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;

16. Bahwa karena perkara ini menimbulkan akibat maka sudah layak dan patut jika Tergugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas dasar/alasan-alasan yang diuraikan diatas, maka kami mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Pontianak c/q majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
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,

halaman 8 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 aquo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Para Penggugat hadir Kuasanya, untuk kepentingan Tergugat hadir Kuasanya, untuk kepentingan Penggugat Intervensi I hadir Kuasanya, untuk kepentingan Penggugat Intervensi II hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan perubahan gugatan terkait dengan nama ARBANI, S.Ag., (Penggugat II) oleh karena telah meninggal dunia maka digantikan oleh ahli warisnya bernama MUHAMMAD IMAM ZULKARNAEN;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MOCH ICHWANUDIN, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Agustus 2022 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dan terhadap gugatannya tersebut Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya tanpa ada perubahan;

halaman 9 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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)



PERMOHONAN BERGABUNG DALAM PERKARA DAN PUTUSAN SELA

Dari PENGGUGAT INTERVENSI I

PEMOHON INTERVENSI mengajukan permohonan untuk masuk sebagai Pihak (Intervensi) dalam Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PEMOHON INTERVENSI adalah pemilik sah dan menguasai langsung fisik tanah seluas sekitar 836 m2 yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH.
2. Bahwa obyek tanah dalam Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk yang digugat/dituntut kepemilikannya oleh PARA PENGGUGAT yang dalam petitum Gugatannya adalah ditujukan terhadap tanah yang terletak di Jalan Parit Haji Husin, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara) Kota Pontianak. Padahal tanah tersebut adalah milik sah yang dikuasai langsung fisiknya oleh PEMOHON INTERVENSI;
3. Bahwa dalam Objek sengketa yang dipersalkan oleh PARA PENGGUGAT adalah meminta kepada TERGUGAT untuk mengurus dan menyerahkan sertifikat hak milik tanah seluas 1.000 m2 atas nama Abd. Rachman H.M. Yunus yang terletak di Jalan Parit Haji Husin, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara) Kota Pontianak.
4. Bahwa PEMOHONAN INTERVENSI dalam hal ini sangat berkepentingan, karena memiliki legal standing dalam perkara ini, yang utamanya untuk membela, mempertahankan dan melindungi hak-hak dan kepentingan hukum PEMOHON INTERVENSI yang sah (*Tussenkomst*), serta Demi Kepastian Hukum untuk menghindari Putusan Pengadilan yang saling bertentangan nantinya atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH., maka dengan ini PEMOHON INTERVENSI mengajukan Permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk.
5. Bahwa perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk yang saat ini sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Pontianak. Selanjutnya PEMOHON INTERVENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk. kiranya mengabulkan Permohonan

halaman 10 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMOHON INTERVENSI untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini sebagai Tergugat Intervensi, demi terciptanya asas peradilan cepat, sederhana, biaya ringan serta demi keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, dengan ini PEMOHON INTERVENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk. untuk mengabulkan Permohonan ini dalam PUTUSAN SELA dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan PEMOHON INTERVENSI (CARREL TICUALU, SE., SH., MH.) tersebut;
2. Mendudukkan PEMOHON INTERVENSI sebagai pihak (Tergugat Intervensi) dalam Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk. yang sedang berjalan;
3. Membebankan biaya perkara ini kepada PENGGUGAT.

Untuk menguatkan permohonan tersebut Intervensi mengajukan bukti surat:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3172062406570003 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH., MH.
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 4425, atas nama CARREL TICUALU, SE., SH.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), NOP: 61.71.011.002.001-2967.0 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH., MH. Letak Objek Pajak: Jl. Parit H. Husin II, Kel. Bangka Belitung Darat, Kec. Pontianak Tenggara, Kota Pontianak Tahun 2022, 2021 dan 2020 (PBB 3 tahun terakhir)

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim setelah memberikan kesempatan kepada Para Penggugat dan Tergugat untuk menanggapi selanjutnya tanggal 03 Oktober 2022 menjatuhkan Putusan Sela sebagai berikut

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi CARREL TICUALU, SE., SH., MH., untuk menggabungkan dari pada perkara gugatan nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk;
2. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Dari PENGGUGAT INTERVENSI II

PEMOHON INTERVENSI mengajukan permohonan untuk masuk sebagai Pihak (Intervensi) dalam Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk didasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Intervensi adalah Pemilik Tanah setelah dijual oleh Tergugat Nurtinah H.Lecong (Lutjong) kepada Alm. A. Rachman bin H.M.Yunus

halaman 11 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertetak di JL.Parit Haji Husin II Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak (Dahulu : JL.Parit Haji Husin II Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak sebagaimana tercantum dalam Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012 dan LEGALISASI SURAT PERNYATAAN dengan Nomor Akte : 1.143/NOT/2012 keduanya dibuat dihadapan NOTARIS, antara pihak Tergugat (Nurtinah H.Lecong (Lutjong) dengan Orangtua Pemohon intervensi yaitu Almarhum Kasman Silalahi;

2. Bahwa sebelum Orangtua Pemohon Intervensi membeli tanah tersebut memang benar tanah seluas 8.607 m² atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG (Tergugat) telah dijual Tergugat (Nurtinah H.Lecong (Lutjong) seluas 1000 m² kepada Orangtua Penggugat (Alm. A. Rachman bin H.M.Yunus) pada tanggal 27 Desember 1993, kemudian pada tanggal 21 April 2012 Tergugat (Nurtinah H.Lecong (Lutjong) menjual tanah tersebut berdasarkan Setipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG (Tergugat) sebagaimana tercantum dalam Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012 dan LEGALISASI SURAT PERNYATAAN harga tanah dengan Nomor Akte : 1.143/NOT/2012 keduanya dibuat dihadapan NOTARIS EDDY DWI PRIBADI, SH. dan telah Lunas berdasarkan bukti pembayaran pembayaran;

3. Bahwa terlihat jelas bahwasannya yang menjadi pokok sengketa dalam perkara perdata ini pada dasarnya mengenai Jual beli tanah yang dipagar Pemohon intervensi / Tergugat intervensi CARREL TICUALU SE., SH., MH. sebagai Tergugat I Intervensi secara melawan hukum, karena Tergugat intervensi CARREL TICUALU SE., SH., MH. sebelumnya telah mengetahui membeli objek perkara kepada Tergugat Nurtinah H.Lecong (Lutjong) dalam keadaan tersangkut dengan pihak lain dalam hal ini Orangtua Penggugat dan Pemohon intervensi (Kasman Silalahi) sehingga patut dan beralasan hukum Pemohon intervensi selaku ahli waris Kasman Silalahi memiliki kepentingan atas objek perkara jual beli tanah a-quo;

4. Bahwa didalam petitum gugatan Penggugat (point 4) Penggugat memohon dan menginginkan agar Tergugat Nurtinah H.Lecong (Lutjong) mengurus dan menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah seluas 1000 m² atas nama orangtua Penggugat, maka patut dan beralasan hukum Tergugat Nurtinah H.Lecong (Lutjong) menyerahkan sisa tanah sesuai dengan Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012, hal hal yang diinginkan Penggugat dan Pemohon intervensi bersesuaian Pengikatan Jual beli dan Pernyataan Jual beli sehingga patut dan beralasan hukum Pemohon intervensi dan Penggugat

halaman 12 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pemilik yang sah sangat berhak atas tanah tersebut dan Tergugat intervensi Carrel Ticalu SE. SH.MH. patut dan layak disebut sebagai pihak yang tidak berhak atas objek perkara berupa Jual beli tanah, maka Permohon intervensi selaku ahli waris Kasman Silalahi tersebut ikut serta dalam perkara ini.

5. Bahwa oleh karena surat atau dokumen yang dimiliki oleh Tergugat intervensi SE. SH.MH diperoleh dari sumber cacat hukum dari Tergugat Nurtinah H.Lecong (Lutjong), yang secara hukum tidak dapat dibenarkan yang telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Intervensi selaku ahliwaris Aml. Kasman Silalahi, maka patut dan beralasan hukum Pemohon Intervensi ikut sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Rv jo. Pasal 279 Rv Pemohon Intervensi sangat berkepentingan dalam perkara ini, terutama untuk melindungi hak-hak pemohon intervensi yang dilindungi hukum. untuk itu Pemohon intervensi mohon kepada Ketua Pengadilan Pontianak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan hal hal sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan pemohon intervensi;
2. Memperkenankan Pemohon intervensi untuk memasuki perkara Aquo dalam membela kepentingannya sendiri;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai akhir putusan.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim setelah memberikan kesempatan kepada Para Penggugat, Tergugat dan Intervensi I untuk menanggapi selanjutnya tanggal 24 Oktober 2022 menjatuhkan putusan sela sebagai berikut

MENGADILI :

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon Intervensi tersebut untuk menggabungkan dari pada perkara perdata nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk;
2. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

GUGATAN INTERVENSI

Gugatan Penggugat Intervensi I

Menimbang, bahwa selanjutnya Intervensi I mengajukan gugatannya sebagai berikut:

I. POSISI HUKUM (LEGAL STANDING) DARI PENGUGAT INTERVENSI-I

Bahwa CARREL TICUALU, SE., SH., selaku PENGGUGAT INTERVENSI-I

halaman 13 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pemilik sah menurut hukum yang menguasai langsung fisik tanah seluas 836 m² yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan :

- Akta Jual Beli Nomor: 207/2015 yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Joko Sabastian, SH., M.Kn. pada tanggal 24 Maret 2015
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH.

Maka karenanya PENGGUGAT INTERVENSI-I memiliki legal standing dalam perkara ini, yang sangat berkepentingan untuk membela, mempertahankan dan melindungi hak-hak dan kepentingan hukumnya yang sah (*Tussenkomst*).

II. TERHADAP PARA PENGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I

1. Bahwa Gugatan Wanprestasi Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I kepada TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI terkait Wanprestasi atas Surat Pernyataan Jual Beli tanah dibawah tangan bertanggal 27 Desember 1993 antara Abd. Rachman Bin H.M. Yunus dengan Nurtinah H. Lecong yang meminta untuk menindak lanjuti dan menyelesaikan surat tanah seluas 1.000 m² ke atas nama Abd. Rachman H.M. Yunus (sudah Almarhum sejak tanggal 22 Juli 2002), yang terletak di Jalan Parit Haji Husin, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara) Kota Pontianak, yang sama lokasinya dengan milik sah PENGGUGAT INTERVENSI-I,

sebagaimana dijelaskan pada angka Romawi I diatas; karenanya Surat Pernyataan Jual Beli tanah dibawah tangan bertanggal 27 Desember 1993 tersebut, yang bukan jual beli sah menurut hukum TIDAK DAPAT DITINDAK-LANJUTI, maka patut dinyatakan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM.

2. Bahwa dalam dalil gugatan Wanprestasi dari PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I kepada TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI yang dikaitkan dengan tanah milik sah PENGGUGAT INTERVENSI-I hanya didasarkan pada Surat Pernyataan Jual Beli tanah dibawah tangan bertanggal 27 Desember 1993 yang dibuat oleh Almarhum Abd. Rachman Bin H.M. Yunus (orang tua PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I) dengan

halaman 14 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Nurtinah H. Lecong (TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI), yang bukan sebagai bukti jual-beli tanah yang sah menurut hukum.

3. Bahwa berdasarkan keterangan dari TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI, menyatakan tidak pernah membuat dan menanda-tangani Surat Pernyataan Jual-Beli tanah dibawah tangan kepada siapapun, termasuk yang bertanggal 27 Desember 1993 tersebut kepada Almarhum Abd. Rahman Bin H.M. Yunus.

4. Bahwa secara hukum pelaksanaan jual-beli tanah harus dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), maka dengan demikian Surat Pernyataan Jual Beli bertanggal 27 Desember 1993 yang dilakukan antara Almarhum Abd. Rachman H.M. Yunus (orang tua PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I) dengan TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI secara dibawah tangan adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya menjadi TIDAK SAH menurut hukum, sehingga dengan demikian Gugatan dari PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I patut dinyatakan DITOLAK atau TIDAK DAPAT DITERIMA.

5. Bahwa oleh karena Surat Pernyataan Jual Beli tanah dibawah tangan bertanggal 27 Desember 1993 tersebut disangkal kebenarannya oleh TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI, maka dengan demikian PENGGUGAT INTERVENSI-I menilai Patut diragukan keabsahan dan kebenarannya, karenanya PENGGUGAT INTERVENSI-I akan melakukan tindakan hukum secara pidana terhadap PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I.

6. Bahwa sejak PENGGUGAT INTERVENSI-I pada tanggal 24 Maret 2015 membeli dan menguasai objek tanah yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, tidak pernah ada pihak yang mempersoalkan mengenai tanah tersebut, karena itu timbul pertanyaan yaitu :

1. Sejak adanya Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan bertanggal 27 Desember 1993 sampai Abd. Rahman meninggal dunia pada tanggal 22 Juli 2002 (+ 9 tahun) tidak pernah ada tuntutan terhadap tanah tersebut dari Abd. Rahman (yang masih hidup ketika itu) kepada TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI.
2. Kemudian sejak Abd. Rahman meninggal dunia pada tanggal 22 Juli

halaman 15 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



2002 sampai dengan sekarang (sudah lebih 20 tahun) mengapa baru ada gugatan, maka timbul pertanyaan; ada maksud buruk apa terhadap tanah milik PENGGUGAT INTERVENSI-I ???

III. TERHADAP PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II / PARA TERGUGAT INTERVENSI-II

7. Bahwa dalam Permohonan Intervensinya, PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II telah mengaku sebagai pemilik tanah yang sama dengan milik sah PENGGUGAT INTERVENSI-I, yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak (dahulu Jl. Parit Haji Husin II, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, hanya didasarkan pada Pengikatan Jual Beli No. 87 Tanggal 21 April 2012 dan Legalisasi Surat Pernyataan dengan Nomor Akte: 1.143/NOT/2012 yang dibuat Notaris, antara TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI (Nurtinah H. Lecong (Lutjong)) dengan orang tua PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II yaitu Almarhum KASMAN SILALAH, mengingat jual beli tanah tersebut tidak dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku, maka jual-beli tanah tersebut belum sah menurut hukum, sehingga patut dan berdasar Gugatan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II TIDAK DAPAT DITERIMA dan dinyatakan DITOLAK serta pengikatan Jual Beli No.87 tanggal 21 April 2012 dan legalisasi surat Pernyataan No./143/NoT/2012 dinyatakan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM.

7. Bahwa sejak PENGGUGAT INTERVENSI-I pada tanggal 24 Maret 2015 membeli dan menguasai objek tanah yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, tidak pernah ada pihak yang mempersoalkan mengenai tanah tersebut, padahal Pengikatan Jual Beli No. 87 Tanggal 21 April 2012 terjadi 10 tahun yang lalu, mengapa baru sekarang dipersoalkan oleh PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II selaku ahliwaris dari KASMAN SILALAH, padahal ketika KASMAN SILALAH masih hidup pun tidak pernah mempersoalkannya, ada maksud buruk apa sebenarnya terhadap tanah sah milik PENGGUGAT INTERVENSI-I ???

IV. TERHADAP PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I, TERHADAP PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT



INTERVENSI-II, dan TERHADAP TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI.

9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan tersebut di atas, maka cukup berdasar dan beralasan hukum, perbuatan PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan perbuatan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT INTERVENSI-I, baik kerugian materil maupun moril, yaitu:

a. Kerugian materil:

Biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI-I sehubungan dengan adanya Gugatan ini, yaitu senilai Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Moril:

- Dengan tersitanya waktu dan pikiran yang telah sangat mengganggu pekerjaan rutin PENGGUGAT INTERVENSI-I yang dipaksa dan terpaksa untuk melakukan Intervensi menghadapi Gugatan dari PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I kepada TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI, dan Gugatan Intervensi dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II, terkait tanah yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, milik PENGGUGAT INTERVENSI-I secara sah menurut hukum berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH.;

- Bahwa kerugian moril yang timbul akibat perbuatan hukum PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II tersebut tidak dapat dinilai secara materil, namun dalam perkara ini bila dinilai secara materil adalah tidak kurang dari Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) atau sejumlah tertentu yang dianggap patut dan layak oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

Bahwa terhadap perbuatan PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan perbuatan dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II tersebut adalah patut dan layak dimintai pertanggung jawaban secara tanggung renteng menurut hukum.

halaman 17 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



10. Bahwa untuk menjamin agar GUGATAN INTERVENSI ini tidak sia-sia (*illusoir*), karena dikhawatirkan PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II tidak mematuhi Putusan Perkara ini dan menghindari tanggung jawabnya, maka patut dan adil bagi Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan baik Asset Tetap maupun Bergerak milik PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II, yaitu salah satunya berupa asset/harta berikut tempat tinggalnya sebagaimana tercantum dalam identitas masing-masing dari PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II;
11. Bahwa karena GUGATAN INTERVENSI ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan tidak diragukan akan kebenarannya, maka patut kiranya Putusan Perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).
12. Bahwa biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan secara tanggung renteng kepada PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II.

