



P U T U S A N

NOMOR 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

TJHEN DJUN PHIN alias **A PHIN**, laki-laki, tinggal di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mikael Yohanes, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 21/SK/Pdt/2017/PN Skw., tanggal 21 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** .

Lawan:

SUSANA, perempuan, umur 40 (empat puluh) tahun, pekerjaan swasta, Indonesia, tinggal di Jalan Ratu Sepudak RT 009 RW 005 Kelurahan sungai Garam Ilir Kecamatan Singkawang Utara Kota Singkawang; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tobias Ranggje, S.H., dan Eric Dofanie, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 9/SK/Pdt/2017/PN Skw., tanggal 14 Februari 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat NOMOR: 74/PDT/2017/PT KALBAR tanggal 20 September 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;
3. Turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Skw tanggal 17 Juli 2017.

Hal1 dari 29 hal Putusan Nomor 74 PDT/2017/ PT KALBAR



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Februari 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang dibawah Register Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Skw pada tanggal 22 Februari 2017, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Dalam Provisi

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya, yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang, sebagaimana yang dinyatakan dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 April 2008 di Pengadilan Negeri Singkawang jo Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 35/PDT/2009/PT PTK., tanggal 2 Februari 2010 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1616 K/Pdt/2010, tanggal 11 November 2010 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Bahwa terhadap bidang tanah *a quo* sampai saat ini masih berada dalam penguasaan Tergugat, walaupun telah diupayakan secara hukum dan undang-undang agar Penggugat dapat memperoleh haknya tersebut. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran akan perbuatan Tergugat yang sewaktu - waktu dapat mengalihkan, memindahtangankan ataupun melakukan perbuatan hukum lainnya terhadap objek sengketa yang dapat merugikan kepentingan Penggugat, maka wajar kiranya kami mohonkan kepada Pengadilan Negeri Singkawang agar dapat memerintahkan kepada Tergugat ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar segera mengosongkan objek sengketa. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkawang yang mengadili perkara ini, untuk terlebih dahulu memberikan putusan sela atas permasalahan *a quo* sebelum pokok materi gugatan disidangkan;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya, yang terletak di S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang, sebagaimana yang dinyatakan dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 April 2008 di Pengadilan Negeri Singkawang jo Putusan

Hal 2 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 35/PDT/2009/PT PTK., tanggal 2 Februari 2010 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1616 K/Pdt/2010, tanggal 11 November 2010 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 April 2008 yang dimaksud berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 246/2008 tanggal 22 April 2009 antara Tjen Djun Fa selaku penjual dan Susana selaku pembeli atas objek jual beli SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 adalah sah menurut hukum;
- 3) Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 atas sebidang tanah dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) beserta perkarangan rumah/bangunan dan tanam tumbuh yang terletak di yang terletak di S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang dengan batas-batas antara lain:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Lim Pian Fung;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan S.M. Tsjafoeddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan kecil/Gang Dunia;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong milik Tjen Sip Tjung;
- 4) Menyatakan bahwa Tergugat mempunyai iktikad tidak baik dengan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan maksud untuk menguasai dan memiliki tanah dan rumah/bangunan serta tanam tumbuh milik Penggugat di atas SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 34 RW IX Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang;
- 5) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Hal 3 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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)



- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.396.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
- Menghukum Turut Tergugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Bahwa kemudian terhadap Putusan sebagaimana yang dimaksud dalam posita 2 (dua), dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dalam putusan Nomor 35/Pdt/2009/PT PTK., tanggal 2 Februari 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 April 2008 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- Menghukum Turut Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I/Turut Terbanding untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Bahwa selanjutnya pada tingkat kasasi, putusan *a quo* dikuatkan kembali oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan Nomor 1616 K/Pdt/2010 tanggal 11 November 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Tjen Djun Phin alias A Phin tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

2. Bahwa oleh karena putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka sengketa kepemilikan terhadap objek perkara telah berakhir;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa akan tetapi Penggugat sebagai pemilik sah objek sengketa belum dapat menikmati dan menempati objek sengketa oleh karena masih ditempati dan dikuasai oleh Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum;
4. Bahwa atas penguasaan objek sengketa oleh Tergugat tersebut, oleh Penggugat telah diupayakan sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang, baik melalui Surat Somasi Penggugat kepada Tergugat tanggal 25 Juli 2016 maupun Surat Permohonan Eksekusi Penggugat tanggal 31 Oktober 2016 kepada Pengadilan Negeri Singkawang yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan proses *aanmaning* kepada Tergugat, akan tetapi tidak pernah diindahkan oleh Tergugat;
5. Bahwa atas Putusan Pengadilan sebagaimana tersebut pada posita 1 (satu) di atas, Pengadilan Negeri Singkawang sampai saat ini juga tidak melakukan proses eksekusi atas putusan *a quo* dengan alasan bahwa putusan *a quo* tidak memiliki kekuatan eksekutorial (*un-excecutable*) sebagaimana yang dinyatakan dalam Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singkawang nomor 2/Pdt.Eks/2016/PN Skw., jo Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 Februari 2017;
6. Bahwa perbuatan Tergugat yang sampai saat ini masih menempati dan tidak bersedia menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
7. Bahwa karena perbuatan Tergugat jelas dan nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum maka wajar kiranya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Singkawang untuk memerintahkan kepada Tergugat atau kepada siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya yang terletak di S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang kepada Penggugat, yang untuk itu jika diperlukan dengan bantuan aparat keamanan;
8. Bahwa apabila Tergugat tidak bersedia menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni, mohon kepada Majelis Hakim agar dapat memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta

Hal 5 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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

rupiah) perhari terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

9. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran akan perbuatan Tergugat yang sewaktu-waktu dapat mengalihkan, memindahtangankan ataupun melakukan perbuatan hukum lainnya terhadap objek sengketa yang dapat merugikan kepentingan Penggugat, mohon kepada Pengadilan Negeri Singkawang agar dapat meletakkan sita jaminan (*revindicatoir beslag*) terhadap objek sengketa berupa sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006, dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang;
10. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik sebagaimana yang dipersyaratkan oleh Pasal 180 HIR (*Het Herziene Inlandsch Reglement*) maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Singkawang agar dapat menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun terdapat bantahan, banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan uraian di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Singkawang c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar berkenan kiranya untuk memutuskan:

I. Dalam Provisi

- Memerintahkan kepada Tergugat ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar segera mengosongkan objek sengketa berupa sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006, dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 April 2008 jo Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 35/Pdt/2009/PT PTK., tanggal 2 Pebruari 2010 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1616 K/Pdt/2010 tanggal 11 November 2010;
3. Menyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum tindakan Tergugat yang masih menempati sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun

Hal 6 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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

2006, dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang;

4. Memerintahkan kepada Tergugat atau kepada siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang kepada Penggugat, yang untuk itu jika diperlukan dengan bantuan aparat keamanan;
5. Meletakkan sita jaminan (*revindictoir beslag*) terhadap objek sengketa berupa sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap harinya karena lalai melaksanakan putusan *a quo*, terhitung semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang dibayarkan secara langsung, sekaligus dan tunai kepada Penggugat;
7. Menyatakan bahwa putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun terdapat bantahan, banding, kasasi maupun *verzet*;
8. Membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada Tergugat;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 27 Maret 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal seluruh dalil-dali gugatan Penggugat, kecuali apa yang secara tegas dan diakui kebenarannya;
2. Penggugat tidak mempunyai *legal standing*;

Hal 7 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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

- 2.1. Bahwa Pengugat dalam gugatannya tanggal 22 Februari 2017 mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Tergugat" bukan pemilik yang sah atas sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006, dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya, yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang, Penggugat lupa dan pura-pura tidak ingat jika Penggugat bukan bagian dari ahli waris almahum Tjen Nam Hiong;
- 2.2. Bahwa dalil Penggugat sangat tidak berdasar dan mengada-gada, karena pihak yang berhak atas sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya, yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang adalah seluruh anak dari almarhum Tjen Nam Hiong, transaksi jual beli atas Akta Jual Beli Nomor 242/2008 pada Selasa 22 April 2008 adalah transaksi yang melawan hukum. Yurisprudensi Mahkamah Agung republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan "*bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beriktikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah*";
- 2.3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 242/2008 pada Selasa 22 April 2008 adalah jual beli yang terdapat adanya perbuatan melawan hukum. Perbuatan penjual yang menyatakan tanah yang akan dijualnya tidak memiliki sengketa tapi senyatanya ternyata objek yang dijual tersebut bukan milik Tjen Tjun Fa tapi milik ahli waris dari Tjen Nam Hiong dan sedang dalam sengketa, penjual Tjen Djun Fa telah melakukan perbuatan melawan hukum karena apa yang diperjanjikan tidak sesuai dengan fakta dan pelaksanaannya. Selanjutnya dapat disimpulkan jika penjual dan Penggugat sama-sama tidak memiliki iktikad baik untuk menguasai objek sengketa. Karena pembeli termasuk pembeli yang beriktikad tidak baik sehingga tidak perlu mendapat perlindungan hukum (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 598/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971);

Hal 8 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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