Maka berdasarkan seluruh alasan hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, demi terwujudnya Kepastian Hukum dan menghindari Putusan Pengadilan yang saling bertentangan, serta sesuai dengan yang diamanatkan UUD 1945 dalam Pasal 28D ayat (1), yang berbunyi :

"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum"

Maka, dengan ini PENGGUGAT INTERVENSI-I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Intervensi dari PENGGUGAT INTERVENSI-I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT INTERVENSI-I;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 207/2015 yang dibuat di hadapan

halaman 18 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 TICUALU,SE.,SH./ PENGGUGAT INTERVENSI-I adalah sah menurut hukum;

5. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan bertanggal 27 Desember 1993, bukan jual beli tanah yang sah, karenanya 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 adalah bukan jual beli tanah yang sah, karenanya tidak memiliki kekuatan hukum;

7. Menghukum PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI II untuk membayar kerugian materil secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT INTERVENSI-I sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

8. Menghukum PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II untuk membayar kerugian moril secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT INTERVENSI-I sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) atau sejumlah tertentu yang dianggap patut dan layak;

9. Menetapkan dan menyatakan Sita Jaminan SAH dan BERHARGA terhadap harta kekayaan baik harta tetap maupun harta bergerak milik PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II yaitu antara lain berupa asset/harta berikut tempat tinggalnya sebagaimana tercantum dalam identitas masing-masing dari PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II.

10. Menghukum TERGUGAT ASAL/TURUT TERGUGAT INTERVENSI untuk mematuhi putusan ini.

11. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Verzet, Banding, Kasasi, Perlawanan dan/atau upaya hukum lainnya.

12. Menghukum menyatakan PARA PENGGUGAT ASAL/PARA TERGUGAT INTERVENSI-I dan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/PARA TERGUGAT INTERVENSI-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan PENGGUGAT INTERVENSI-I, untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

halaman 19 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Gugatan Penggugat Intervensi II

1. Bahwa Penggugat Intervensi II memiliki kepentingan hukum dalam perkara aquo ini dimana sebidang tanah dengan Sertipikat Hak milik Nomor 985/Bangka Belitung, Gs, Nomor 210/1979 tanggal 25 Juni 1979, dengan Luas 8.607 M2, tercatat Atas Nama Pr. Nurtinah Binti Lutjong, yang tertetak di JL.Parit Haji Husin II Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak (Dahulu : JL. Parit Haji Husin II Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, telah terikat dalam Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012 dan LEGALISASI SURAT PERNYATAAN dengan Nomor Akte : 1.143/NOT/2012 keduanya dibuat dihadapan NOTARIS, antara pihak Tergugat / **Tergugat I** dengan Orangtua Para Penggugat intervensi II bernama Almarhum **Kasman Silalahi**;

2. Bahwa berdasarkan Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012 dan LEGALISASI SURAT PERNYATAAN dengan Nomor Akte : 1.143/NOT/2012 keduanya dibuat dihadapan NOTARIS, antara pihak Tergugat/**Tergugat I** dengan Orangtua Para Penggugat intervensi II yaitu Almarhum **Kasman Silalahi**, terhadap Sertipikat Hak milik Nomor 985/Bangka Belitung, Gs, Nomor 210/1979 tanggal 25 Juni 1979, dengan Luas 8.607 M2, tercatat Atas Nama Pr. Nurtinah Binti Lutjong, yang tertetak di JL.Parit Haji Husin II Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, sebenarnya sudah **dibayar lunas** dibayar oleh Orangtua Para Penggugat intervensi II bernama Almarhum **Kasman Silalahi** kepada **Tergugat/TERGUGAT I**, oleh karena sertifikat Hak Milik masih dalam perkara dengan pihak lain, sehingga untuk balik nama tidak dapat dilakukan oleh Orangtua Para Penggugat intervensi II pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

3. Bahwa Para Penggugat Intervensi II mengetahui/mengakui bahwa seluas 1000 M2 benar telah dibeli Orangtua Para Turut Tergugat/Para Penggugat yang bernama Alm. A. Rachman bin H.M.Yunus, pada tanggal 27 Desember 1993, kepada Tergugat I/**Nurtinah** H.Lecong (Lutjong), yang mana seluas 1000 M2 merupakan bagian dari Setipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979, seluas 8.607 M2 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG, oleh karena dari Tahun 1993 sampai dengan Tahun 2013 masih dalam perkara sehingga balik nama maupun pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979 tidak dapat dilakukan di kantor Pertanahan Kota Pontianak.

halaman 20 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



4. Bahwa Pada Tahun 1993 sampai dengan Tahun 2013, Setipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979, seluas 8.607 M2 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG, yang masih bersengketa dengan pihak lain, akhirnya oleh karena antara orangtua Penggugat Intervensi II dan Orangtua Para Turut Tergugat/Penggugat maupun dengan orangtua Tergugat I, masih satu keluarga/masih saudara dekat, maka disepakati bahwa semua pengurusan tanah atas nama **Tergugat I / Nurtinah**, diserahkan sepenuhnya kepada orangtua Penggugat Intervensi II untuk mengurus Setipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG (Tergugat), baik terhadap pembiayaan biaya perkara, Biaya Pengacara maupun untuk melakukan perbuatan hukum lainnya, sehingga karena sudah memakan banyak biaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut akhirnya disepakati dibuatnya Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012 dan LEGALISASI SURAT PERNYATAAN harga tanah dengan Nomor Akte : 1.143/NOT/2012 keduanya dibuat dihadapan NOTARIS EDDY DWI PRIBADI, SH. dan Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979, seluas 8.607 M2 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG sudah dibayar lunas oleh Almarhum Kasman Silalahi (Orangtua Penggugat Intervensi II), dan yang belum membayar lunas karena masih bersengketa sampai saat ini yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor. 7374 /Desa Bangka Belitung tanggal 28 November 1990 sesuai Gambar Situasi Nomor 3210/1990 tanggal 16 Oktober 1990 seluas 8010 m2 atas nama **LUTJONG Bin DUL**, yang terletak di JL. Parit Haji Husin, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan / Sekarang disebut Kecamatan Pontianak Tenggara.Kota Pontianak Propinsi Kalimantan Barat.
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 7375/Desa Bangka Belitung tanggal 28 November 1990 sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 3211/1990 tanggal 16 Oktober 1990 dengan luas 9926 M2 semula atas nama LUTJONG Bin DUL yang sekarang atas nama Perempuan **WAHDANIA** yang terletak di JL. Parit Haji Husin, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan.

5. Bahwa sebenarnya Kepentingan Hukum Para Turut Tergugat/Para Penggugat dapat diselesaikan oleh orangtua Para Penggugat Intervensi II, asalkan Tergugat I tidak ingkar janji terhadap apa yang telah disepakati dalam Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012 dan LEGALISASI SURAT PERNYATAAN harga tanah dengan Nomor Akte : 1.143/NOT/2012 keduanya dibuat dihadapan NOTARIS EDDY DWI PRIBADI,

halaman 21 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



SH. Ternyata Tergugat I telah dengan mencederai janjinya untuk merugikan Para Penggugat Intervensi II dan Para Turut Tergugat, dan orangtua Para Penggugat Intervensi II tidak dapat menyelesaikan apa yang telah amanah dulunya, dan sudah sepantasnya dinyatakan gugatan Penggugat Intervensi II menjadi bagian dalam pokok perkara yang telah diajukan oleh Para Turut Tergugat/ Para Penggugat dalam perkara aquo ini.

6. Bahwa Tindakan Tergugat I yang telah mencederai Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012 dan LEGALISASI SURAT PERNYATAAN harga tanah dengan Nomor Akte : 1.143/NOT/2012 keduanya dibuat dihadapan NOTARIS EDDY DWI PRIBADI, SH, dan dengan tidak sepengetahuan dan seijin dari orangtua Para Penggugat Intervensi II, Tergugat I telah menjual kembali Sertipikat Hak milik Nomor 985/Bangka Belitung, Gs, Nomor 210/1979 tanggal 25 Juni 1979, dengan Luas 8.607 M2, tercatat Atas Nama Pr. Nurtinah Binti Lutjong, yang tertetak di JL.Parit Haji Husin II Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak kepada Tergugat II/ CARREL TICUALU SE., SH., MH. Dan sudah sepantasnya perbuatan Tergugat I dinyatakan telah mencederai janji/wanprestasi yang merugikan orangtua Para Penggugat Intervensi II yang bernama KASMAN SILALAH. Dan sudah sepantasnya Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012 dan LEGALISASI SURAT PERNYATAAN harga tanah dengan Nomor Akte : 1.143/NOT/2012 keduanya dibuat dihadapan NOTARIS EDDY DWI PRIBADI, SH. dan telah Lunas berdasarkan bukti pembayaran, dinyatakan sah dan berkekuatan hukum yang mengikat Orangtua Para Penggugat Intervensi II dengan Tergugat I.

7. Bahwa Akibat Perbuatan Tergugat I telah mencedarai janjinya, dimana selama 20 (dua puluh) tanah milik Tergugat/Tergugat I tersebut di gugatan oleh pihak lain baik dalam Perkara PTUN Pontianak, Perkara Perdata di Pengadilan Negera Pontianak, maupun perkara pidana, apa yang telah dimiliki oleh orangtua Para Penggugat Intervensi II telah dipertaruhkan untuk mempertahankan hak-hak atas tanah milik Tergugat I tersebut diatas namun setelah tanah tersebut selesai dimenangkan oleh orangtua Para Penggugat Intervensi II, diam-diam Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II, dan Tergugat I tidak memiliki itikat baik untuk mengembalikan kerugian orangtua Para Penggugat Intervensi II baik terhadap pengembalian pembiayaan biaya perkara, biaya pengacara selama 20 (dua puluh) tahun, dan juga biaya pembayaran pelunasan jual beli tanah dalam perkara aquo ini, sampai orangtua Para Penggugat Intervensi II meninggal dunia pada Tahun

halaman 22 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



2016, tidak ada pemberitahuan dari Tergugat I kepada orangtua Para Penggugat Intervensi II maupun ahli warisnya, bahwa tanah milik Tergugat I tersebut diatas telah dijual kepada Tergugat II/ CARREL TICUALU SE., SH., MH. sedangkan Tergugat II, sebelumnya telah mengetahui bahwa tanah yang dibeli dari Tergugat I/ Nurtinah H.Lecong (Lutjong) dalam keadaan tersangkut dengan pihak lain dalam hal ini Orangtua Penggugat Intervensi II yang bernama Kasman Silalahi, sehingga patut dan beralasan hukum Gugatan Penggugat intervensi II selaku ahli waris Kasman Silalahi memiliki kepentingan hukum atas objek perkara jual beli tanah a-quo, dan patut juga dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah bukanlah Pihak Penjual dan Pihak Pembeli yang beritikad baik yang tidak patut kepentingannya dilindungi oleh undang-undang.

8. Bahwa oleh karena Tergugat I telah di nyatakan wanprestasi kepada orangtua Para Penggugat Intervensi II dan juga bukanlah Pihak yang beritikad baik bersama dengan Tergugat II, sehingga semua akibat hukum yang timbul dari Jual beli dan balik nama terhadap Setipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979, seluas 8.607 M2 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

9. Bahwa Akibat Perbuatan Tergugat I yang telah mencederai janji/wanprestasi kepada orangtua Para Penggugat Intervensi II, telah menimbulkan kerugian Materil kepada orangtua Para Penggugat Intervensi II, dimana sampai meninggalnya orangtua orangtua Para Penggugat Intervensi II tidak dapat menikmati apa yang menjadi haknya atas tanah aqou tersebut, sehingga apabila dihitung kerugian materil atas tanah tersebut dimana harga tanah tersebut saat ini adalah sebagai berikut :

1.1 Harga Tanah Permeter saat ini diatas tanah perkara aquo adalah Rp. 5.000,000, - (lima juta rupiah);

1.2 Luas tanah yang menjadi haknya Para Penggugat Intervensi II setelah dikurangi dengan Luas Tanah menjadi haknya Para Turut Tergugat/Para Penggugat adalah $8.607 \text{ M}^2 - 1000 \text{ M}^2 = 7.607 \text{ M}^2$;

1.3 Sehingga Total kerugian Materil dinyatakan sebagai berikut Luas Tanah $7.607 \text{ M}^2 \times$ Harga Tanah/ Permeter saat ini Rp. 5.000,000, - (lima juta rupiah) adalah **Rp.38.035.000.000,-** (tiga puluh delapan miliar tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa terhadap Total kerugian Materil yang diderita oleh Para Penggugat Intervensi II, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menanggung

halaman 23 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama-sama secara tanggung renteng antara Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Materil tersebut kepada Para Penggugat Intervensi II.

10. Bahwa untuk menjamin hak-hak Para Penggugat Intervensi II atas Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012, selaku ahli waris Kasman Silalahi, dan juga untuk menjamin kepastian hukum agar Tergugat I dan Tergugat II tidak lalai dengan kewajibannya, maka sudah sepatasnya meletak Sita Jaminan (conservatoir Beslag) terhadap Setipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979, seluas 8.607 M2 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG dan sekarang telah dibalik nama atas nama Tergugat II.

11. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dan tidak beritikad baik untuk membayar kerugian Materil tersebut kepada Para Penggugat Intervensi II, berdasarkan Sita Jaminan tersebut diatas memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta terhadap siapapun untuk menyerahkan secara sukarela tanpa syarat apapun yaitu Setipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979, seluas 8.607 M2 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG dan sekarang telah dibalik nama atas nama Tergugat II, untuk diserahkan kepada Para Penggugat Intervensi II, setelah itu agar Para Penggugat Intervensi II dinyatakan berhak untuk menentukan harga jual, melakukan jual beli, mengajukan balik nama, menerima pembayaran, membagi bidang tanah/pemecahan, validasi dan pengukuran dan perbuatan hukum lainnya yang tidak bertentangan dengan hukum:

12. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Intervensi ini II didasarkan atas bukti yang kuat menurut hukum yaitu: Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012, sehingga oleh karena itu beralasan dan patut kiranya apabila Para Penggugat Intervensi II, memohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) sesuai dengan pasal 191 ayat 1 RBg/180 HIR walaupun PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT mengajukan upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

13. Bahwa agar supaya TERGUGAT I dan TERGUGAT II mentaati apa yang telah diputuskan oleh Pengadilan, maka sudah sepatasnya apabila Para Penggugat Intervensi II memohon uang paksa (dwangsom) kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para TERGUGAT menjalankan Putusan sejak Putusan Pengadilan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap.

halaman 24 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat Intervensi II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat Intervensi II menjadi bagian dengan Gugatan Pokok Perkara yang diajukan oleh Para Turut Tergugat/Para Penggugat;
3. Menyatakan Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012 dan LEGALISASI SURAT PERNYATAAN dengan Nomor Akte : 1.143/NOT/2012 keduanya dibuat dihadapan NOTARIS, antara pihak Tergugat I dengan Orangtua Para Penggugat intervensi II bernama Almarhum Kasman Silalahi, terhadap Sertipikat Hak milik Nomor 985/Bangka Belitung, Gs, Nomor 210/1979 tanggal 25 Juni 1979, dengan Luas 8.607 M2, tercatat Atas Nama Pr. Nurtinah Binti Lutjong, yang tertetak di JL.Parit Haji Husin II Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, sudah dibayar lunas oleh Orangtua Para Penggugat intervensi II bernama Almarhum Kasman Silalahi Kepada TERGUGAT I, dan memiliki kekuatan hukum, sah dan mengikat kepada Para Penggugat Intervensi II dan Tergugat I;
4. Menyatakan secara hukum TERGUGAT I telah Cedera janji/Wanprestasi;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, bukan Pihak yang beritikad baik dalam melakukan jual beli terhadap Sertipikat Hak milik Nomor 985/Bangka Belitung, Gs, Nomor 210/1979 tanggal 25 Juni 1979, dengan Luas 8.607 M2, tercatat Atas Nama Pr. Nurtinah Binti Lutjong;
6. Menyatakan Jual-beli terhadap Sertipikat Hak milik Nomor 985/Bangka Belitung, Gs, Nomor 210/1979 tanggal 25 Juni 1979, dengan Luas 8.607 M2, antara Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, karena tidak didasari oleh itikad baik menurut hukum;
7. Menyatakan sita jaminan terhadap Setipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979, seluas 8.607 M2 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG dan sekarang telah dibalik nama atas nama Tergugat II, adalah sah berharga sebagai jaminan kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat Intervensi II;
8. Menyatakan Kerugian Materil Para Penggugat Intervensi II akibat Tergugat I Wanprestasi adalah Rp 38.035.000.000,- (tiga puluh delapan miliar tiga puluh lima juta rupiah);

halaman 25 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Materil kepada Para Penggugat Intervensi secara Tanggung renteng sebesar Rp. Rp.38.035.000.000,- (tiga puluh delapan miliar tiga puluh lima juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II terhadap siapapun untuk menyerahkan objek sita jaminan Setipikat Hak Milik Nomor 985 tanggal 9 Oktober 1979, seluas 8.607 M2 atas nama Pr.NURTINAH Binti LUTJONG dan sekarang telah dibalik nama atas nama Tergugat II, tanpa syarat apapun kepada Para Penggugat Intervensi II. Apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dan tidak melaksanakan Pembayaran Kerugian Materil Kepada Para Penggugat intervensi II;
11. Dan selanjutnya Menyatakan Para Penggugat Intervensi II berhak melakukan perbuatan hukum atas sita jaminan ntuk menentukan harga jual, melakukan jual beli, mengajukan balik nama, menerima pembayaran, membagi bidang tanah/ pemecahan, validasi dan pengukuran dan perbuatan hukum lainnya yang tidak bertentangan dengan hukum:
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) sesuai dengan pasal 191 ayat 1 RBg/180 HIR walaupun TERGUGAT I dan Tergugat II dan PARA TURUT TERGUGAT mengajukan upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan Putusan sejak Putusan Pengadilan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap;
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan PARA Turut TERGUGAT untuk mentaati dan tunduk pada putusan ini;

JAWABAN TERGUGAT

I. JAWABAN TERGUGAT TERHADAP GUGATAN DARI PARA PENGGUGAT.

Bahwa sebelum masuk dalam Jawaban, terlebih kami kuasa hukum Nurtinah/ TERGUGAT sampaikan, bahwa PARA PENGGUGAT pada persidangan hari Senin tanggal 14 Nopember 2022 mengajukan Ralat atas Gugatannya, dan akan kami tanggapi dalam Jawaban ini.

A. DALAM EKSEPSI.

PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT.

halaman 26 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Yang menjadi alasan-alasan PARA PENGGUGAT tidak memiliki legal standing antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa Surat Pernyataan jual beli bertanggal 27 Desember 1993 yang dibuat secara dibawah tangan atas tanah yang terletak di Jl. Parit H. Husin II, Kel. Bangka Belitung Darat, Kec. Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diakui oleh PARA PENGGUGAT dilakukan antara Almarhum A. Rachman Bin H.M. Yunus/Abd. Rachman H.M. Yunus/ayah dari PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT (Nurtinah) tidak pernah terjadi, karena TERGUGAT tidak pernah kenal dengan Almarhum A. Rachman Bin H.M. Yunus/Abd. Rachman H.M. Yunus apalagi sampai membuat Surat Pernyataan jual beli dan menandatangani, sudah begitu Surat Pernyataan jual beli juga tidak memenuhi syarat untuk terjadinya jual-beli tanah yang sah menurut hukum dan patut dicurigai bahwa ini adalah perbuatan dari MAFIA TANAH, karenanya dalil-dalil PARA PENGGUGAT haruslah ditolak.

2. Bahwa dari Gugatan PARA PENGGUGAT yang diralat pada tanggal 14 Nopember 2022 dinyatakan oleh karena Arbani, S.ag/PENGGUGAT-2 telah meninggal dunia pada tanggal 31 Oktober 2022 dan Gugatan dilanjutkan oleh ahli warisnya Muhammad Imam Zulkarnaen yang didalam ralat Gugatannya sebagai PENGGUGAT-7. Seharusnya posisi Muhammad Imam Zulkarnaen sebagai ahliwaris dari ARBANI, S.Ag tetap sebagai PENGGUGAT-2 tidak berubah menjadi PENGGUGAT-7. Hal itu menjadikan posisi PENGGUGAT berubah seluruhnya yang tidak dibenarkan secara hukum, karena itu Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut patut untuk ditolak.

3. Bahwa sebagaimana putusan MARI nomor : 431K/SIP/1973, tanggal 9 Mei 1974 menyatakan: *"dengan meninggalnya Penggugat Asli dan tidak ada persetujuan dari semua ahliwarisnya untuk melanjutkan gugatan semula, maka gugatan harus dinyatakan gugur"*.

Dalam ralat gugatannya, PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan ada berapa orang ahliwaris dari almarhum Arbani, S.Ag, apakah hanya Muhammad Imam Zulkarnaen saja atau ada lagi??. Selain itu apabila ahli waris dari almarhum Arbani, S.Ag memiliki beberapa orang ahliwaris, apakah Muhammad Imam Zulkarnaen telah mendapatkan persetujuan dari ahliwaris yang lain untuk melanjutkan

halaman 27 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



gugatan *aquo*, hal ini sejalan dengan Putusan MARI nomor: 431K/SIP/1973, tanggal 9 Mei 1974.

4. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan Para penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum A. Rachman Bin H.M. Yunus dan Almarhumah Hj. Salmah binti H.Ibrahim berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Pontianak no 165 /Pdt.P/2021/PA.Ptk tanggal 10 Juni 2021. Dimana dalam amar putusannya Hanya menetapkan Ahli waris almarhum A.Rachman bin H.M Yunus yaitu 1. Hj. Salmah binti H. Ibrahim, 2.Rosliaty binti A. Rachman, 3. Asbi bin A. Rachman, 4. Arbani, S.Ag bin A. Rachman, 5. Hj. Sri Syamsuniar binti A. Rachman, 6.Hj. Al Wardah binti A. Rachman, 7. Al Kausari bin A. Rachman, 8.Nurhayatullah bin A. Rachman, 9.Jumratussani binti A. Rachman, 10. Nur Haqiqi binti A. Rachman tetapi didalam gugatannya Para Penggugat tidak menjadikannya yaitu Hj. Salmah binti H. Ibrahim, Rosliaty Binti A. Rachman dan Hj. Al Wardah Binti A. Rachman atau Ahli waris Penggantinya sebagai pihak dalam perkara ini , dengan demikian Gugatan ini kurang pihak dan harus ditolak.

Bahwa Gugatan Para Penggugat patut dan Layak dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium karena Para Penggugat telah Mendalilkan ada pihak lain sebagai Penyewa sehingga tentunya masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat sebagaimana Putusan mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 621 K/Sip/1975 keberatan Tergugat dengan Exemptio Plurium litis consortium

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka cukup beralasan hukum bahwa gugatan dari PARA PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan, sehingga patut untuk ditolak.

B. POKOK PERKARA DALAM KONPENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang disampaikan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap menjadi bagian dalam Pokok Perkara dibawah ini;
2. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil gugatan PARA PENGGUGAT, terkecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT;
3. Bahwa TERGUGAT menolak dalil pada point 2 Gugatan PARA PENGGUGAT, karena dari Gugatan PARA PENGGUGAT yang diralat pada

halaman 28 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



tanggal 14 Nopember 2022 dinyatakan bahwa; oleh karena ARBANI, S.ag/ PENGGUGAT-2 telah meninggal dunia pada tanggal 31 Oktober 2022 dan Gugatan dilanjutkan oleh ahli warisnya Muhammad Imam Zulkarnaen yang didalam ralat Gugatannya sebagai PENGGUGAT-7. Seharusnya posisi Muhammad Imam Zulkarnaen sebagai ahliwaris dari Arbani, S.Ag tetap sebagai PENGGUGAT-2 tidak berubah menjadi PENGGUGAT-7. Hal itu menjadikan posisi PENGGUGAT berubah seluruhnya dan perubahan besar tersebut tidak dibenarkan secara hukum.

Bahwa sebagaimana putusan MARI nomor: 431K/SIP/1973, tanggal 9 Mei 1974 menyatakan: *"dengan meninggalnya Penggugat Asli dan tidak ada persetujuan dari semua ahliwarisnya untuk melanjutkan gugatan semula, maka gugatan harus dinyatakan gugur"*.

Dalam ralat gugatannya, PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan ada berapa orang ahliwaris dari almarhum Arbani, S.Ag, apakah hanya Muhammad Imam Zulkarnaen saja atau ada lagi??. Selain itu apabila ahli waris dari almarhum Arbani, S.Ag memiliki beberapa orang ahliwaris, apakah Muhammad Imam Zulkarnaen telah mendapatkan persetujuan dari ahliwaris yang lain untuk melanjutkan gugatan *aquo*, hal ini sejalan dengan Putusan MARI nomor : 431K/SIP/1973, tanggal 9 Mei 1974.

4. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil pada point 3, point 4, dan point 5 Gugatan PARA PENGGUGAT, yang menyatakan:

"Semasa hidup A. Rachman bin H.M Yunus alias Abd. Rahman H.M Yunus pada tanggal 27 Desember 1993 membeli sebidang tanah dengan Tergugat",

dan selanjutnya pada poin 4 Gugatan PARA PENGGUGAT mendalilkan:

"A. Rachman bin H.M Yunus (Abd. Rahman H.M Yunus) telah melakukan pembayaran uang sebesar sebesar Rp.28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) kepada Tergugat"

Adalah tidak benar dan mengada-ada, karena:

- 4.1 TERGUGAT tidak pernah kenal, apalagi sampai membuat dan menandatangani Surat Pernyataan Jual-beli dengan A. Rachman bin H.M Yunus alias Abd. Rahman H.M Yunus.
- 4.2 TERGUGAT tidak pernah kenal, apalagi sampai membuat kesepakatan dengan A. Rachman bin H.M Yunus alias Abd. Rahman H.M Yunus tersebut.
- 4.3 TERGUGAT karena tidak pernah membuat Surat Pernyataan Jual-Beli, maka tidak pernah menerima pembayaran uang sebesar Rp.28.000.000,- dari A. Rachman bin H.M Yunus (Abd. Rahman H.M

halaman 29 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Yunus) karenanya mohon dibuktikan apabila ada pembayaran sebesar Rp.28.000.000,-.

Dengan demikian apa yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT pada point 3, point 4 dan point 5 Gugatannya, hanyalah suatu cerita kebohongan-belaka sebagaimana yang didalilkan PARA PENGGUGAT yang patut dicurigai bahwa cara-cara seperti ini adalah cara MAFIA TANAH, sehingga Gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak karena berdasarkan pada dokumen yang tidak benar.

5. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil pada point 6 sd point 10 Gugatannya, karena TERGUGAT tidak pernah menyerahkan tanah kepada A. Rachman bin H.M Yunus (Abd. Rahman H.M Yunus) sebagaimana yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT dan tanah tersebut pun tidak pernah dikuasai oleh PARA PENGGUGAT.

6. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil pada poin 11-14 Gugatannya, karena hal itu sangat mengada-ada, sebagaimana yang telah TERGUGAT jelaskan pada point 4 & 5 tersebut diatas, selain itu pelaksanaan jual-beli tanah yang benar harus dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), maka dengan demikian pernyataan jual beli yang diakui PARA PENGGUGAT dilakukan antara Almarhum Abd. Rachman H.M. Yunus (orang tua PARA PENGGUGAT) dengan TERGUGAT secara dibawah tangan adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya menjadi TIDAK SAH menurut hukum, sehingga dengan demikian Gugatan dari PARA PENGGUGAT patut dinyatakan DITOLAK atau TIDAK DAPAT DITERIMA.

7. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil pada poin 15 Gugatannya, karena PARA PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dan tidak dapat membuktikan dalil kerugiannya tersebut dalam bentuk apa dan apa saja yang telah dirugikan oleh TERGUGAT, sehingga dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak jelas, kabur dan haruslah ditolak. Sebagaimana Yurisprudensi Indonesia, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/SIP/1979 : *"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut"*.

8. Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi, sedangkan TERGUGAT "tidak pernah" kenal dengan Almarhum A. Rachman Bin H.M. Yunus/Abd. Rachman H.M. Yunus apalagi sampai membuat dan menanda-tangani Surat Pernyataan

halaman 30 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Jual Beli dengan A. Rachman bin H.M Yunus alias Abd. Rahman H.M Yunus, sehingga dengan demikian seluruh posita termasuk petitum gugatan PARA PENGGUGAT patut dan layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian pada point 4 s/d point 7 Jawaban TERGUGAT tersebut diatas, maka sudah sangat jelas bahwa TERGUGAT "tidak pernah" kenal dengan Almarhum A. Rachman Bin H.M. Yunus/Abd. Rachman H.M. Yunus apalagi sampai membuat dan menanda-tangani surat pernyataan jual beli dibawah tangan bertanggal 27 Desember 1993, dengan demikian surat pernyataan jual beli tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara, selain itu surat pernyataan jual beli tersebut juga tidak dilakukan di hadapan PPAT, karenanya surat pernyataan jual beli tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga patut dan beralasan hukum Gugatan PARA PENGGUGAT wajib untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena Gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas dan tidak memiliki dasar hukum;

9. Bahwa berdasarkan dari apa yang telah dijelaskan oleh dalil-dalil diatas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada point 16 Gugatannya adalah tidak tepat dan mengada-ada, karena tidak dilandasi oleh dasar hukum yang kuat, sehingga haruslah ditolak.

C. POKOK PERKARA DALAM REKONPENSI

1. Bahwa sekarang TERGUGAT KONPENSI dalam kedudukannya selaku PENGGUGAT REKONPENSI melakukan Gugatan Rekonpensi terhadap PARA PENGGUGAT KONPENSI dalam kedudukannya sekarang selaku PARA TERGUGAT REKONPENSI-I;

2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dan dalam Konpensi tersebut di atas, mohon menjadi bagian pula dalam Rekonpensi ini;

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI adalah tidak berdasarkan hukum, karena antara PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI tidak ada hubungan hukum terhadap pengakuan PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI terkait Surat Pernyataan Jual-beli tanggal 27 Desember 1993, karena PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI "tidak pernah" mengenal, apalagi sampai membuat dan

halaman 31 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



menanda-tangani Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan tersebut dengan A. Rachman bin H.M Yunus alias Abd. Rahman H.M Yunus. Apabila diperhatikan dalam Surat Pernyataan Jual-Beli tersebut, khususnya pada ketikan huruf "Pontianak" pada tanggal surat dibandingkan dengan ketikan huruf "Pontianak" pada alamat tanah terdapat perbedaan yang nyata yang dibuat dengan Mesin Ketik yang berbeda bentuk hurufnya (hurufnya tidak sama) dan nampak juga perbedaan huruf pada Judul SURAT dengan Tanggal dibuat nya (Pontianak, 27 Desember 1993). Cara-cara seperti ini patut dicurigai dilakukan oleh MAFIA TANAH.

4. Bahwa dengan digugatnya PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII ke Pengadilan Negeri Pontianak oleh PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII, maka PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII menjadi tercemar nama baik dan kredibilitasnya, serta terganggu ketenangan dan kenyamanan hidupnya akibat perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII karena PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII "tidak pernah" mengenal, apalagi sampai membuat ataupun menanda-tangani surat Pernyataan Jual-beli pada tanggal 27 Desember 1993 dengan A. Rachman bin H.M Yunus alias Abd. Rahman H.M Yunus, oleh karena itu PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII merasa sangat dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSII-I/PARA PENGGUGAT KONPENSII;

5. Bahwa dengan adanya gugatan dari PARA TERGUGAT REKONPENSII-I/PARA PENGGUGAT KONPENSII terhadap PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII, maka PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII mengalami kerugian materil dan immateriil. Nama baik PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII menjadi tercemar dan hubungan dengan keluarga dan tetangga menjadi terganggu, disamping itu PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;

6. Bahwa jika diperinci kerugian PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII tersebut dalam posita 3, 4 dan posita 5 diatas adalah ;



- a. Kerugian materiil : biaya untuk mencari bantuan hukum pada Kantor Pengacara untuk mewakili TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
- b. Kerugian immateriil : berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitasnya, serta terganggunya ketenangan dan kenyamanan hidup PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI, yang kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah)

Sehingga kerugian Materiil dan Immateriil PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI mencapai Rp 75.075.000.000,- (tujuh puluh lima milyar tujuh puluh lima juta rupiah)

7. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI yang menggugat PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT Konpensi tidak ada hubungan hukum atas objek surat Pernyataan Jual-Beli sebagaimana yang didalilkan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI;

8. Bahwa karena PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka hendaknya kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI;

9. Bahwa untuk menjamin agar GUGATAN REKONPENSI ini tidak sia-sia (*illusoir*) karena dikhawatirkan PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI tidak mematuhi Putusan Perkara ini dan/atau menghindari tanggung-jawabnya dengan cara mengalihkan harta bendanya kepada pihak lain, maka patut dan adil bagi Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda milik PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI baik harta tetap maupun harta bergerak, antara lain berupa tempat tinggal dari PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI, sebagaimana tercantum dalam identitas masing-masing dari PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PENGGUGAT KONPENSI di atas;

10. Bahwa sebelum PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI mengalami kerugian yang lebih besar dikemudian hari, patut

halaman 33 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan layak PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI dibebani uang paksa (*dwangsoom*) perhari Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas kesengajaan atau kelalaian PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI dalam melaksanakan amar Putusan dalam perkara ini, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dan/atau upaya hukum lainnya.

11. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Maka berdasarkan hal dan alasan hukum tersebut diatas, PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI mohon dengan hormat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

2. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke*);

DALAM KONPENSI :

1. Menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak diterima sepanjang berkenaan dengan TERGUGAT;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI seluruhnya;
2. Menyatakan surat Pernyataan Jual-beli dibawah tangan, bertanggal 27 Desember 1993 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI adalah sah dan berharga menurut hukum;
5. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI-I/PARA PENGGUGAT KONPENSI membayar ganti rugi sebesar Rp. 75.075.000.000,- (*tujuh puluh lima milyar tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan rincian, untuk kerugian

halaman 34 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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)



materiil Rp.75.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan untuk kerugian immateriil Rp.75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah);

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding, Kasasi dan/atau upaya hukum lainnya;

7. Memerintahkan PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KOMPENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) untuk melaksanakan pembayaran atas keterlambatan atau kesengajaan melaksanakan isi putusan, perharinya sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

8. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KOMPENSI membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

At a u :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

II. JAWABAN TERGUGAT TERHADAP GUGATAN DARI PENGGUGAT INTERVENSI-I

- Bahwa segala hal yang TERGUGAT uraikan disini adalah bagian yang tak terpisahkan dari Jawaban terhadap Gugatan PARA PENGGUGAT dan Jawaban terhadap Gugatan PENGGUGAT INTERVENSI-I.

- Bahwa TERGUGAT membenarkan dalil-dalil dari PENGGUGAT INTERVENSI-I dengan menegaskan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT membenarkan dalil gugatan PENGGUGAT INTERVENSI-I yang menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI-I adalah pemilik sah dan menguasai langsung fisik tanah seluas 836 m2 yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH.