- 2.4. Bahwa penggugat adalah pembeli beriktikad buruk, sebab sudah mengetahui bahwa objek sengketa yang di belinya sedang dan dalam penguasaan ahli waris Tjen Nam Hiong dan salah satunya adalah Tergugat. Selanjutnya Penggugat tidak pernah menguasai objek sengketa;
- 2.5. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan perkara *a quo* (*persona standi in judicio*) karena Penggugat bukan pihak yang harus mendapat perlindungan hukum dikarenakan Penggugat telah mengetahui objek transaksi dalam keadaan sengketa/bermasalah, dan 5 (lima) hari setelah Putusan Nomor 12/Pdt.G/2007/PN Skw., diucapkan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, Tergugat pada Sabtu 29 Maret 2008 Tergugat sudah memasang spanduk di perkara *a quo* yang isinya tanah sengketa dilarang untuk diperjualbelikan dan Penggugat bersengkongkol melakukan perbuatan pertolongan jahat, sehingga Penggugat tergolong pihak/orang yang beriktikad buruk;
- 2.6. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan untuk memajukan gugatan (*disqualificatoire exeptie*) karena bukan ahli waris dan Tergugat merupakan ahli warisan atas perkara *a quo*, sementara Penggugat bukan bagian dari ahli waris almahum Tjen Nam Hiong;
- 2.7. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat, Penggugat hanya bersengketa saja dengan Tergugat bukan berpekara, sementara gugatan harus diajukan oleh orang yang memiliki hubungan hukum. Sebelum transaksi jual beli terjadi antara Penggugat dengan Tjen Djun Fa, Tergugat memang sudah bertempat tinggal dan memanfaatkan objek tersebut, setelah transaksi jual beli sebagaimana dalam Akta Jual beli Nomor 246/2008 muncullah sengketa antara Tergugat dengan Penggugat
3. Gugatan Penggugat *ne bis in idem*;
- Bahwa gugatan Penggugat Nomor 6/Pdt.G/2016/2017/PN Skw., tanggal 22 Februari 2017 sama dengan Perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 April 2008 di Pengadilan Negeri Singkawang. Dalam perkara Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Skw., objeknya sama yaitu sebidang tanah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan yang terletak di Jalan S.M. Tsjafioeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1927 KUHPerdata, gugatan Penggugat terdapat unsur-unsur objek

Hal 9 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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)



yang sama, pihak yang sama dan alasan/dalil yang sama pula. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku “Hukum Acara Perdata”, M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42). Hal semacam ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 647K/Sip/1973 yang menyatakan:

“ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama dari objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama”.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1973, menyatakan:

“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek-objek perkara dan juga penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 Nomor 350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya di tolak”

4. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

4.1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tanggal 22 Februari 2017, Penggugat mendalilkan bahwa tanah *a quo* yang terletak luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya, yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat masih berada dalam penguasaan Tergugat, sementara gugatan Penggugat hanya ditujukan kepada Tergugat saja padahal tanah *a quo* masih berstatus milik ahli waris bukan milik Tergugat saja tapi milik seluruh anak-anak dari almarhum Tjen Nam Hiong termasuk Penggugat, seharusnya pihak almarhum Tjen Tat Mew dan Tjen Tat Mew yang adalah abang kandung dari Tergugat dan abang tiri dari Penggugat sejatinya harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

4.2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa Penggugat mengkwatirkan akan perbuatan Tergugat yang sewaktu-waktu dapat mengalihkan, memindahtangankan ataupun melakukan perbuatan hukum lainnya terhadap objek sengketa yang dapat merugikan kepentingan Penggugat. Seharusnya Penggugat sadar dan mampu memahami dengan sangat baik jika perkara *a quo* bukan milik Penggugat saja tetapi milik ahli waris dari almarhum Tjen Nam Hiong. Sudah sepatutnya tanah ahli waris tersebut dijaga dan

Hal 10 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



dilindungi oleh pihak-pihak ahli waris termasuk Tergugat. Dengan demikian gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

4.3. Bahwa gugatan Penggugat terjadi kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat ialah orang yang seharusnya digugat belum digugat oleh Penggugat (dalam diktum Putusan Nomor 114/1973 G tersebut dinyatakan bahwa tidak dapat diterima sedang dalam pertimbangannya dinyatakan bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini karena adanya kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat);

5. Gugatan Penggugat prematur;

5.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tanggal 22 Februari 2017 mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 242/2008, Selasa 22 April 2008 yang dijadikan dasar untuk memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 2189 tahun 2006 dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya, yang terletak di Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat, saat diukur tercatat di Surat Pernyataan tanggal 25 Agustus 2005 dan Surat Penyerahan tanggal 26 Agustus 2005 batas-batas dalam Surat Pernyataan dan Surat Penyerahan tidak sesuai dengan fakta senyatanya. Adapun dalam Surat Pernyataan dan Surat Penyerahan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tjen Sip Tjong;
- Timur berbatasan dengan jalan;
- Selatan berbatasan dengan Djong Miau Lien/Gang;
- Barat berbatasan dengan Lim Pian Fung;