2. Bahwa benar obyek tanah dalam Perkara Nomor 149/Pdt.G/2022/PN.Ptk yang digugat/dituntut kepemilikannya oleh PARA PENGGUGAT yang dalam Petitum Gugatannya adalah ditujukan terhadap tanah 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. Padahal tanah tersebut adalah milik PENGGUGAT INTERVENSI-I yang sah menurut hukum, dan juga yang menguasai tanah tersebut secara fisik sampai saat ini;

3. Bahwa benar dalam Objek sengketa yang dipersoalkan oleh PARA

halaman 35 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



PENGGUGAT adalah meminta (dalam Petitum Gugatannya) kepada TERGUGAT untuk mengurus dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik tanah seluas 1.000 m² ke atas nama Abd. Rachman H.M. Yunus (sudah Almarhum sejak tanggal 22 Juli 2002), yang terletak di Jalan Parit Haji Husin, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan (sekarang Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara) Kota Pontianak, yang sama lokasinya dengan yang dimiliki oleh PENGGUGAT INTERVENSI-I secara sah menurut hukum;

4. Bahwa untuk itu PENGGUGAT INTERVENSI-I sangat berkepentingan, karena memiliki legal standing dalam perkara ini, yang utamanya untuk membela, mempertahankan dan melindungi hak-hak dan kepentingan hukum PENGGUGAT INTERVENSI-I yang sah (*Tussenkomst*) atas objek perkara, mengingat PENGGUGAT INTERVENSI-I adalah sebagai pemilik tanah yang sah menurut hukum berdasarkan:

- 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.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH.

5. Bahwa TERGUGAT membenarkan bahwa dirinya tidak pernah kenal, bertemu dan bahkan membuat serta menanda-tangani Surat Pernyataan Jual-Beli di bawah tangan kepada siapapun, termasuk yang bertanggal 27 Desember 1993 tersebut kepada Almarhum Abd. Rahman. H.M. Yunus.

III. JAWABAN TERGUGAT TERHADAP GUGATAN DARI PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II.

A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa dalam gugatannya PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II tidak menjelaskan apa dasar mereka sebagai ahli waris dari Kasman Silalahi dan juga PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II tidak menjelaskan secara lengkap sejak kapan Kasman Silalahi meninggal dunia.
2. PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN.

Bahwa Legalisasi Surat Pernyataan dengan Nomor Akte: 1.143/NOT/2012 dan Pengikatan Jual Beli No. 87, Tanggal 21 April

halaman 36 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



2012, yang isinya antara lain menyebutkan nama pada Pihak Kesatu (Penjual) yaitu Hajjah Salmah, Rohana (ada yang ANEH, dalam Akte tidak tertulis tanggal lahirnya), Nurtinah (Nurtinah Binti Lutjong)/TERGUGAT dan Wahdaniah dengan Pihak Kedua (Pembeli) disebutkan nama Kasman Silalahi (orang tua PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II) yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI belum merupakan jual-beli yang sah menurut hukum atas tanah *a quo*, karena tidak dilanjutkan menjadi Akta Jual-Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena itu PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II bukanlah pemilik tanah *a quo*, sehingga gugatan PENGGUGAT INTERVENSI II harus ditolak.

Maka cukup berdasar dan beralasan hukum bahwa gugatan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II yang mendudukkan dirinya memiliki legal standing sebagai pemilik tanah patut ditolak.

3. GUGATAN PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KURANG PIHAK.

Bahwa Legalisasi Surat Pernyataan No. akte 1.143/NOT/2012 dan Pengikatan Jual Beli No.87 tanggal 21 April 2012 yang dibuat oleh Notaris EDY DWI PRIBADI antara Orang tua PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II yaitu Almarhum Kasman Silalahi dengan Hajjah Salmah, Rohana, Nurtinah/TERGUGAT dan Wahdaniah, maka seharusnya Hajjah Salmah, Rohana (ada yang ANEH, dalam Akte tidak tertulis tanggal lahirnya), Wahdaniah dan Notaris EDDY DWI PRIBADI masuk juga sebagai pihak agar gugatan menjadi sempurna, karena itu gugatan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II menjadi kurang pihak, karenanya layak dan patut untuk ditolak.

4. TELAH TERJADI PELANGGARAN HUKUM DAN KODE ETIK ADVOKAT.

Bahwa dalam gugatan Intervensi dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II terdapat satu kuasa hukum yang bernama HERMAN,SH. yang pernah menjadi Kuasa Hukum TERGUGAT pada perkara No. 224/PDT.G/2021/PN.PTK., karenanya telah terjadi pelanggaran hukum dan Kode Etik Advokat Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 Tentang Advokat (UU Advokat) serta Pasal 4 huruf h Kode Etik Advokat Indonesia (KEAI) yang menyatakan sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Advokat Nomor 18 Tahun 2003

halaman 37 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



“Advokat wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahui atau diperoleh dari kliennya karena hubungan profesinya

- Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Advokat Nomor 18 Tahun 2003

“Advokat wajib tunduk dan mematuhi kode etik profesi Advokat dan ketentuan tentang Dewan Kehormatan Organisasi Advokat

- Pasal 4 huruf h KEAI (Kode Etik Advokat Indonesia)

“Advokat wajib memegang rahasia jabatan tentang hal-hal yang diberitahukan oleh klien secara kepercayaan dan wajib tetap menjaga rahasia itu setelah berakhirnya hubungan antara Advokat dan klien itu.

Bahwa dengan adanya dugaan pelanggaran hukum dan pelanggaran Kode Etik Advokat Indonesia oleh salah satu Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II, serta tidak disertakannya Hajjah Salmah, Rohana, Wahdaniah dan Notaris EDDY DWI PRIBADI dalam Gugatan dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II ini telah membuat Gugatan menjadi kurang pihak, karena itu Gugatan PARA PENGGUGAT patut dan layak untuk ditolak.

B. POKOK PERKARA DALAM KONPENSII.

- Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;

- Bahwa segala hal yang diuraikan dalam JAWABAN ini adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Eksepsi TERGUGAT terhadap Gugatan Intervensi dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II dalam perkara ini;

- Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II untuk seluruhnya baik didalam posita dan Petitum gugatannya, karenanya TERGUGAT akan menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II telah mengaku sebagai pemilik tanah, yang terletak di Jl. Parit Haji Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak (dahulu Jl. Parit Haji Husin II, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak) dengan hanya berdasarkan Legalisasi Surat Pernyataan dengan Nomor Akte: 1.143/NOT/2012 dan Pengikatan Jual Beli No. 87 Tanggal 21 April 2012 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI, antara

halaman 38 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



pihak TERGUGAT (Nurtinah H. Lecong (Lutjong)) bersama Hajjah Salmah, Rohana (ada yang ANEH, dalam Akte tidak tertulis tanggal lahirnya) dan Wahdaniah dengan Orang tua PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II yaitu Almarhum Kasman Silalahi;

2. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI-I yaitu Carrel Ticalu, SE., SH., faktanya secara hukum baik materil maupun formil nyata-nyata sebagai pemilik sah atas objek perkara yang telah menguasai langsung fisik tanah dengan memasang pagar di sekeliling tanah seluas sekitar 836 m2 yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat sejak tanggal 24 Maret 2015, berdasarkan:

- 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; dan
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH.

3. Bahwa jual beli yang dilakukan berdasarkan 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 pada intinya menjelaskan PENGGUGAT INTERVENSI-I, yaitu CARREL TICUALU, SE., SH. sebagai pihak kedua membeli dari pihak Pertama yakni Tuan MUJADID, ST (bertindak selaku kuasa dari NURTINAH/TERGUGAT berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 07 tanggal 17 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris WHISNOE JUNAILY, SH., M.B.A, S.Pd, M.kn, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4425/ Bangka Belitung Darat seluas 836 M2 (delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat;

4. Bahwa PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II hanya berdasarkan Pengikatan Jual Beli No.87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI pada tanggal 21 April 2012 atas 3 (tiga) bidang tanah, masing-masing Hak Milik Nomor 7374, Hak Milik Nomor : 985, dan Hak Milik Nomor : 7375, yang terletak di Desa/Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, telah mengaku memiliki tanah *a quo* yang tidak

halaman 39 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



pernah diselesaikan menjadi Akta Jual Beli Sah menurut hukum dari dan/atau kepada Hj. Salmah, Rohana, Nurtinah/TERGUGAT dan Wahdaniah dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga patut dan berdasar apabila dinyatakan belum terjadi jual beli yang sesungguhnya dan sebenarnya menurut hukum, sehingga dengan demikian patut dicurigai bahwa Kasman Silalahi ini adalah MAFIA TANAH.

5. Bahwa berdasarkan yang tertulis dalam akta Pengikatan jual beli No. 87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI tersebut harga yang disepakati adalah sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dimana orang tua dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI- II/Kasman Silalahi baru membayar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga kekurangannya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Namun menurut TERGUGAT dan keluarganya menyatakan bahwa mereka tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari Kasman Silalahi/orang tua PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II, maka dengan ini TERGUGAT patut dan beralasan untuk meminta pada PARA PENGGUGAT IINTERVENSI-II untuk membuktikannya;

6. Bahwa jual beli sebagaimana yang terjadi dalam Pengikatan jual beli nomor 87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI itu sesungguhnya belum selesai, karena belum dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli yang sah menurut hukum dihadapan PPAT sampai sekarang, sementara atas tanah *a quo* sudah ada pemilikinya yang sah menurut hukum yaitu PENGGUGAT INTERVENSI-I/Carrel Ticalu, SE., SH. Karena itu cukup alasan bahwa Pengikatan Jual beli No.87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI pada tanggal 21-04-2012 tersebut layak dinyatakan tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli yang sah menurut hukum;

7. Bahwa berdasarkan data yang diperoleh dari Mujadid, pada tanggal 13-04-2012 antara Kasman Silalahi dengan Mujadid pernah mengadakan Pengikatan Jual Beli dibawah tangan, dimana Kasman Silalahi bertindak sebagai Penjual dan Mujadid sebagai pembeli atas tanah seluas 8.607M yang berlokasi di jalan Parit Haji Husen 2 Kelurahan Bangka Belitung, dengan kesepakatan harga Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)/Meter, sehingga harga total

halaman 40 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.4.303.500.000,- (empat milyar tiga ratus tiga juta lima ratus ribu rupiah), dimana pada saat itu pihak kesatu yakni Kasman Silalahi telah menerima pembayaran DP/Panjar Tahap-I sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan Ratus lima puluh juta rupiah) dari pihak kedua/Mujadid, dan Pihak kesatu Kasman Silalahi telah menerima pembayaran DP/ Panjar Tahap-II sebesar Rp.580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) dari pihak kedua/ Mujadid, sehingga jumlahnya menjadi Rp.1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) yang telah diterima oleh Kasman Silalahi (orang tua PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II) dari Mujadid;

8. Bahwa dengan ini berarti Pengikatan Jual beli (PJB) antara Kasman Silalahi dengan Mujadid yang dilakukan pada tanggal 13-04-2012 terjadi lebih dulu dibandingkan dengan Pengikatan Jual Beli No.87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI pada tanggal 21-04-2012 antara ahli waris almarhum Tuan Lutjong Bin Dul Alias H.Ismail Bin H. Yusuf (Hajjah Salmah, Rohana, Nurtinah/TERGUGAT, dan Wahdaniah) dengan Kasman Silalahi/orang tua dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II. Disini nampak keanehan yang menjurus pada itikad buruk dari Kasman Silalahi, dimana sebelum adanya Pengikatan Jual beli No.87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI atas tanah *a quo*, Kasman Silalahi sudah melakukan Pengikatan Jual beli dibawah tangan kepada Mujadid atas tanah *a quo*, artinya sebelum PJB No.87 dibuat pada tanggal 21-04-2012 Kasman Silalahi telah melakukan penjualan kepada Mujadid atas tanah yang bukan miliknya pada tanggal 13-04-2012, yaitu tanah *a quo* yang Sertifikat Hak Milik-nya masih atas nama TERGUGAT/NURTINAH. Hal ini membuktikan bahwa Kasman Silalahi memiliki itikad buruk terhadap tanah *a quo* yang pada saat itu masih milik TERGUGAT/NURTINAH.

Terkait dengan Pengikatan Jual Beli antara Kasman Silalahi dengan Mujadid, telah membuat bingung TERGUGAT dan keluarganya, karena TERGUGAT sebelumnya tidak pernah mengetahui adanya Pengikatan Jual Beli atas tanah milik TERGUGAT antara Kasman Silalahi dengan Mujadid yang dilakukan dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 13-04-2012 yaitu 8 (delapan) hari sebelum dibuat Pengikatan Jual beli No.87 oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI, ini artinya Kasman Silalahi telah melakukan penjualan atas tanah milik orang lain, sehingga patut dicurigai bahwa Kasman Silalahi ini

halaman 41 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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)



adalah MAFIA TANAH;

9. Bahwa oleh karena adanya Pengikatan Jual Beli dibawah tangan antara Kasman Silalahi dengan Mujadid pada tanggal 13-04-2012 tersebut, dimana Mujadid sudah memberikan uang sebesar Rp.1.530.000.000,- kepada Kasman Silalahi, maka selanjutnya Mujadid menghubungi langsung TERGUGAT/NURTINAH untuk bisa bertindak selaku kuasa langsung dari TERGUGAT/NURTINAH berdasarkan Surat Kuasa menjual No.7, dibuat dihadapan Notaris WHISNOE JUNAIIDY, SH,MBA,SPd,Mkn, bertanggal 17 Januari 2015 tanpa melalui Kasman Silalahi lagi, yang kemudian Mujadid menemukan pembeli yang beritikad baik yaitu PENGGUGAT INTERVENSI-I/Carrel Ticalu, SE., SH., lalu melakukan Jual Beli atas tanah Hak Milik Nomor : 4425/Bangka Belitung Darat atas sebidang tanah seluas 836 M2 (delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) di jalan Parit Haji Husin 2, Kelurahan Bangka Belitung Barat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 207/2015, dihadapan Notaris PPAT JOKO SABASTIAN. Pada saat penanda-tanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris PPAT JOKO SABASTIAN, selain dihadiri oleh PENGGUGAT INTERVENSI-I/Carrel Ticalu, SE., SH. selaku Pembeli juga dihadiri oleh, Mujadid selaku kuasa dari TERGUGAT/NURTINAH, dimana dihadiri juga oleh TERGUGAT/NURTINAH sendiri yang didampingi oleh suaminya yang bernama Kasman (nama Kasman adalah suami dari TERGUGAT/Nurtinah yang bukan Kasman Silalahi), sehingga dengan demikian Akta Jual Beli No. 207/2015 yang ditanda-tangani dihadapan Notaris PPAT JOKO SABASTIAN pada tanggal 24 Maret 2015 adalah sah menurut hukum;

10. Bahwa TERGUGAT/NURTINAH menolak dalil PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II dalam point 2 gugatannya, yang pada intinya menyatakan berdasarkan Surat Akta Pengikatan Jual Beli No.87 tanggal 21 April 2012, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 985/Bangka Belitung dengan luas 8.607 M2 telah dibayar lunas oleh orang tua PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II/KASMAN SILALAHI kepada TERGUGAT/NURTINAH, hal itu tidak benar karena :

- Dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.87 tersebut menyebutkan pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah yakni: Hak Milik No. 7374, Hak Milik No. 985 dan Hak Milik No.7375.

halaman 42 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jual beli dengan harga Rp. 2.500.000.000,-, (dua milyar lima ratus juta rupiah), dengan pembayaran Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar saat ditandatangani akta ini, dan Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dibayar setelah ketiga sertifikat dibuka pemblokirannya.

- Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah sertifikat tersebut dibuka pemblokirannya oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak, pihak Kedua/Kasman Silalahi belum melunasi sisa pembayarannya kepada pihak Kesatu/Nurtinah, cs, maka perjanjian ini dengan sendirinya batal demi hukum dan pihak Kesatu bisa menjualnya kepada pihak lain.

- Apabila sertifikat tanah tersebut telah dibuka pemblokirannya serta telah dibalik nama keatas nama para ahliwaris dari Alm. Lutjong, maka pihak kesatu dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua :

- a. Membalik nama tanah-tanah tersebut diatas, baik keatas nama penerima kuasa sendiri atau ke atas nama orang lain baik sebagian maupun seluruhnya;
- b. Mewakili pemberi kuasa dalam menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Hal yang menjadi pertanyaan TERGUGAT/NURTINAH adalah :

- Setelah ditandatanganinya Akta Pengikatan Jual Beli No.87 tanggal 21 April 2012, siapa yang memegang Sertifikat Hak Milik No. 7374, Sertifikat Hak Milik No. 985 dan Sertifikat Hak Milik No.7375??
- Apakah KASMAN SILALAH I pernah menggadaikan atau menjual pada pihak lain lagi sertifikat Hak Milik No. 7374, Hak Milik No. 985 dan Hak Milik No.7375 tersebut??

Karena dalam point 2 Gugatan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II mendalilkan Sertifikat Hak milik masih dalam perkara dengan pihak lain. Hal ini semakin memperjelas pihak lain tersebut harus masuk dalam Gugatan ini agar menjadikan perkara ini terang benderang,. PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II tidak menjelaskan Sertifikat Hak Milik yang mana yang ada dalam perkara dan apakah sudah ada penyelesaiannya dengan pihak lain tersebut?

halaman 43 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Apabila benar dalil PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II yang menyatakan sudah dibayar lunas oleh almarhun KASMAN SILALAH. TERGUGAT/NURTINAH mensomir PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II untuk membuktikannya.

11. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II pada point 4 Gugatan Intervensinya, yang menyatakan antara orang tua PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II dan orang tua PARA TURUT TERGUGAT/PARA PENGGUGAT maupun dengan orang tua TERGUGAT-I masih satu keluarga/masih saudara dekat, karena faktanya tidak demikian, kalau memang antara orang tua PENGGUGAT INTERVENSI-II dan orang tua PARA TURUT TERGUGAT/ PENGGUGAT maupun dengan orang tua TERGUGAT-I masih keluarga dekat, seharusnya ada penyelesaian dan tidak saling menuntut sampai ke Pengadilan.

12. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas maka gugatan PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II ini patut dan beralasan untuk DITOLAK.

C. POKOK PERKARA DALAM REKONPENSI

1. Bahwa sekarang TERGUGAT KONPENSI dalam kedudukannya selaku PENGGUGAT REKONPENSI melakukan Gugatan Rekonpensi terhadap PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI dalam kedudukannya sekarang selaku PARA TERGUGAT REKONPENSI-II;

2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dan dalam Konpensi tersebut di atas, mohon menjadi bagian pula dalam Rekonpensi ini;

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI adalah tidak berdasarkan hukum, karena hanya berdasarkan Legalisasi Surat Pernyataan dengan Nomor Akte: 1.143/NOT/2012 dan Pengikatan Jual Beli No. 87 Tanggal 21 April 2012 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI, antara pihak TERGUGAT (Nurtinah H. Lecong (Lutjong)) bersama Hajjah Salmah, Rohana (ada yang ANEH, dalam Akte tidak tertulis tanggal lahirnya) dan Wahdaniah dengan Orang tua PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI yaitu Almarhum Kasman Silalahi;

4. Bahwa berdasarkan yang tertulis dalam akta Pengikatan jual beli No. 87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI tersebut harga yang disepakati adalah sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima

halaman 44 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



ratus juta rupiah), dimana orang tua dari PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI- II KONPENSI baru membayar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga kekurangannya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), namun menurut PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dan keluarganya menyatakan bahwa mereka tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari Kasman Silalahi/orang tua PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI, maka dengan ini PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI patut dan beralasan untuk meminta kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI untuk membuktikannya;

5. Bahwa jual beli sebagaimana yang terjadi dalam Pengikatan jual beli nomor 87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI itu sesungguhnya belum selesai, karena belum dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli dihadapan PPAT sampai sekarang, sementara atas tanah *a quo* sudah ada pemiliknya yang sah menurut hukum yaitu Carrel Ticalu, SE., SH. Karena itu cukup alasan bahwa Pengikatan Jual beli No.87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI pada tanggal 21-04-2012 tersebut layak dinyatakan tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli yang sah menurut hukum;

6. Bahwa Carrel Ticalu, SE., SH. faktanya secara hukum baik materil maupun formil nyata-nyata sebagai pemilik sah atas objek perkara yang telah menguasai langsung fisik tanah dengan memasang pagar di sekeliling tanah seluas sekitar 836 m2 yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat sejak tanggal 24 Maret 2015, berdasarkan:

- 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; dan
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama CARREL TICUALU, SE., SH.

7. Bahwa jual beli yang dilakukan berdasarkan 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 pada intinya menjelaskan CARREL TICUALU, SE., SH. sebagai pihak kedua

halaman 45 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



membeli dari pihak Pertama yakni Tuan MUJADID, ST (bertindak selaku kuasa dari NURTINAH/ PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 07 tanggal 17 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris WHISNOE JUNAIDY, SH., M.B.A, S.Pd, M.kn, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4425/ Bangka Belitung Darat seluas 836 M2 (delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Parit H. Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat;

8. Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI hanya berdasarkan Pengikatan Jual Beli No.87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI pada tanggal 21 April 2012 atas 3 (tiga) bidang tanah, masing-masing Hak Milik Nomor 7374, Hak Milik Nomor : 985, dan Hak Milik Nomor : 7375, yang terletak di Desa/Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, telah mengaku memiliki tanah a quo yang tidak pernah diselesaikan dengan Akta Jual Beli Sah menurut hukum dari dan/atau kepada Hj. Salmah, Rohana, Nurtinah dan Wahdaniah dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga patut dan berdasar apabila dinyatakan belum terjadi jual beli yang sesungguhnya dan sebenarnya menurut hukum.

9. Bahwa berdasarkan data yang diperoleh dari Mujadid, pada tanggal 13-04-2012 antara Kasman Silalahi dengan Mujadid pernah mengadakan Pengikatan Jual Beli dibawah tangan, dimana Kasman Silalahi bertindak sebagai Penjual dan Mujadid sebagai pembeli atas tanah seluas 8.607M yang berlokasi di jalan Parit Haji Husen 2 Kelurahan Bangka Belitung, dengan kesepakatan harga Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)/Meter, sehingga harga total Rp.4.303.500.000,- (empat milyar tiga ratus tiga juta lima ratus ribu rupiah), dimana pada saat itu pihak kesatu yakni Kasman Silalahi telah menerima pembayaran DP/Panjar Tahap-I sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan Ratus lima puluh juta rupiah) dari pihak kedua/Mujadid, dan Pihak kesatu Kasman Silalahi telah menerima pembayaran DP/ Panjar Tahap-II sebesar Rp.580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) dari pihak kedua/ Mujadid, sehingga jumlahnya menjadi Rp.1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) yang telah diterima oleh Kasman Silalahi (orang tua PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI)

halaman 46 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



dari Mujadid;

10. Bahwa dengan ini berarti Pengikatan Jual beli (PJB) antara Kasman Silalahi dengan Mujadid yang dilakukan pada tanggal 13-04-2012 terjadi lebih dulu dibandingkan dengan Pengikatan Jual Beli No.87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI pada tanggal 21-04-2012 antara ahli waris almarhum Tuan Lutjong Bin Dul Alias H.Ismail Bin H. Yusuf (Hajjah Salmah, Rohana, Nurtinah/PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI, dan Wahdaniah) dengan Kasman Silalahi/orang tua dari PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI.

Disini nampak keanehan yang menjurus pada itikad buruk dari Kasman Silalahi, dimana sebelum adanya Pengikatan Jual beli No.87 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI atas tanah a quo, Kasman Silalahi sudah melakukan Pengikatan Jual beli dibawah tangan kepada Mujadid atas tanah a quo, artinya sebelum PJB No.87 dibuat pada tanggal 21-04-2012 Kasman Silalahi telah melakukan penjualan kepada Mujadid atas tanah yang bukan miliknya pada tanggal 13-04-2012, yaitu tanah a quo yang Sertifikat Hak Milik-nya masih atas nama PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI/NURTINAH. Hal ini membuktikan bahwa Kasman Silalahi memiliki itikad buruk terhadap tanah a quo yang pada saat itu masih milik PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI/NURTINAH.

Terkait dengan Pengikatan Jual Beli antara Kasman Silalahi dengan Mujadid, telah membuat bingung PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dan keluarganya, karena PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI sebelumnya tidak pernah mengetahui adanya Pengikatan Jual Beli atas tanah milik PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI antara Kasman Silalahi dengan Mujadid yang dilakukan dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 13-04-2012 yaitu 8 (delapan) hari sebelum dibuat Pengikatan Jual Beli No.87 oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI, ini artinya Kasman Silalahi telah melakukan penjualan atas tanah milik orang lain, sehingga patut dicurigai bahwa Kasman Silalahi ini adalah MAFIA TANAH;

11. Bahwa oleh karena adanya Pengikatan Jual Beli dibawah tangan antara Kasman Silalahi dengan Mujadid pada tanggal 13-04-2012 tersebut, dimana Mujadid sudah memberikan uang sebesar Rp.1.530.000.000,- kepada Kasman Silalahi, maka selanjutnya

halaman 47 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Mujadid menghubungi langsung PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI/NURTINAH untuk bisa bertindak selaku kuasa langsung dari PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI/NURTINAH berdasarkan Surat Kuasa menjual No.7, dibuat dihadapan Notaris WHISNOE JUNAIDY, SH,MBA,SPd,Mkn, bertanggal 17 Januari 2015 tanpa melalui Kasman Silalahi lagi, yang kemudian Mujadid menemukan pembeli yang beritikad baik yaitu Carrel Ticalu, SE., SH., lalu melakukan Jual Beli atas tanah Hak Milik Nomor: 4425/Bangka Belitung Darat atas sebidang tanah seluas 836 M2 (delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) di jalan Parit Haji Husin II, Kelurahan Bangka Belitung Barat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 207/2015, dihadapan Notaris PPAT JOKO SABASTIAN. Pada saat penanda-tanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris PPAT JOKO SABASTIAN, selain dihadiri oleh PENGGUGAT INTERVENSI-I/Carrel Ticalu, SE., SH. selaku Pembeli juga dihadiri oleh, Mujadid selaku kuasa dari TERGUGAT/NURTINAH, dimana dihadiri juga oleh TERGUGAT/NURTINAH sendiri yang didampingi oleh suaminya yang bernama Kasman (nama Kasman adalah suami dari PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI/ Nurtinah yang bukan Kasman Silalahi), sehingga dengan demikian Akta Jual Beli No. 207/2015 yang ditanda-tangani dihadapan Notaris PPAT JOKO SABASTIAN pada tanggal 24 Maret 2015 adalah sah menurut hukum;

12. Bahwa berdasarkan Surat Akta Pengikatan Jual Beli No.87 tanggal 21 April 2012, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 985/Bangka Belitung dengan luas 8.607 M2 belum dibayar lunas oleh orang tua PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI/KASMAN SILALAH I kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI/NURTINAH, karena :

- Dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.87 tersebut menyebutkan pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah yakni: Hak Milik No. 7374, Hak Milik No. 985 dan Hak Milik No.7375.
- Jual beli dengan harga Rp. 2.500.000.000,-, (dua milyar lima ratus juta rupiah), dengan pembayaran Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar saat ditandatangani akta ini, dan Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dibayar setelah ketiga sertifikat dibuka pemblokirannya.

halaman 48 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah sertifikat tersebut dibuka pemblokirannya oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak, pihak Kedua/Kasman Silalahi belum melunasi sisa pembayarannya kepada pihak Kesatu/Nurtinah, cs, maka perjanjian ini dengan sendirinya batal demi hukum dan pihak Kesatu bisa menjualnya kepada pihak lain.

- Apabila sertifikat tanah tersebut telah dibuka pemblokirannya serta telah dibalik nama keatas nama para ahliwaris dari Alm. Lutjong, maka pihak kesatu dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua:

a. Membalik nama tanah-tanah tersebut diatas, baik keatas nama penerima kuasa sendiri atau ke atas nama orang lain baik sebagian maupun seluruhnya;

b. Mewakili pemberi kuasa dalam menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Hal yang menjadi pertanyaan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI/NURTINAH adalah :

• Setelah ditandatanganinya Akta Pengikatan Jual Beli No.87 tanggal 21 April 2012, siapa yang memegang Sertifikat Hak Milik No. 7374, Sertifikat Hak Milik No. 985 dan Sertifikat Hak Milik No.7375??

• Apakah KASMAN SILALAH I pernah menggadaikan atau menjual pada pihak lain lagi sertifikat Hak Milik No. 7374, Hak Milik No. 985 dan Hak Milik No.7375 tersebut??

Karena dalam point 2 Gugatan PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI mendalilkan Sertifikat Hak milik masih dalam perkara dengan pihak lain. Hal ini semakin memperjelas pihak lain tersebut harus masuk dalam Gugatan ini agar menjadikan perkara ini terang benderang. PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI tidak menjelaskan Sertifikat Hak Milik yang mana yang ada dalam perkara dan apakah sudah ada penyelesaiannya dengan pihak lain tersebut?

• Apabila benar dalil PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI yang menyatakan sudah dibayar lunas oleh almarhun KASMAN SILALAH I, PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT



KONPENSI/NURTINAH mensomir PARA TERGUGAT
REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II
KONPENSI untuk membuktikannya.

13. Bahwa antara orang tua PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan orang tua PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI bukan merupakan satu keluarga/masih saudara dekat, karena faktanya tidak demikian.

14. Bahwa dengan adanya Gugatan Intervensi dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI/PARA TERGUGAT REKONPENSI-II terhadap PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI ke Pengadilan Negeri Pontianak, maka telah membuat repot dan terganggunya PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI yang telah menambah ketidak nyamanan karena itu telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil yang jika diperinci kerugian PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI tersebut adalah;

- a. Kerugian materiil : biaya untuk menambah konsultasi hukum pada beberapa kantor Konsultan Hukum ternama sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
- b. Kerugian immateriil : berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitasnya, serta terganggunya ketenangan dan kenyamanan hidup PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI, yang kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah)

Sehingga kerugian Materiil dan Immateriil PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT KONPENSI mencapai Rp 75.075.000.000,- (tujuh puluh lima milyar tujuh puluh lima juta rupiah)

15. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI yang telah mengajukan Gugatan Intervensi terhadap PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI telah memiliki itikad buruk dengan tidak pernah mau menyelesaikan dan membayar apa yang tertulis dalam Pengikatan Jual Beli No.87 oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI tersebut;

halaman 50 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



16. Bahwa karena PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka hendaknya kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI;

17. Bahwa untuk menjamin agar GUGATAN REKONPENSI ini tidak sia-sia (*illusoir*) karena dikhawatirkan PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI tidak mematuhi Putusan Perkara ini dan/atau menghindari tanggung-jawabnya dengan cara mengalihkan harta bendanya kepada pihak lain, maka patut dan adil bagi Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda milik PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI baik harta tetap maupun harta bergerak, antara lain berupa tempat tinggal dari PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI, sebagaimana tercantum dalam identitas masing-masing dari PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI di atas dan harta/asset lainnya milik PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI;

18. Bahwa sebelum PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI mengalami kerugian yang lebih besar dikemudian hari, patut dan layak PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI dibebani uang paksa (*dwangsoom*) perhari Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas kesengajaan atau kelalaian PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI dalam melaksanakan amar Putusan dalam perkara ini, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dan/atau upaya hukum lainnya.

19. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi dan/atau upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

halaman 51 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT terhadap Gugatan Intervensi PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT INTERVENSI II tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke*);

B. POKOK PERKARA DALAM KONPENSI :

4. Menolak gugatan dari PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II untuk seluruhnya;
5. Menyatakan Pengikatan Jual Beli (PJB) No.87 Tanggal 21 April 2012 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI adalah TIDAK DAPAT DILANJUTKAN MENJADI AKTA JUAL BELI yang sah menurut hukum, karenanya PJB tersebut dinyatakan tidak dapat dilanjutkan dan akibatnya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
6. Menyatakan Legalisasi Surat Pernyataan dengan Nomor Akte: 1.143/NOT/2012 menjadi tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Membebaskan biaya kepada PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II.

C. POKOK PERKARA DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI seluruhnya;
2. Menyatakan Pengikatan Jual Beli (PJB) No.87 Tanggal 21 April 2012 yang dibuat oleh Notaris EDDY DWI PRIBADI adalah TIDAK DAPAT DILANJUTKAN MENJADI AKTA JUAL BELI yang sah menurut hukum, karenanya PJB tersebut dinyatakan tidak dapat dilanjutkan dan akibatnya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
3. Menyatakan Legalisasi Surat Pernyataan dengan Nomor Akte: 1.143/NOT/2012 menjadi tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI adalah sah dan berharga menurut hukum;
6. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI membayar ganti rugi sebesar Rp. 75.075.000.000,- (*tujuh puluh lima milyar tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan rincian, untuk kerugian materiil Rp.75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*) dan untuk kerugian immateriil Rp.75.000.000.000,- (*tujuh puluh lima milyar rupiah*);

halaman 52 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding, Kasasi dan/atau upaya hukum lainnya;
8. Memerintahkan PARA TERGUGAT REKONPENSI-II/PARA PENGGUGAT INTERVENSI-II KONPENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) untuk melaksanakan pembayaran atas keterlambatan atau kesengajaan melaksanakan isi putusan, perharinya sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
9. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

At a u :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikianlah JAWABAN ini kami ajukan, atas perkenan Yang Mulia Majelis Hakim, kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut selanjutnya Penggugat mengajukan Replik selanjutnya ditanggapi dalam Duplik oleh Tergugat, demikian pula dengan Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II masing-masing juga mengajukan tanggapannya;

BUKTI SURAT DAN SAKSI PENGGUGAT

a. Bukti surat Para Penggugat

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 6171062308680002 An. Asbi, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 6171016012750016 An. Hj. Sri Syamsuniar. S.Ag, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 6171012303790009 An. Al Kausari, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 6171050908810010 An. Nurhayatullah, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 6171015501820007 An. Jumratussani, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 6171014910910005 An. Nur Haqiqi, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 6171060104960002 An. Nur Muhammad Imam, diberi tanda P-7;

halaman 53 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



8. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 6112-KM-17122021-0001
An. Rosliaty, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 6171-KM-10112022-0007
An. Arbani, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris , diberi tanda P-9.1;
11. Fotokopi Silsilah Keluarga, diberi tanda P-9.2;
12. Fotokopi Salinan Penetapan Nomor 165/Pdt.P/2021/PA.Ptk, diberi tanda P-10;
13. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal Desember 1993 , diberi tanda P-11;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 985 atas nama Nurtinah binti Lutjong, diberi tanda P-12;
15. Fotokopi Setifikat Hak Milik No. 4150 atas nama Nurtinah binti Lutjong, diberi tanda P-13;
16. Print out posisi Sertifikat Hak milik No.4425, diberi tanda P-14;
17. Fotokopi kwitansi yang menerima Nurtinah H. Lecong sebesar Rp20.000.000,- diberi tanda P-15;
18. Fotokopi kwitansi yang menerima Nurtinah sebesar Rp3.200.000,- diberi tanda P-15.1;
19. Fotokopi kwitansi yang menerima Nurtinah sebesar Rp1.800.000,- diberi tanda P-15.2;
20. Fotokopi kwitansi yang menerima Nurtinah H. Ismail sebesar Rp1.000.000,- diberi tanda P-15.3;
21. Fotokopi kwitansi yang menerima Nurtinah H. Ismail sebesar Rp2.000.000,- diberi tanda P-15.4;
22. Fotokopi kwitansi pembayaran sewa tanah dari tahun 2003 sampai dengan 2006 oleh Avianto yang diterima H. A. Rachman MH.Yunus, sebesar Rp4.000.000,- diberi tanda P-16.1;
23. Fotokopi kwitansi pembayaran sewa tanah tahun 2006 sampai dengan 2012 oleh Avianto yang diterima Hj. Salmah sebesar Rp10.591.300,- diberi tanda P-16.2;
24. Fotokopi Surat dari Dinas Tata Kota yang ditujukan kepada Sdr Avianto Nomor 640/1086/DTK, diberi tanda bukti P-17;
25. Foto bangunan rumah print out dari Hanphone, selanjutnya fotocopy tersebut diberi tanda bukti P-18;

Bukti surat berupa fotokopi tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah pula dibubuhi meterai kecuali bukti surat bertanda P-12, P-13, P-14, P-17, P-18 adalah fotokopi dari fotokopi;

halaman 54 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



b. Bukti Saksi Para Penggugat

1. M. SALDI, dibawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Asbi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Arbani;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hj. Sri Syamsuniar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Al-Kausari;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurhayatullah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Jumratusari;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurhaqiqi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurtinah H. Lecong (Lutjong);
- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan orangtuanya Asbi (Penggugat) karena Saksi satu kampung;
- Bahwa Sdr. Abdul Rachman membeli tanah yang dipermasalahkan diatas tahun 1990 dan Saksi masih SMA sekitar tahun 1991,1992,1993;
- Bahwa luas tanah yang telah dibeli oleh Sdr. Abdul Rachman Panjang 20M2X50M2 di depan Jalan Parit H. Husin 2, di samping ruko;
- Bahwa yang menjadi saksi pada saat jual beli tanah adalah Sdr. Nurtinah dengan Sdr. Abdul Rachman dan yang menyaksikan adalah Sdr. Kasim;
- Bahwa membeli tanah tersebut, Saksi dengar secara tunai sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan untuk biaya pecah sertifikat sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah);
- Bahwa tanah yang dibeli tersebut sudah bersertifikat dan jual belinya di Notaris;
- Bahwa Saksi diperlihatkan fotokopi Sertifikatnya oleh sdr. Arbani, luasnya 20M2 X 50M2;
- Bahwa setelah pembayaran, tanah tersebut langsung diserahkan kepada Sdr. Abdul Rachman dan dikuasai oleh Sdr. Abdul Rachman kemudian Sdr. Abdul Rachman menyewakannya kepada Sdr. Avianto dan Sdr. Avianto membangun rumah untuk usaha jual beli bahan bangunan;
- Bahwa Pada waktu sdr. Avianto menyewa tanah tersebut sdr. Nurtinah tidak ada tinggal disitu lagi
- Bahwa Sdr. Avianto menyewa tanah tersebut sekitar 12 (dua belas) tahun;
- Bahwa pada saat pemeriksaan setempat Saksi hadir di lokasi;

halaman 55 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Saksi sekarang tinggal di gg. Arwana tahun 2022 tapi sebelumnya Saksi tinggal di Parit Haji Husin I;
- Bahwa Ahli Waris Sdr. Abdul Rachman ada 9 (Sembilan) orang dan pada waktu jual beli tersebut istri sdr. Abdul Rachman sudah meninggal;
- Bahwa 3 (tiga) anak sdr. Abdul Rachman yang meninggal ada mempunyai anak;
- Bahwa Saksi kenal dengan sdr. Nurtinah H.Lutjong, ia tinggal di lokasi tanah tersebut sudah lama dan tinggal bersama orangtuanya;
- Bahwa pada waktu jual beli sdr. Nurtinah H. Lutjong belum menikah dan masih SMA tahun 1990-an;
- Bahwa sdr. Nurtinah mendapatkan tanah tersebut dari bapaknya (H. Lutjong);
- Bahwa sekarang obyek tanah tersebut sudah ada pagarnya dan nama "Cartic" tetapi Saksi tidak tahu siapa yang memagarnya;
- Saksi mengetahui obyek tanah tersebut dari sdr. Kasim yang sekarang sudah meninggal;
- Bahwa saksi kenal dengan sdr. Kasman Silalahi;
- Bahwa Sertifikat yang dibeli sdr. Kasman Silalahi atas nama H. Lutjong, Saksi tahu dari cerita sdr.Kasman Silalahi tapi Saksi tidak pernah melihat Sertifikat asli, hanya fotokopinya;
- Sertifikat atas nama H. Lutjong tersebut dipegang oleh sdr. Kasman Silalahi
- Berapa harga tanah pada waktu itu;
- Bahwa Saksi membenarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal Desember 1993 (P-11) yang Saksi lihat, sblomy Saksi melihat bukti beberapa tahun yang lalu;
- Bahwa tanah tersebut menjadi sengketa pada tahun 2000 keatas, tanah tersebut diurus dan dibeli oleh sdr. Kasman Silalahi dari sdr. Nurtinah H. Lutjong;
- Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan sdr. Kasman Silalahi tanah tersebut dijual oleh sdr. Nurtinah kepada sdr. Carrel;
- Bahwa Sdr.Kasman Silalahi sekarang sudah meninggal;
- Bahwa waktu itu ada 3 (tiga) sertifikat dan sertifikat semuanya diserahkan kepada Kasman Silalahi yang mengurus ketiga sertifikat tersebut adalah sdr. Kasman Silalahi karena Saksi sering ngobrol ngobrol dengannya;
- Bahwa sdr.Kasman Silalahi mengurus tanah tersebut karena tanah tersebut ada sengketa;

halaman 56 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Bahwa yang menyelesaikan semuanya adalah Kasman Silalahi tetapi yang bermasalah adalah anak anak dari H. Lutjong;
- Bahwa Sdr. Kasman Silalahi ada mendapatkan bagian dan ia ada juga membeli tanah dari anak anaknya H. Lutjong
- Bahwa sdr. Kasman Silalahi yang menjual tanah tersebut karena merasa ia yang punya tanah tersebut;
- Bahwa Kasman Silalahi tidak ada mendirikan bangunan di tanah sengketa;
- Sertifikat tersebut atas nama sdr. Abdul Rachman, sdr. Nurtinah dan sdr. Wahdaniah dan sertifikat tersebut sudah dipecah;
- Bahwa Sertifikat atas nama sdr. Nurtinah sudah dibalik nama atau belum Saksi kurang tahu;
- Bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut semuanya dipagar;
- Bahwa H. Lutjong punya beberapa istri tetapi yang Saksi tahu hanya Hj. Salmah;

Terhadap Saksi tersebut, para pihak mengatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. DEWI MAISYAHRIATI, dibawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Asbi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hj. Sri Syamsuniar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Al-Kausari;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Nurhayatullah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Jumratusari;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Nurhaqiqi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurtinah H. Lecong (Lutjong);
- Bahwa Saksi kenal dengan sdr. Abdul Rachman dan ahli warisnya;
- Bahwa Saksi tinggal di belakang tanah sdr. Abdul Rachman sejak tahun 1981,
- Bahwa sdr. Abdul Rachman membeli tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa, luasnya Luasnya 1000 meter persegi;
- Bahwa Sdr. Abdul Rachman menempati rumah tersebut tahun 1990-an dari Nurtinah kemudian ia sewakan selama belasan tahun kepada sdr. Avianto dan ia membangun toko bangunan;
- Bahwa tentang surat Saksi tidak tahu;
- Harga tanah tersebut Bahwa Saksi dengar Rp30.000.000,- dan Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat tanah tersebut;

halaman 57 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Tanah tersebut sudah bersertifikat atau Surat Keterangan Tanah Saksi tidak tahu dan tentang surat menyurat Saksi juga tidak tahu;
- Bahwa tanah sengketa sejak akhir tahun 2022 sampai dengan sekarang dipagar satu sisi dengan seng Saksi dan Saksi tidak membaca tulisan yang ada di pagar seng tersebut;
- Bahwa ahli waris dari sdr. Abdul Rachman tidak pernah datang ke tempat tanah tersebut;
- Bahwa dengan dengan sdr. Kasman Silalahi Saksi hanya dengar namanya saja sedangkan Fajar Silalahi adalah anak dari sdr. Kasman Silalahi;
- Bahwa sekarang Tanah tersebut sudah sertifikat dan atas nama siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas tanah sengketa;
- Bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan yang namanya Carrel;
- Bahwa Saksi Terdakwa apakah sdr. Kasman Silalahi mempunyai tanah;
- Bahwa anak anaknya sdr. Abdul Rachaman tidak pernah membersihkan dan datang ke tanah tersebut;
- Bahwa 5 tahun yang lalu ada rumah dan sdr. Asbi di tanah sengketa dan rumah tersebut telah dibongkar tahun tahun 2022;
- Bahwa pada waktu rumah dirobohkan tidak ada keributan;

Terhadap Saksi tersebut, para pihak mengatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

BUKTI SURAT DAN SAKSI TERGUGAT

a. Bukti Surat Tergugat

1. Fotokopi Surat Gugatan Wanprestasi, Perkara Nomor : 224/Pdt.G/2021/PN.Ptk, tanggal 10 November 2021 antara Rosliaty, dkk selaku Ahliwaris dari A. Rachman Bin H.M. Yunus sebagai Para Penggugat Melawan: Nurtinah H. Lecong (Lutjong) sebagai Tergugat, diberi tanda bukti T-1.a;
2. Fotokopi SURAT KUASA Tanggal 7 Desember 2021. Nurtinah memberi kuasa kepada HERMAN, SH., selaku Advokat/Penasehat Hukum, beralamat di Jalan Purnama I Komplek Dinasti Indah Blok C No.22 Pontianak Selatan, Kota Pontianak (Penerima Kuasa), diberi tanda bukti T-1.b;

halaman 58 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



3. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Ptk, tanggal 13 April 2022, diberi tanda bukti T-1.c;
4. Fotokopi Penetapan Nomor: 165/Pdt.P/2021/PA.Ptk, Tanggal 10 Juni 2021, diberi tanda bukti T-2;
5. Fotokopi Akta Surat Kuasa Nomor 07, tanggal 17 Januari 2015 dibuat dihadapan Notaris Whisnoe Junaidy, S.H., MBA, SPd., MKn, diberi tanda bukti T-3;
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 207/2015 tanggal 24 Maret 2015, dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT JOKO SABASTIAN, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti T-4;
7. Fotokopi Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 13 April 2012, antara Kasman Silalahi dengan Mujadid, S.T atas tanah SHM No. 985 atas nama NURTINAH, diberi tanda bukti T-5;
8. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 21 April 2012, yang dibuat oleh Notaris Eddy Dwi Pribadi, S.H, atas tanah hak milik No. 7374 atas nama Lutjong bin Dul, tanah hak milik No. 985 atas nama Nurtinah binti Lutjong, tanah hak milik No. 7375 atas nama Wahdania, diberi tanda bukti T-6;
9. Fotokopi Kwitansi senilai Rp75.000.000,- untuk pembayaran Lawyer Fee / Honor Pengacara dan Operasional Fee / Biaya Operasional , tanggal 29 Agustus 2022, diberi tanda bukti T-7;
10. Fotokopi Perihal Klarifikasi Pengaduan Sepihak yang dibuat oleh Kuasa Hukum Herman tanggal 23 Februari 2015, diberi tanda bukti T-8;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali T-1.a, T-1.b, T-2, T-3, T-4, T-5, adalah fotokopi dari fotokopi/tanpa asli;

b. Bukti Saksi Tergugat

1. JUNAIDAH, dibawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Asbi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hj. Sri Syamsuniar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Al-Kausari;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Nurhayatullah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Jumratusari;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Nurhaqiqi;
- Bahwa Saksi kenal sebagai tetangga dengan Nurtinah H. Lecong (Lutjong);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Karya Kita Gg. Karya no. 48 RT.005 RW.004 Kelurahan Bansir Darat Kecamatan Pontianak Tenggara sudah lama sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi kenal dengan sdr. Nurtinah sejak kecil sebagai tetangga;
- Bahwa nama orang tua sdr. Nurtinah adalah H. Lutjong dan ibunya bernama Hj. Salmah;
- Bahwa Istrinya H. Lutjong ada 2 (dua) orang namun antara Istrinya H. Lutjong yang pertama dan yang kedua tidak ada masalah;
- Bahwa anaknya Nurtinah dan Wardaniah;
- Bahwa H.Lutjong sudah meninggal tahun 1995 di Parit H. Husin 2 dirumah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah sengketa ada di seberang parit rumah Saksi;
- Bahwa luas tanah sdr. Nurtinah 836 meter letaknya depan jalan;
- Bahwa Sdr. Nurtinah mendapatkan tanah tersebut dari orangtuanya;
- Bahwa tanah tersebut ada sertifikatnya atas nama sdr. Nurtinah;
- Bahwa sebelumnya, waktu ada masalah tanah umur sdr. Nurtinah 10 tahun atau 11 tahun;
- Bahwa umur Saksi sekitar 11 tahun atau 12 tahun Saksi pernah tinggal di tempat sdr. Nurtinah selama kira-kira satu tahun;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tanah tersebut dialihkan;
- Bahwa di lokasi tanah tersebut sekarang ada dipagar seng, yang memagar seng adalah sdr. Carrel yang mempunyai tanah sejak lebih kurang 6 tahun atau 7 tahun yang lalu;
- Bahwa pekerjaan sdr. Kasman Silalahi jual beli tanah atau calo sertifikat;
- Bahwa Sdr. Nurtinah pernah meminta tolong kepada sdr. Kasman Silalahi untuk membantu menjualkan tanah, awalnya sertifikat diambil oleh sdr. Kasman Silalahi tapi kemudian digadaikannya kepada sdr. Mujadid;
- Bahwa Sdr. Nurtinah pernah dilaporkan ke Polisi oleh ahli warisnya Abdul Rachman karena masalah tanah, namun perkaranya tidak sampai ke Pengadilan karena laporannya dihentikan karena tandatangan jual beli Nurtinah dengan sdr. Abdul Rachman dipalsukan. Saksi tahu itu dari cerita Nurtinah;
- Bahwa tanpa ijin sdr. Nurtinah, sertifikat sdr. Nurtinah digadaikan oleh sdr. Kasman Silalahi ke PT. Kalimantan Jaya dan yang menebusnya sdr. Mujadid;

halaman 60 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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)



- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar sdr. Kasman Silalahi membeli tanahnya Nurtinah;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tanah tersebut dijual oleh sdr. Abdul Rachman ataupun ahli warisnya;
- Bahwa Saya tidak pernah melihat bangunan dilokasi tanah tersebut;
- Sdr. Kasman Silalahi menerima sertifikat dari H. Lecong tujuannya H. Lecong menjual kepada sdr. Kasman Silalahi dan oleh sdr.Kasman Silalahi digadaikan kepada sdr. Mujadid;
- Bahwa Saksi dengar cerita dari sdr. Nurtinah Bahwa dari cerita sdr. Nurtinah sertifikat tersebut atas nama Nurtinah dan yang menyerahkan orangtuanya Nurtinah kepada sdr. Kasman Silalahi;
- Bahwa cerita sdr. Nurtinah lebih dari setahun yang lalu, sekarang sertifikat ada di Carrel dan sudah sudah beralih atas nama sdr. Carrel karena dijual oleh sdr. Mujadid dengan menggunakan kuasa Nurtinah;
- Yang menggadaikan sertifikat tersebut adalah sdr. Kasman Silalahi kepada sdr.Mujadid;
- Bahwa pada waktu itu ada 2 (dua) surat surat jual beli dari sdr. Abdul Rachman, yang satu diakuiya dan yang satu tidak diakuiya;
- Bahwa surat yang tidak diakuiya oleh sdr. Abdul Rachman karena H. Lutjong sudah meninggal;
- Bahwa dengan sdr. Abdul Rachman Saksi hanya mendengar saja;
- Bahwa Saksi tahu sdr. Nurtinah dipanggil oleh Polisi karena tidak mengakui menjual tanah kepada sdr. Abdul Rachman. Saksi tahu itu dari dari sdr. Nurtinah;
- Surat pernyataan jual beli tersebut antara sdr. Nurtinah dengan sdr. Abdul Rachman. Sdr. Nurtinah bercerita yang intinya sdr. Nurtinah tidak pernah menjual tanah kepada sdr. Abdul Rachman dan tidak mengakui tandatangannya;
- Bahwa Sdr. Abdul Rachman sekarang sudah meninggal;
- Bahwa sekarang yang memagar tanah tersebut adalah sdr. Carrel sejak 6 tahun atau 7 tahun yang lalu;
- Bahwa sdr. Carrel bisa memagar tanah tersebut, karena tanah tersebut digadaikan oleh sdr. Mujadid. Sdr. Mujadid membeli tanah tersebut kepada sdr. Nurtinah karena sdr. Kasman Silalahi sudah mengambil uang kepada Mujadid;
- Bahwa tanda tangan yang diakui sdr. Nurtinah adalah jual beli dari sdr. Abdul Rachman dengan sdr. Nurtinah pada tahun 1995;



- dan pada waktu itu sertifikat masih atas nama H. Lutjong Tanah tersebut sudah berubah menjadi milik Carrel;
- Bahwa pekerjaannya sdr. Kasman Silalahi sebagai jual beli tanah/ sebagai calo tanah;
- Bahwa awalnya sdr. Kasman Silalahi datang ketempat H. Lutjong untuk membantu menjualkan tanah H. Lutjong. dan kemudian sdr. Kasman Silalahi menggadaikan sertifikatnya kepada Mujadid, karena belum ada yang membelinya akhirnya Mujadid yang membeli tanah tersebut;
- Bahwa sdr. Nurtinah tahunya sertifikat tersebut digadaikan di PT. Kalimantan Jaya;
- Bahwa yang menerima uang gadai Saksi tidak tahu;
- Bahwa luas tanah tersebut 838 meter persegi;