Padahal perkara *a quo* sebenarnya dan senyatanya batas-batasnya sesuai dengan Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Majelis Hakim pada hari Kamis 6 Maret 2008 sekitar jam 09.15 WIB yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat (Tjen Djun Phin) sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 12/Pdt.G/2007/PN Skw., sendiri diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Lim Pian Fung;
- Timur berbatasan dengan Tjen Sip Tjong
- Selatan berbatasan dengan Jalan S.M. Tsjafoeddin;
- Barat berbatasan dengan Jalan Kecil/Gang Dunia;

Dari fakta-fakta yang senyatanya ini, Penggugat semula sebagaimana dalam Putusan 12/Pdt.G/2007/PN Skw., tanggal 25

Hal 11 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2008 tidak mengetahui secara pasti dan jelas mengenai perkara *a quo*. Dan jual beli objek perkara *a quo* sesuai Akta Jual Beli Nomor 242 Tahun 2008 dimanipulasi oleh Penggugat karena transaksi tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 242 Tahun 2008 menyatakan "*Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun*";

- 5.2. Bahwa sangkaan Penggugat terhadap Tergugat sangat-sangat tidak berdasar dan mengada-ada, sebab atas proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2189 Tahun 2006, Tergugat telah membuat Laporan Polisi Nomor Pol LP/444/B/IX/2008 tanggal 27 September 2008 tentang Dugaan Adanya Tindak Pidana Pengelapan Barang Tidak Bergerak;
- 5.3. Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna/kabur/tidak jelas dan penuh keragu-raguan, karena tidak memposisikan Tjen Djun Fa sebagai Tergugat, karena Tjen Djun Fa lah pihak yang telah menjual barang yang masih dalam sengketa. (Akta Jual Beli Nomor 246 Tahun 2008 tanggal 22 April 2008 rekayasa dan cacat hukum);
6. Gugatan Penggugat *error in persona*;
Gugatan Penggugat *error in persona* dan para pihak yang digugat tidak lengkap karena Penggugat bukanlah salah satu ahli waris dari almarhum pr Tjen Nam Hiong, sedangkan perkara *a quo* adalah sengketa warisan antara para ahli waris almarhum pr Tjen Nem Hiong yaitu antara Tergugat dengan Turut Tergugat dan ahli waris lainnya dari almarhum pr Tjen Nam Hiong, maka oleh karena subjek dan objek gugatan perkara *a quo* berawal dan bersumber dari Tjen Djun Fa, maka dengan sendirinya subjek yang menjadi Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah keliru dan kurang para pihaknya, dan pula menurut hukum/KUHPerdata/BW/UU Nomor 1 Tahun 1974, Tjen Djun Fa bukanlah ahli waris dari almarhum Chin Fuk Hin, karena Chin Fuk Hin tidak pernah melakukan pencatatan perkawinannya dengan pr Tjen Nam Hiong, maka Tjen Djun Fa bukanlah waris dari almarum Tjen Nam Hiong;
7. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);
 - 7.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat meminta putusan sela atas permasalahan *a quo* sebelum pokok materi gugatan disidangkan. Penggugat keliru dan tidak memahami dengan baik dan benar jika

Hal 12 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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

Putusan Perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 April 2008 di Pengadilan Negeri Singkawang jo Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 35/PDT/2009/PT PNK., tanggal 2 Februari 2010 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1616 K/Pdt/2010 tanggal 11 November 2010 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam mengadili dalam Provisi Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya. Sehingga permintaan Penggugat sangat tidak mendasar dan tidak jelas (*obsuur libel*). Hal ini menimbulkan ketidakjelasan dalam Provisi Penggugat;

7.2. Bahwa posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan Penggugat, Penggugat dalam gugatannya fakta kejadian yang sebenarnya. Bahkan saling bertentangan antara posita dengan petitum, petitum tidak terperinci tapi hanyalah berupa kompositur saja;

7.3. Bahwa berdasarkan pernyataan yang dituangkan dalam gugatan Penggugat di atas semakin tidak jelas dan hanya pengulangan saja, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (*obsuur libel*);

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi di atas sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut seharusnya ditolak atau sekurang-kurangnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dibenarkan serta diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 1 sampai dengan 10 halaman 6 Penggugat. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat merupakan dalil yang tidak benar dan keliru serta mengada-ada sebab perolehan Sertifikat Hak Milik Nomor 2189 tanggal 4 April 2008 dari nyonya Tjen Djun Fa kepada Penggugat oleh Penggugat adalah merupakan perolehan hak dengan tidak prosedural yang tidak benar ataupun dengan memanipulasi data dan fakta, sebab tanah tersebut merupakan tanah warisan bersama yang tidak boleh hanya dimiliki oleh Tjen Djun Fa dan Penggugat, melainkan seluruh ahli waris yang lain termasuk Tergugat. Untuk itu dalil Penggugat ini haruslah di tolak;

Hal 13 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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

3. Bahwa tidak benar dan keliru dalil Penggugat yang menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa yaitu berupa sebidang tanah luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan S.M. Tsjafioeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2189/Melayu tanggal 19 Januari 2006 Surat Ukur Nomor 1193/Melayu/2005 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Lim Pian Fung;
- Selatan berbatasan dengan Jalan S.M. Tsjafioeddin;
- Barat berbatasan dengan jalan kecil/Gang Dunia;
- Timur berbatasan dengan tanah kosong milik Tjen Sip Tjong;

Karena batas-batas tanah yang terurai dan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2189/Melayu tanggal 19 Januari 2006 Surat Ukur Nomor 1193/Melayu/ 2005, batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tjen Sip Tjong;
- Selatan berbatasan dengan Djong Miau Fung/gang;
- Barat berbatasan dengan Lim Pian Fung;
- Timur berbatasan dengan Jalan S.M. Tsjafioeddin;

4. Maka dengan demikian Sertifikat Hak Milik 2189/Melayu tanggal 19 Januari 2006, Surat Ukur Nomor 1193/Melayu/2005 adalah cacat hukum/batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, apalagi dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik tersebut berdasarkan alas hak yang berupa Surat Pernyataan atas nama Lim Pian Fung tanggal 25 Agustus 2005 dan Surat Penyerahan atas nama Lim Pian Fung dan Djen Djun Fa dan Felisia tanggal 26 Agustus 2005 adalah cacat hukum, karena cap jempol/jari dari Lim Pian Fung tidak pernah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang untuk itu, dan bahkan atas kedua surat tersebut diduga telah terjadi suatu tindak pidana pemalsuan dan penggelapan barang tak bergerak berdasarkan Laporan Polisi No LP/444/B/IX/2008/SPK tanggal 27 September 2008. Selanjutnya saudara Tjen Djun Fa alias Afa yang merupakan penjual objek tanah yang disengketakan tersebut setelah dipanggil dengan patut dan benar oleh Polres Singkawang bahkan penyidik telah berangkat ke Jakarta untuk mencari keberadaan saudara Tjen Djun Fa alias Afa ke alamat Kerendang Selatan RT 007 RW 006 Kelurahan Kerendang Kecamatan Tambora Kota Madya Jakarta Barat namun tidak ketemu. Dengan demikian dalil Penggugat haruslah dinyatakan tidak benar dan harus pula dikesampingkan;

Hal 14 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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)



5. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar Penggugat pada posita 2 menyatakan "...maka sengketa kepemilikan terhadap objek perkara telah berakhir". Perlu Tergugat tegaskan jika objek sengketa adalah hak ahli waris bukan milik Lim Pian Fung, Tjen Djun Fa dan Felisia saja apalagi Penggugat dan Penggugat bukan merupakan bagian dari ahli waris dari almarhum Tjen Nam Hiong. Penggugat untuk memiliki objek yang menjadi sengketa menggunakan cara yang tidak patut dan benar, sebab Penggugat seolah-olah Penggugat tidak mengetahui telah terjadi perkara/sengketa mengenai objek sengketa perkara *a quo* antara Tergugat dan Tjen Djun Fa alias Afa, padahal 29 Maret 2008 spanduk telah dipasang Tergugat di objek sengketa yang intinya menyatakan objek sedang bersengketa tidak boleh diperjualbelikan. Penggugat telah mengetahui jika ada sengketa tapi masih dibeli, jadi Penggugat masuk ke pembeli beriktikad tidak baik dan melakukan kerjasama jahat dengan penjual yaitu saudari Tjen Djun Fa. Untuk itu dalil Penggugat ini haruslah dikesampingkan;
6. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar Penggugat pada posita 3 mendalilkan jika Penggugat sebagai pemilik sah objek sengketa, belum dapat menikmati dan menempati objek sengketa oleh karena masih ditempati dan dikuasai oleh Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum. Yang benar adalah bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut yang saat ini ditempati Tergugat adalah milik orang tua kandung Tergugat, sudah sepatutnya hak ahli waris tersebut dijaga dan dilindungi serta dimanfaatkan oleh ahli waris. Karena beralihnya hak kepada Penggugat berasal dari Tjen Djun Fa secara tidak prosedural, maka akibat hukumnya segala tindakan Penggugat menyangkut objek sengketa menjadi tidak sah dan benar pula dan batal demi hukum dengan sendirinya. Untuk itu dalil Penggugat ini haruslah dikesampingkan;
7. Bahwa tidak benar dan keliru Penggugat pada posita 4. Karena Penggugat mempersoalkan Tergugat tidak mengindahkan somasi dari Penggugat. Bagaimana mungkin Tergugat harus tunduk dan patuh pada somasi Penggugat sebab dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 April 2008 di Pengadilan Negeri Singkawang jo Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 35/Pdt/2009/PT PNK., tanggal 2 Februari 2010 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1616 K/Pdt/2010 tanggal 11 November 2010 menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya. Sangat tidak mungkin Tergugat pergi dan meninggalkan hak-hak orang tua Tergugat apalagi hak