Terhadap Saksi tersebut, para pihak mengatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

BUKTI SURAT DAN SAKSI PENGGUGAT INTERVENSI I

a. Bukti Surat Penggugat Intervensi I;

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3172062 406570003 atas nama Carrel Ticalu, SE., SH., MH, diberi tanda bukti P.Itv.I-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.4425/Bangka Belitung Darat, atas nama CARREL TICUALU, SE., SH, diberi tanda bukti P.Itv.1-2;
3. Fotokopi surat tanda terima setoran pajak Bumi dan Bangunan (PBB), NOP: 61.71.011.002.001-2967.0, terletak di Jl. Parit H. Husin 2 NIB 04510 luas 836 m3 atas nama Carrel Ticalu, SE.SH.MH, dari tahun 2016 sampai dengan 2022, diberi tanda bukti P.Itv.1-3;
4. Fotokopi akta jual beli nomor 207/2015 tanggal 24 Maret 2015 antara Mujadid selaku kuasa dari Nurtinah binti Lut Jong (penjual) dengan Carrel Ticalu (pembeli) SHM 4425/bangka belitung darat surat ukur nomor 04523, luas 836 m3. diberi tanda bukti P.Itv.I-4.
5. Surat Kuasa dihadapan NOTARIS WHISNOE JUNAIIDY tanggal 17 Januari 2015, dar Nurtinah (pemberi Kuasa) ke Mujadid (Penerima Kuasa) untuk menjual antara lain SHM 4425/bangka belitung darat surat ukur nomor 04523 luas 836 m3, NOP: 61.71.011.002.001-2967.0. diberi tanda bukti P.Itv.I-5;
6. Kwitansi honor pengacara. Diberi tanda bukti P.Itv.I-6;

Bukti surat berupa fotokopi tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P.Itv.I-5 adalah fotokopi dari fotokopi;

b. Bukti Saksi Penggugat Intervensi I;



1. ARKY TIRTADIKARA dibawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Asbi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hj. Sri Syamsuniar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Al-Kausari;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Nurhayatullah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Jumratusari;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Nurhaqiqi;
- Bahwa Saksi kenal waktu Saksi menjadi saksi dalam perkara Nurtinah H. Lecong (Lutjong);
- Bahwa Saksi bekerja menjaga tanah sengketa tahun 2015 atas perintah dari sdr Carrel;
- Bahwa pada waktu tanah sengketa dibeli oleh sdr. Carrel belum dipagar dan sdr. Carrel meminta Saksi untuk mencarikan tukang;
- Bahwa yang memagar tanah sengketa adalah Saksi dan pekerja lainnya atas perintah dari sdr. Carrel dengan biaya Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Pada waktu tanah tersebut dipagar dengan seng tidak ada yang keberatan
- Bahwa tahun 2015 pagar seng tersebut sudah ada dan pernah diperbaiki 3 (tiga) kali dan terakhir diperbaiki 20 Desember 2022;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Jalan Parit H. Husin 2, luas tanah yang menjadi sengketa 836 meter persegi;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan membaca sertifikatnya;
- Tanah tersebut hanya dipagar depan dan samping saja karena karena berbatasan dengan warga dan belakang berbatasan dengan dinding;
- Bahwa sebelum Saksi memagar tanah tersebut tidak ada bangunannya;
- Bahwa tujuan dipagar biar tahu tanah tersebut masih milik sdr. Carrel;
- Bahwa orang yang berjualan pisang diatas tanah sengketa meminta ijin kepada Saksi dan Saksi langsung menelpon sdr. Carrel;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan sdr. Kasman Silalahi;
- Bahwa Sdr. Nurtinah bertempat tinggal di Jl. Ujung Pandang;
- Bahwa yang membayarkan PBB setiap tahunnya sdr. Carrel;
- Bahwa Sdr. Carrel membeli tanah tersebut dengan sdr. Nurtinah dan pada waktu sdr. Nurtinah digugat pada waktu itu Saksi menjadi saksi;

halaman 63 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Bahwa jual belinya di Notaris bulan Maret 2015 karena pada waktu itu Saksi yang mengantar sdr. Carrel ke Notaris Joko Sebastian;
- Bahwa pekerjaan sdr. Carrel sebagai Pengacara di Jakarta;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada patok BPN, patoknya memanjang;
- Jual belinya tanah pada waktu itu pada;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan namanya Mijadid;

BUKTI SURAT DAN SAKSI PENGGUGAT INTERVENSI II;

Surat Penggugat Intervensi II;

1. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 87 tanggal 21 April 2012, dengan NOTARIS EDDY DWI PRIBADI, S.H., diberi tanda bukti P.Itv II-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 30 Maret 2022 yang diketahui Lurah Bansir Darat dan Camat Pontianak Tenggara. Diberi tanda bukti P.Itv II-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 30 Maret 2022 yang diketahui Lurah Bansir Darat dan Camat Pontianak Tenggara. Diberi tanda bukti P.Itv II-3;
4. Fotokopi silsilah ahli waris Kasman Silalahi tanggal 30 Maret 2022. Diberi tanda bukti P.Itv II-4;
5. Surat Pernyataan Hj. Salmah, Nurtinah dan Wahdaniah tentang persetujuan menjual tanah Nortinah sertifikat nomor 985 kepada A. Rahman M. Yunus tanggal 11 Januari 2011. Diberi tanda bukti P.Itv II-5;

Bukti surat berupa fotokopi tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P.Itv.II-5, adalah fotokopi dari fotokopi;

Saksi Penggugat Intervensi II;

1. JARPIN SILALAH, dibawah janji menurut agama Kristen pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Asbi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hj. Sri Syamsuniar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Al-Kausari;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurhayatullah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Jumratusari;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurhaqiqi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurtinah H. Lecong (Lutjong);
- Bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah gugatan Asbi dengan Nurtinah atas tanah di jalan Parit H. Husin 2 di sebelah kiri,



luas tanah yang disengketakan bagian depan 20 meter persegi dan panjangnya 50 meter persegi;

- Bahwa pada tahun 1993 Pada waktu itu H. Lutjong datang ke rumah sdr. Kasman Silalahi meminta tolong supaya uangnya dikembalikan;
- Bahwa tujuan sdr. Kasman Silalahi membayar biaya ganti rugi adalah untuk melunasi pada Puihi dan mengurus perkara sampai tuntas dan setelah selesai dijual kepada Nurtinah dan Nurtinah dijual kepada sdr. Carrel 1000 M2 dan sdr. Kasman Silalahi menjual kepada sdr. Abdul Rachman sehingga ada gugatan dari Pengadilan;
- Bahwa sdr. Nurtinah menjual tanah tanpa sepengetahuan dari sdr. Kasman Silalahi;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah sengketa dijual kepada sdr. Carrel;
- Bahwa Saksi tahu ada plang atas nama Carrel di tanah sengketa tiga tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan tanah sengketa dijual oleh sdr. Nurtinah yang
- Bahwa sdr. Kasman Silalahi melakukan pemagaran tanah sengketa pada tahun 2012;
- Bahwa sertifikat tanah sengketa disimpan oleh Mujadid di Notaris;
- Bahwa pada waktu itu ada pengikatan jual beli pada tahun 2012, yang tandatangan ahli waris H. Lutjong yaitu Nurtinah, Wardaniah, Hj. Salmah;
- Harga tanah sengketa disepakati disepakati 2,5 milyar yang dibayar sdr. Kasman Silalahi baru 500 juta jadi sisanya 2 milyar;
- Saksi mengetahui kalau tanah tersebut dengan harga 2,5 milyar rupiah dari cerita sdr. Kasman Silalahi;
- Tanah atas nama Nurtinah bagian depannya 20 meter persegi dan Panjang 50 meter persegi;
- Tanah tersebut awalnya dibeli dari Fui Hi, karena tanah bermasalah dan Fui Hi ia minta uangnya dikembalikan;
- Sdr. Fui Hi membeli tanah kepada H. Lutjong pada tahun 1993;
- Sdr. Fui Hi meminta ganti uang tahun 1993;
- Ceritanya, H. Lutjong datang ke rumah sdr. Kasman Silalahi untuk memintan bantuan kepada Sdr. Kasman Silalahi untuk mengembalikan uang Fui Hi dan mengurus perkara. Sertifikat pada waktu itu dipegang oleh sdr. Kasman Silalahi. Setelah perkara tersebut selesai sertifikat ada dengan sdr. Mujadid;



- Bahwa pekerjaan sdr. Kasman Silalahi kontraktor, selain itu juga mengurus tanah orang lain seperti sertifikat untuk mengurus ke BPN dan sdr. Kasman
- Bahwa setelah sdr. Kasman Silalahi meninggal anak anaknya tidak ada yang menguasai tanah tersebut dan anak anaknya tinggal di Parit H. Husin 2;
- Bahwa Tujuan sdr. Kasman Silalahi membiayai perkara tersebut karena mau membeli tanah itu;
- Bahwa Sdr. Abdul Rachman membeli tanah tahun 2003;
- Bahwa Sdr. Abdul Rachman membeli tanah dari H. Lutjong 1000 M2 atas nama Nurtinah dan tidak ada masalah dan belum dipecah karena masih perkara;
- Bahwa pada tahun 1993 ada yang menggugat sdr. Nurtinah yaitu sdr. Katong;
- Bahwa Sdr. Katong adalah anak dari pemilik tanah dibeli sdr. H.Lutjong;
- Bahwa sekarang sertifikat atas nama H.Lutjong, Wardaniah dan Nurtinah
- Bahwa luas tanah atas nama Nurtinah 8.607 M2 dikurangi 1000 M2 adalah milik sdr. Abdul Rachman
- Bahwa ada pengikatan jual belinya tahun 2012 dan yang tandatangan Nurtinah, Wardaniah dan Hj. Salmah istri dari H.Lutjong Bahwa tanah H. Lutjong yang dibeli oleh sdr. Kasman Silalahi seluas 1000 M2;
- Bahwa tanah tersebut sekarang milik sdr. Carrel karena tanpa sepengetahuan Kasman Silalahi, Nurtinah menjual kepada sdr. Carrel;
- Bahwa saksi tahu masalah tanah tersebut sejak tahun 1993;

2. MUHAMMAD HUSIN, dibawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Asbi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hj. Sri Syamsuniar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Al-Kausari;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurhayatullah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Jumratusari;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurhaqiqi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nurtinah H. Lecong (Lutjong);
- Bahwa Asbi merupakan keponakan Saksi;

halaman 66 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dengan sdr. Abdul Rachman masih ada hub keluarga;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan H. Lutjong;
- Bahwa tanah sengketa sudah ada sertifikat atas nama Nurtinah;
- Bahwa tahun 1993 sertifikat hak milik atas nama Nurtinah dan Wardaniah dan H. Lutjong sudah dibeli oleh Fui Hi namun karena ada gugatan dari Katong dkk, akhirnya Fui Hi meminta uang pengembalian panjar pembelian tanah kepada H. Lutjong;
- Bahwa Sdr. H. Lutjong minta bantuan sdr. Kasman Silalahi. Kemudian sdr. Kasman Silalahi memberikan uang kepada H. Lutjong untuk mengembalikan uang panjar pembelian tanah kepada Fui Hi;
- Bahwa selanjutnya sdr. Kasman Silalahi bersama Saksi mengembalikan uang panjar kepada Fui Hi sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa keterlibatan Saksi karena Saksi membantu mengeluarkan uang masing masing sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan Kasman Silalahi Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), setelah penyerahan uang tersebut, akhirnya semua pengurusan tanah tersebut menjadi tanggungjawab dari Kasman Silalahi baik dari semua biaya pengurusan perkara dan biaya-biaya lainnya;
- Bahwa tanah tersebut diurus Kasman Silalahi dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2012;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah sengketa tersebut sudah dibeli lunas oleh sdr. Kasman Silalahi;
- Bahwa Sdr. Abdul Rachman membeli sebagian tanah kepada Nurtinah ada perjanjiannya tapi Saksi tidak melihat;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh sdr. Abdul Rachman ada 3 (tiga) bagian yaitu bagian yaitu Nurtinah, Wardaniah dan H. Lutjong;
- Bahwa tanah yang dibeli sdr. Abdul Rachman atas nama Nurtinah dan luas tanahnya 20M2x50M2 dan sisanya masih ada 1000 M2 lebih punya sdr. Kasman Silalahi yang dibeli dari H. Lutjongba tanah yang dibeli sdr. Kasman Silalahi termasuk tanah Wardaniah dan H. Lutjong;
- Saksi tahu sdr. Abdul Rachman membeli tanah dari Nurtinah yang luasnya 20M2X50M2 tersebut pada tahun 1993;
- Bahwa Yang tandatangan pada waktu itu Nurtinah dan disaksikan oleh bapaknya yaitu H. Lutjong;
- Bahwa tanah yang dibeli tersebut pernah disewakannya kepada orang Cina yang bernama Avianto namun setelah itu tidak ada yang menyewa lagi;

halaman 67 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Bahwa H. Lutjong pernah ditahan di Polres karena anaknya yang belum cukup umur ada tandatangan
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memagar tanah sengketa;
- Pekerjaannya sdr. Kasman Silalahi jual beli tanah/calo tanah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan sdr. Mujadid;
- Bahwa cerita dari sdr. Kasman Silalahi kepada Saksi harga tanahnya RP30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah jual beli, sertifikat masih nama Nurtinah dan akan dibalik nama ke Abdul Rachman, namun Abdul Rachman meninggal dan sampai dimana prosesnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Jual beli tanah tersebut pembayarannya belum selesai, karena lama tidak dibayar sehingga Nurtinah meminta tambahan;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa luasnya 20M2 X 50M2
- Bahwa tanah sengketa sekarang dipagar seng, siapa yang memagar Saksi tidak tahu;
- Bahwa semuanya itu cerita dari sdr. Kasman Silalahi;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak mengajukan sesuatu lagi selanjutnya atas kesempatan yang diberikan Majelis, Penggugat, Tergugat Intervensi I dan Intervensi II mengajukan kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu sebagaimana tercantum dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah tercatat pula dalam Putusan Perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat Intervensi adalah seperti diuraikan tersebut di atas;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya berpendapat bahwa Para Penggugat tidak memiliki legal standing dengan alasan:

1. Bahwa Surat Pernyataan jual beli bertanggal 27 Desember 1993 yang dibuat secara dibawah tangan atas tanah yang terletak di Jl. Parit H. Husin II, Kel. Bangka Belitung Darat, Kec. Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diakui oleh PARA PENGGUGAT dilakukan antara Almarhum A. Rachman Bin H.M. Yunus/Abd. Rachman H.M. Yunus/ayah dari PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT (Nurtinah) tidak pernah terjadi, karena TERGUGAT tidak pernah kenal dengan Almarhum A.

halaman 68 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rachman Bin H.M. Yunus/Abd. Rachman H.M. Yunus apalagi sampai membuat Surat Pernyataan jual beli dan menanda-tanganinya, sudah begitu Surat Pernyataan jual beli juga tidak memenuhi syarat untuk terjadinya jual-beli tanah yang sah menurut hukum dan patut dicurigai bahwa ini adalah perbuatan dari MAFIA TANAH, karenanya dalil-dalil Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat: bahwa apakah Tergugat kenal atau tidak kenal dengan Almarhum A. Rachman Bin H.M. Yunus/Abd. Rachman H.M. Yunus apalagi sampai membuat Surat Pernyataan jual beli dan menanda-tanganinya, tentang hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara sehingga eksepsi tersebut dikesampingkan;

2. Bahwa dari Gugatan PARA PENGGUGAT yang diralat pada tanggal 14 Nopember 2022 dinyatakan oleh karena Arbani, S.ag/PENGGUGAT-2 telah meninggal dunia pada tanggal 31 Oktober 2022 dan Gugatan dilanjutkan oleh ahli warisnya Muhammad Imam Zulkarnaen yang didalam ralat Gugatannya sebagai PENGGUGAT-7. Seharusnya posisi Muhammad Imam Zulkarnaen sebagai ahliwaris dari ARBANI, S.Ag tetap sebagai PENGGUGAT-2 tidak berubah menjadi PENGGUGAT-7. Hal itu menjadikan posisi PENGGUGAT berubah seluruhnya yang tidak dibenarkan secara hukum. Dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut beralasan untuk ditolak;

Menimbang, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat: bahwa terkait Muhammad Imam Zulkarnaen sebagai ahli waris pengganti dari ASBI yang diposisikan sebagai Penggugat VII menurut Majelis Terdakwa tidak menyalahi hukum acara. Dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut beralasan untuk ditolak;

3. Bahwa sebagaimana putusan MARI nomor : 431K/SIP/1973, tanggal 9 Mei 1974 menyatakan: *"dengan meninggalnya Penggugat Asli dan tidak ada persetujuan dari semua ahliwarisnya untuk melanjutkan gugatan semula, maka gugatan harus dinyatakan gugur"*;

Dalam ralat gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan ada berapa orang ahliwaris dari almarhum Arbani, S.Ag, apakah hanya Muhammad Imam Zulkarnaen saja atau ada lagi??. Selain itu apabila ahli waris dari almarhum Arbani, S.Ag memiliki beberapa orang ahliwaris, apakah Muhammad Imam Zulkarnaen telah mendapatkan persetujuan dari ahliwaris yang lain untuk melanjutkan gugatan *aquo*, hal ini sejalan dengan Putusan MARI nomor: 431K/SIP/1973, tanggal 9 Mei 1974;

halaman 69 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Menimbang, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat dengan meninggalnya ASBI (semula Penggugat II) yang kemudian digantikan oleh Muhammad Imam Zulkarnaen (Penggugat 7) tidak mengakibatkan gugatan gugur karena Muhammad Imam Zulkarnaen adalah waris pengganti dari Asbi yang mana Asbi adalah salah seorang Penggugat, apalagi berdasarkan Yurisprudensi “tidak diharuskan semua ahli waris menggugat. (Putusan Mahkamah Agung : tgl. 25 - 11 - 1975 No. 516 K/Sip/1973). Dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut beralasan untuk ditolak;

4. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak

Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan Para penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum A. Rachman Bin H.M. Yunus dan Almarhumah Hj. Salmah binti H.Ibrahim berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Pontianak no 165 /Pdt.P/2021/PA.Ptk tanggal 10 Juni 2021. Dimana dalam amar putusannya Hanya menetapkan Ahli waris almarhum A.Rachman bin H.M Yunus yaitu 1. Hj. Salmah binti H. Ibrahim, 2.Rosliaty binti A. Rachman, 3. Asbi bin A. Rachman, 4. Arbani, S.Ag bin A. Rachman, 5. Hj. Sri Syamsuniar binti A. Rachman, 6.Hj. Al Wardah binti A. Rachman, 7. Al Kausari bin A. Rachman, 8.Nurhayatullah bin A. Rachman, 9.Jumratussani binti A. Rachman, 10. Nur Haqiqi binti A. Rachman tetapi didalam gugatannya Para Penggugat tidak menjadikannya yaitu Hj. Salmah binti H. Ibrahim, Rosliaty Binti A. Rachman dan Hj. Al Wardah Binti A. Rachman atau Ahli waris Penggantinya sebagai pihak dalam perkara ini, dengan demikian Gugatan ini kurang pihak dan harus ditolak;

Bahwa Gugatan Para Penggugat patut dan Layak dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium karena Para Penggugat telah Mendalilkan ada pihak lain sebagai Penyewa sehingga tentunya masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat sebagaimana Putusan mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 621 K/Sip/1975 keberatan Tergugat dengan Exeption Plurium litis consortium;

Menimbang, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat: bahwa menurut jurisprudensi Mahkamah Agung “Walaupun tidak semua ahli waris turut menggugat, tidaklah menjadikan batalnya atau tidak sahnya surat gugatan itu, sebab sebagai ternyata dalam surat gugatan para penggugat/terbanding semata-mata menuntut tentang haknya (Putusan Mahkamah Agung : tgl. 1-5-1975 No. 64 K/Sip/1974.). Dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut beralasan untuk ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang telah menjadi tetap karena tidak disangkal oleh Tergugat, Intervensi I dan Intervensi II atau setidaknya tidaknya telah disangkal tanpa alasan yang cukup, pada pokoknya adalah:

- Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah terletak di Jl. Parit H. Husin II, Kel. Bangka Belitung Darat, Kec. Pontianak Tenggara, Kota Pontianak (untuk selanjutnya disebut Tanah Sengketa);
- Bahwa pada tanggal 20 Januari 2023, telah dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah sengketa, sehingga diketahui, bahwa tanah sengketa terletak persis di pinggir jalan Parit H. Husin II, berpagar seng dengan cap bertuliskan "CARREL TICUALU (Intervensi I)", berbentuk leter L,
- Bahwa di atas objek sengketa dominan ditumbuhi semak belukar, tidak ada bangunan yang berdiri;

Menimbang, bahwa dalil yang belum tetap, karena para pihak pada pokoknya tetap dengan dalilnya masing-masing sebagai berikut:

Dalil PARA PENGGUGAT:

"Tanah sengketa adalah milik Penggugat karena sudah dibeli berdasarkan surat jual-beli tanah tanggal 27 Desember 1993 antara A. Rachman bin H.M. Yunus alias Abd. Rachman H.M. Yunus (ayah PENGGUGAT (Alm.) dengan Tergugat";

Sedangkan TERGUGAT mendalilkan:

Bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat karena Tergugat tidak pernah menjual tanah sengketa kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa dari perbedaan dalil di atas maka yang menjadi pokok sengketa/persoalan utama yang harus diselesaikan terlebih dahulu karena akan menentukan dalil para pihak adalah:

Apakah tanah sengketa yang terletak di Jl. Parit H. Husin II, Kel. Bangka Belitung Darat, Kec. Pontianak Tenggara, Kota Pontianak adalah:

- **Milik Para Penggugat yang dibeli Ortu Penggugat (A. Rachman bin H.M. Yunus alias Abd. Rachman H.M. Yunus) tapi tidak kunjung di urus pemecahan sertifikatnya oleh Tergugat;**

atau

- **Milik Tergugat karena Tidak pernah dijual ke Para Penggugat;**

Menimbang, bahwa Para Pihak untuk meneguhkan dalilnya, masing-masing telah melakukan upaya pembuktian baik berupa keterangan Saksi-saksi maupun bukti tertulis;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat **P-11, P-15, P-15.1, P-15.2, P-15.3, P-15.4** dihubungkan dengan keterangan Saksi Para Penggugat yang **halaman 71 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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

bernama M. SALDI dan DEWI MAISYAHRIATI, Saksi Para Penggugat Intervensi II yang bernama MUHAMMAD HUSIN dapat ditarik fakta bahwa Para Penggugat antara tahun 1993 sampai dengan tahun 1996 pernah menguasai tanah sengketa dengan cara menyewakannya kepada Avianto untuk usaha jual beli bahan bangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Jual-beli bertanggal 27 Desember 1993 (**P-11**) yang isinya "*Tergugat menjual tanah sengketa yang terletak di Parit H. Husin II Kecamatan Pontianak Selatan dengan Surat Ukur No. 985 luas 1000 m2 kepada Abd. Rachman HM. Yunus (orang tua Penggugat). Harga tanah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), baru dibayar Abd. Rachman HM. Yunus 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) sedangkan sisanya Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) akan dibayar setelah selesai pembuatan sertifikat*" diketahui bahwa ternyata Surat Pernyataan Jual-beli bertanggal 27 Desember 1993 (**P-11**) di atas tidak lain adalah Pejanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) yang dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi/uang muka berdasarkan kesepakatan. Dengan tidak ditingkatkannya satu PPJB (**P-11**) ke pembuatan Akta Jual Beli (AJB) artinya Para Penggugat tidak bisa membuktikan telah terjadi jual beli tanah secara sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Penggugat "**Tanah sengketa adalah milik Para Penggugat karena sudah dibeli berdasarkan surat jual-beli tanah tanggal 27 Desember 1993 antara A. Rachman bin H.M. Yunus alias Abd. Rachman H.M. Yunus (ayah Para Penggugat (Alm.) dengan Tergugat**" haruslah ditolak karena Para Penggugat tidak bisa membuktikan telah terjadi jual beli tanah sengketa melalui Akta Jual Beli;

DALAM INTERVENSI

Menimbang, bahwa PENGGUGAT INTERVENSI I mendalilkan:

Tanah sengketa adalah milik Penggugat Intervensi I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama CARREL TICUALU,SE.,SH;

Sedangkan PENGGUGAT INTERVENSI II mendalilkan:

Tanah sengketa adalah milik Para Penggugat Intervensi II karena sudah dibayar lunas oleh Orangtua Para Penggugat Intervensi II (Kasman Silalahi) kepada Tergugat;

halaman 72 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari perbedaan dalil di atas maka yang menjadi pokok sengketa/persoalan utama yang harus diselesaikan terlebih dahulu karena akan menentukan dalil para pihak adalah:

Apakah tanah sengketa yang terletak di Jl. Parit H. Husin II, Kel. Bangka Belitung Darat, Kec. Pontianak Tenggara, Kota Pontianak adalah:

- **Milik Penggugat Intervensi I karena berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4425;**

atau

- **Milik Para Penggugat Intervensi II karena Sertifikat Hak milik Nomor 985/ sudah dibayar lunas oleh Orangtua Para Penggugat intervensi II (Kasman Silalahi) kepada Tergugat namun sertifikat Hak Milik masih dalam perkara dengan pihak lain;**

Menimbang, bahwa Para Pihak untuk meneguhkan dalilnya, masing-masing telah melakukan upaya pembuktian baik berupa keterangan Saksi-saksi maupun bukti tertulis;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menelusuri asal muasal tanah sengketa dengan cara mengurutnya berdasarkan bukti sertifikat yang di ajukan Para Pihak. Adapun Para Pihak yang mengajukan bukti sertifikat adalah Para Penggugat dan Penggugat Intervensi I;

Menimbang, bahwa berdasarkan Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.4425/Bangka Belitung Darat atas nama CARREL TICUALU (**P.Itv.1-2**), Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 4150 atas Nama Nurtinah Binti Lutjong, (**P-13**), Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 985 atas nama Nurtinah Binti Lutjong, diberi tanda (**P-12**) diketahui bahwa:

- SHM No .4425 dengan luas 836 M2 beralih menjadi milik Carrel Ticalu berdasarkan akta jual beli dengan Nurtinah Binti Lutjong pada 24/3/2014;

- SHM No. 4425 di atas berasal dari pemecahan sertifikat induk yaitu SHM No. 4150 dengan luas 8.606 m2 pada 27/10/2014;

- SHM 4150 di atas adalah pengganti dari SHM No. 985 yang hilang berdasarkan permohonan Nurtinah Binti Lutjong pada 03/02/2014 dengan luas 8.607 m2, SHM No. 985 tersebut terbit tahun 1979;

Menimbang, bahwa dengan demikian tanah sengketa dulunya adalah satu kesatuan/satu bidang dengan SHM No. 985 yang hilang dan saat ini khusus tanah sengketa tercatat dalam SHM No .4425;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara, Bukti Tertulis ditempatkan pada urutan pertama. Bukti Tertulis ada yang berupa akta otentik dan ada berupa tulisan dibawah tangan. Akta otentik diartikan sebagai suatu akta

halaman 73 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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

yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Penggugat Intervensi I yang bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Tergugat yaitu Akta Jual Beli Nomor 207/2015 tanggal 24 Maret 2015 dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Joko Sabastian (**P.Itv.I-4 dan P.Itv.I-5 / T-4**) diketahui bahwa MUJADID selaku Kuasa untuk dan atas nama Tergugat Nurtinah telah menjual tanah SHM 4425/Bangka Belitung Darat, Surat Ukur No. 04523, luas 836 m³ kepada Carrel Ticualu dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Berdasarkan akta jual beli tersebut telah terjadi peralihan hak tanah dari Nurtinah (Tergugat) ke Carrel Ticualu (Penggugat Intervensi I) sebagaimana dibuktikan dengan terbitnya SHM No .4425 dengan luas 836 M² (**P.Intv.1-2**);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sertipikat (**P.Intv.1-2**) merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Tergugat Intervensi I "**Tanah sengketa adalah milik Intervensi I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama Carrel Ticualu,SE.,S.H.**" beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sedangkan Para Penggugat Intervensi II untuk mendukung dalilnya sebagai pemilik tanah sengketa telah mengajukan Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 87 tanggal 21 April 2012, yang dibuat oleh Notaris Eddy Dwi Pribadi, S.H, atas tanah hak milik No. 7374 atas nama Lutjong bin Dul, tanah hak milik No. 985 atas nama Nurtinah binti Lutjong, tanah hak milik No. 7375 atas nama Wahdania (bukti surat **P.Itv II-1**). Sedangkan Tergugat mengajukan Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 21 April 2012 yang dibuat oleh Notaris Eddy Dwi Pribadi, S.H, atas tanah hak milik No. 7374 atas nama Lutjong bin Dul, tanah hak milik No. 985 atas nama Nurtinah binti Lutjong, tanah hak milik No. 7375 atas nama Wahdania, (bukti surat **T-6**);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati ternyata **P.Itv II-1** dan **T-6** adalah akta yang tidak logis karena bagaimana mungkin pada waktu yang sama, para pihak yang sama, objek perjanjiannya yang sama, PPAT yang sama, terbit dua akta;

Menimbang, bahwa selain kejanggalan tersebut, setelah Majelis Hakim membaca dua akta tersebut ternyata objek jual beli yaitu tanah SHM 7374, SHM

halaman 74 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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

985 dan SHM 7375 kesemuanya sedang diblokir oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak (lihat bukti surat **P.Itv II-1** hlm 5);

Menimbang, bahwa pemblokiran tanah oleh Kantor Pertanahan menandakan bahwa tanah di sertifikat tersebut sedang dalam sengketa sehingga seharusnya tidak boleh dijadikan sebagai objek perjanjian/dialihkan. Pengalihan tanah yang sedang bersengketa merupakan pelanggaran terhadap syarat "suatu sebab yang tidak terlarang" sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Para Tergugat Intervensi II **"Tanah sengketa adalah milik Para Penggugat Intervensi II karena sudah dibayar lunas oleh Orangtua intervensi II (Kasman Silalahi) kepada Tergugat"** haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan baik dalam pokok perkara dan dalam gugatan Intervensi, Penggugat Intervensi I telah berhasil membuktikan dalilnya sehingga "Tanah sengketa adalah milik Intervensi I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4425 atas nama Carrel Ticalu,SE.,S.H."

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan gugatan balik terhadap Para Penggugat berdasarkan dalil, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi "tidak pernah" mengenal, apalagi sampai membuat dan menanda-tangani Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan tersebut dengan A. Rachman bin H.M Yunus alias Abd. Rahman H.M Yunus;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat berdasarkan Pasal 158 ayat 1, 2, 3 RBg diperkenankan untuk mengajukan gugatan rekonvensi meskipun objek gugatannya sama dengan di pokok perkara. Namun karena gugatan rekonvensi tersebut telah dipertimbangkan dan termuat selengkapny dalam pokok perkara maka Majelis Hakim dengan mengambil alih pertimbangan dalam pokok perkara beralasan hukum untuk menyatakan gugatan rekonvensi Tergugat ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Intervensi I telah berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang yang Majelis Hakim pertimbangkan dalam putusan ini dianggap sudah cukup dan relevan untuk membuat terang perkara;

halaman 75 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Penggugat Intervensi I berhasil membuktikan gugatannya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petium gugatannya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat Intervensi I angka 1: "Mengabulkan Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi-I untuk seluruhnya" akan ditentukan setelah mempertimbangkan petium-petium lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat Intervensi I angka 2, oleh karena Penggugat Intervensi I telah berhasil membuktikan dalilnya sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa yang dibelinya dari Nurtinah (Tergugat), maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat Intervensi II (dalam petitumnya: Para Penggugat Asal/Para Tergugat Intervensi-I dan Para Penggugat Intervensi-II/Para Tergugat Intervensi-II) haruslah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Intervensi I, dengan demikian petitum tersebut beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat Intervensi I angka 3 dan 4 oleh karena 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 merupakan syarat mutlak terjadinya peralihan hak atas tanah sengketa maka petitum angka 3 dan 4 beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat Intervensi I angka 5 dan 6, oleh karena petitum angka 3 dan 4 dikabulkan, *mutatis mutandis* petitum angka 5 dan 6 tersebut beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat Intervensi I angka 7 yaitu kerugian materil sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yaitu Kwitansi honor pengacara (**P.Itv.I-6**) menurut Majelis Hakim, Hukum acara tidak mengharuskan adanya penguasaan kepada advokat (lihat: Putusan Mahkamah Agung : tgl. 11 - 9 - 1975 No. 983 K/Sip/1973) sehingga tuntutan kerugian materil berdasarkan pembayaran honor jasa pengacara beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat Intervensi I angka 9 tidak perlu majelis kabulkan karena tanah sengketa sudah dipagari seng oleh Penggugat Intervensi I dan tidak di kuasai oleh pihak lain dalam perkara ini maka petitum beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat Intervensi I angka 10 oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan maka petitum tersebut beralasan hukum ditolak;

halaman 76 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat Intervensi I angka 11, menurut Majelis Hakim petitum tersebut tidak memenuhi syarat dalam SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi untuk dijatuhkan dengan putusan serta merta. Dengan demikian petitum tersebut beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat Intervensi I angka 12 oleh karena Penggugat Intervensi I adalah pihak yang menang berperkara maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Intervensi II haruslah dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng. Dengan demikian petitum angka 8 beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 sampai dengan 12 ada yang ditolak maka petitum angka 1 dinyatakan dikabulkan sebagian;

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

M E N G A D I L I :

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;

halaman 77 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 REKONVENSİ

Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

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);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada hari Jumat tanggal 5 Mei 2023 oleh kami, TRI RETNANINGSIH, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, YAMTI AGUSTINA, S.H., dan DENY IKHWAN, S.H., M.H.masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2023, dengan dihadiri oleh SUNARTI, S.H., sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Penggugat Intervensi I dan kuasa Para Penggugat Intervensi II ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

YAMTI AGUSTINA, S.H.

TRI RETNANINGSIH, S.H., M.H

DENY IKHWAN, S.H., M.H.

halaman 78 dari 79, Putusan Nomor 149/Pdt.G/2022/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)



PANITERA PENGGANTI

SUNARTI, S.H.

Biaya Perkara

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00
2. Proses.....	:	Rp50.000,00
3. Panggilan	:	Rp300.000,00
.....	:	Rp20.000,00
4. PNBP Panggilan.....	:	Rp975.000,00
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp10.000,00
.....	:	Rp10.000,00
6. PNBP Pem. Setempat.....	:	<u>Rp10.000,00 +</u>
7. Meterai	:	
.....	:	
8. Redaksi	:	
.....	:	
Jumlah	:	Rp1.405.000,00 (satu juta empat ratus lima ribu rupiah)