Hal 15 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



tersebut masih bersifat hak waris dan Tergugat mempunyai hak waris atas harta keluarga dari ayah dan ibu Tergugat. Dalil Penggugat dalam posita ke 4 merupakan dalil pemutarbalikan fakta, sebab yang benar Tergugat harus menjaga dan melindungi seluruh hak-hak tersebut serta yang benar dan tepat sebab ayah Penggugat yang bernama Chin Fuk Hin (alm) dengan ibu Tergugat yang bernama Tjen Nam Hiong (alm) membeli tanah tersebut adalah diperuntukan untuk tempat tinggal Chin Fuk Hin (alm) dengan Tjen Nam Hiong (alm) berserta anak-anaknya termasuk Tergugat. Untuk itu agar rasa keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum terwujud maka dalil-dalil Penggugat harus di tolak;

8. Bahwa benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Putusan Pengadilan tidak bisa dieksekusi karena putusan *a quo* tidak memiliki kekuatan eksekutorial (*non executable*) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 2/Pdt.Eks/2016/PN Skw., jo Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 Februari 2017. Rumah yang ditempati Tergugat bukan milik Tergugat saja tapi milik bersama (warisan), karena ini objek dan bangunan di atasnya milik bersama maka tidak boleh Tergugat keluar dari objek dan bangunan yang ada di atasnya tersebut. Tidak boleh Tergugat mengosongkan atau meninggalkan objek dan bangunan yang telah ditempati Tergugat sejak puluhan tahun lalu (1973) sampai saat ini, apalagi objek yang disengketakan tempat ibunda Tergugat meninggal dan harus diketahui bahwa saat ibunda Tergugat meninggal dunia pada 27 Desember 1996, Tjen Djun Fa dan Felisia tidak datang untuk melayat. Sangat tidak lazim dan aneh jika Tergugat keluar dari objek dan bangunan yang ada di atas objek tersebut. Untuk itu dalil Penggugat harus dikesampingkan;
9. Bahwa tidak benar dan mengada-gada serta keliru Penggugat dalam posita ke-6 (keenam) karena menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita ke-6 ini. Sebab atas tindakan Penggugatlah Tergugat harus menanggung kerugian materiil dan imateriil akibat tindakan ceroboh dan tidak hati-hati Penggugat saat melakukan jual beli atas objek sengketa yang sudah diketahui oleh Penggugat, padahal objek tersebut sedang bersengketa. Seharusnya sebagaimana pembeli pada umumnya Penggugat harus mencari tahu untuk menghindari hal-hal yang bertentangan dengan keinginan Penggugat. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan

Hal 16 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



"bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beriktikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah". Untuk itu dalil-dalil Penggugat harus di kesampingkan;

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada poin 7 halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"...Tergugat jelas dan nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum..."*, bahwa Penggugat tidak memiliki alasan dan hak apapun untuk mendapatkan hak atas objek sengketa dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan dan tanam tumbuh di atasnya yang terletak di Jalan S.M. Tsjafioeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang. Sebab transaksi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 246/2008 pada Selasa 22 April 2008 dilakukan dengan iktikad tidak baik dan benar serta telah terjadi rekayasa yang dilakukan oleh Penggugat hanya untuk memiliki objek yang disengketakan tersebut. Sebab diluar akal sehat dan jauh dari kelaziman pada umumnya, karena Selasa 25 Maret 2008 Pengadilan Negeri Singkawang telah membuat putusan atas gugatan dengan Nomor 12/Pdt.G/2007/PN Skw., atas Penggugat yaitu Tjen Djun Fa alias Afa, selanjutnya dalam waktu kurang lebih 28 (dua puluh delapan) hari (*Putusan 25 Maret 2008 sementara Transaksi Tanah 22 April 2008*) Penggugat yaitu Tjen Djun Fa menjual pada Penggugat dalam Perkara Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., dan Perkara Perdata Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Skw., maka sudah sepatutnya Penggugat mempertanyakan serta mencari informasi tentang objek yang akan di beli tersebut. Untuk itu atas dalil Penggugat ini haruslah di tolak;
11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada poin 8 halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"...Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom)..."*, dalil ini tidak berdasar sama sekali dan keliru sebab objek yang ditempati oleh Tergugat merupakan hak milik ahli waris dan Tergugat merupakan bagian dari ahli waris pada objek yang disengketakan tersebut. Tergugat mendiami, menjaga serta memanfaatkan hak-hak orang tua kandung. Dalil Penggugat pada poin 8 ini sebenarnya hanya kalimat pengulangan saja, hal ini memperlihatkan dan mempertunjukkan jika Penggugat tidak mampu dan dapat membatah dalil-dalil Tergugat dalam jawaban Tergugat, sebab sebagaimana kami kemukakan di atas Dalam Eksepsi adalah dengan jalan tipu muslihat dengan cara persengkongkolan jahat dengan oknum pengukur tanah dari

Hal 17 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



Badan Pertanahan Singkawang, dimana pada waktu pengukuran tanah yang menjadi objek sengketa tersebut mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan dan seluruh ahli waris akan dimasukan nama-namanya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2189/Melayu 2008. Ternyata setelah Sertifikat Hak Milik diterbitkan oleh Badan Pertanahan Singkawang tercantum hanya nama Tjen Djun Fa alias Afa, sedangkan nama-nama ahli waris tidak dicantumkan dalam hak milik tersebut. Yang selanjutnya dijual kepada Penggugat. Untuk itu dalil Penggugat ini haruslah dikesampingkan;

12. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam poin ke-9 halaman 6 adalah merupakan dalil-dalil yang membenarkan dalil-dalil Tergugat dalam jawaban dan perlu Tergugat pertegas jika Penggugat tidak mampu dan tidak dapat membantah kebenaran dalil-dalil Tergugat dalam jawaban ini. Penguasaan, pemanfaatan serta menjaga objek yang disengketakan yang dilakukan oleh Tergugat dapat dibenarkan oleh hukum, karena Tergugat adalah sebagai salah seorang dari ahli waris dari almahum Tjen Nam Hiong sebagai pemilik yang sah dan benar yang saat ini menjadi objek sengketa. Untuk itu untuk memenuhi rasa keadilan hukum, rasa kepastian hukum dan rasa kemanfaatan hukum, dalil-dalil Penggugat harus di tolak;
13. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam poin ke-10 halaman 6 adalah merupakan dalil-dalil yang membenarkan dalil-dalil Tergugat dalam jawaban dan perlu Tergugat pertegas jika Penggugat tidak mampu dan tidak dapat membantah kebenaran dalil-dalil Tergugat dalam jawaban ini. Oleh karena Penggugat tidak dapat membantah kebenaran dalil-dalil Tergugat maka dengan sendirinya gugatan Penggugat menjadi tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan tidak berdasar sama sekali. Untuk itu dalil Penggugat ini haruslah di kesampingkan;

C. Dalam Rekonvensi

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa hal-hal apapun tanpa terkecuali yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan dan jelaskan dalam konvensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan rekonvensi ini;

Hal 18 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah salah satu ahli waris yang sah dari mendiang pr Tjen Nam Hiong yang telah meninggal dunia di Singkawang pada tahun 1996 tepatnya pada tanggal 20 November 1996, meninggalkan seorang suami dari perkawinan yang tidak tercatat bernama Cin Fuk Hin yang juga telah meninggal pada tanggal 17 Desember 1996 dan 6 (enam) orang anak kandung lain-lain ayah yaitu Tjen Djie Hiong, Tjen Teat Men, Tjen Djun Phin, Tjen Djun Khiuk, dan Tjen Djun Fa;
3. Bahwa selain meninggalkan beberapa ahli waris mendiang pr Tjen Nam Hiong juga meninggalkan beberapa harta warisan satu diantaranya sebidang tanah dan 2 (dua) unit bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas lebih kurang 10 x 20 m terletak dan dikenal oleh umum di Jalan S.M. Tsjafioeddin Nomor 11 RT 34 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Kota Kota Singkawang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Lim Pian Fung;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong milik Tjen Sip Tjong;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan S.M. Tsjafioeddin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan kecil/Gang Dunia;
4. Bahwa persil tanah tersebut diperoleh oleh Ibu Penggugat pr Tjen Nam Hiong dengan cara membeli dari Lim Pian Fung menggunakan uang hasil penjualan tanah yang terletak di Jalan Ali Anyang/hasil ganti rugi dari pihak Kodim Singkawang;
5. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat Rekonvensi dan ahli waris lainnya yang berhak, Tjen Djun Afa dengan cara merekayasa/memanipulasi/memalsukan data yuridis tanah tersebut, seolah-olah pada tahun 2005 Tjen Djun Afa dan Felisia telah mendapat penyerahan dari Lim Pian Fung, mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Singkawang, maka terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 2189/Melayu tanggal 19 Januari 2006, Surat Ukur Nomor 1193/Melayu/2005, dengan batas-batas tanah yang tidak sesuai dengan kenyataan yang senyatanya di lapangan;
6. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Hibah PPAT Barbara Bong, S.H., tanah tersebut dilakukan hibah, sehingga dibaliknamakan menjadi nama Tjen Djun Fa, kemudian dengan Akta Jual Beli Nomor 246/2008 tanggal 22 April 2008 dibaliknamakan kepada Penggugat, padahal Penggugat mengetahui dengan pasti objek yang menjadi transaksi jual beli dengan Tjen Djun Fa masih dalam status sengketa/pernah disengketakan di

Hal 19 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Singkawang perkara terdaftar Nomor
12/Pdt.G/2007/PN Skw.;

7. Bahwa oleh karena proses terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 2189/Melayu tanggal 19 Januari 2006 Surat Ukur Nomor 1193/Melayu/2005 telah terbukti mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka segala peralihan hak dari Tjen Djun Fa dan Penggugat (Susana)/Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum;

8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut, maka telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat Rekonvensi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dengan rincian kerugian materil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan kerugian imaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang wajib dibayar Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut di atas, Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas lebih kurang 10x20 m terletak dan dikenal oleh umum Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 34 RW 009 Kelurahan Melayu Kecamatan Singkawang Barat, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan Lim Pian Fung;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan S.M. Tsjafoeddin;
 - Barat berbatasan dengan jalan kecil/gang;

Hal 20 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatasan dengan tanah kosong milik Tjen Sip Tjong;
adalah harta warisan mendiang pr Tjen Nam Hiong, yang jatuh kepada
Penggugat Rekonvensi dan ahli warisnya;
- 3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi dan Tjen Djie Hiong, Tjen Teat Men,
Tjen Djun Khiuk, Tjen Djun Fa, dan Tjen Djun Fung adalah ahli waris
mendiang pr Tjen Nam Hiong yang berhak dan mempunyai hak yang sama
atas harta warisan tersebut;
- 4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2189/Melayu tanggal 19 Januari 2006
Surat ukur Nomor 1193/Melayu 2005 adalah cacat hukum, tidak mempunyai
kekuatan hukum yang mengikat dan peralihan haknya yang telah terjadi
adalah tidak sah;
- 5. Menyatakan putusan ini dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu
(*uitvoerbaar bij vooraad*);
- 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

Subsida:

Sekiranya pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-
adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri
Singkawang telah menjatuhkan putusan tanggal 17 Juli 2017 Nomor
6/Pdt.G/2017/PN Skw, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Putusan Pengadilan Negeri
Singkawang Nomor 5/Pdt.G/2008/PN Skw., tanggal 13 April 2008 jo Putusan
Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 35/Pdt/2009/PT PTK., tanggal 2 Februari
2010 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1616
K/Pdt/2010 tanggal 11 November 2010;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menempati objek perkara berupa
sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2189/Melayu tahun 2006,
dengan luas 183 m² (seratus delapan puluh tiga meter persegi) beserta
dengan bangunan dan tanaman yang tumbuh di atasnya yang terletak di
Jalan S.M. Tsjafoeddin Nomor 11 RT 034 RW 009 Kelurahan Melayu

Hal 21 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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)



Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang merupakan perbuatan melawan hukum;

4. Memerintahkan Tergugat atau kepada siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek perkara dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni kepada Penggugat, apabila Tergugat ingkar dapat dilakukan dengan bantuan aparat keamanan;
5. Menyatakan sita jaminan atas objek perkara sah dan berharga;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.475.000,00 (lima juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singkawang, Tergugat melalui kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 28 Juli 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Singkawang, tanggal 17 Juli 2017, Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Skw tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor 6/Pdt.G/2017/PN.Skw yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pontianak, menerangkan bahwa pada tanggal 4 Agustus 2017, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Memori banding tertanggal 14 Agustus 2017, yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat , diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 14 Agustus 2017, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Agustus 2017;
4. Kontra memori banding tertanggal 5 September 2017 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat , diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 5 September 2017, telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 5 September 2017;

Hal 22 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Singkawang, dan Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak yang menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 16 Agustus 2017, tanggal 25 Agustus 2017 telah diberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat dan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam perkara ini telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa permohonan banding yang **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** ajukan adalah masih dalm tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu 14 (empat belas) hari sejak putusan diketahui. Sehingga pernyataan banding yang dinyatakan oleh kuasa **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** tepat waktu. Oleh karenanya permohonan banding **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** harus dinyatakan dapat diterima.
2. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Singkawang dalam pertimbangan hukumnya tidak adil dan tidak mempertimbangkan alasan dalil Tergugat sekarang Pembanding maupun apa yang telah **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** uraikan dan jelaskan dalam kesimpulan **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT**. Oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 06 / Pdt.G / 2017 / PN. Skw tanggal 17 Juli 2017 tersebut harus dibatalkan.
3. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** ajukan seharus Judex Factie Pengadilan Negeri Singkawang menerima eksepsi **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** untuk seluruhnya, dan menolak gugatan **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT** serta mengabulkan gugatan rekonvensi **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** untuk seluruhnya. Sehingga Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 06 / Pdt.G / 2017 / PN. Skw tanggal 17 Juli 2017 tersebut harus dibatalkan.
4. Bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan dalil **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** dimana telah terang dan nyata bahwa obyek sengketa yang terletak di Jalan SM. Tsjafoeddin No. 11 Rt. 34 Rw. 09 Kel. Melayu Kec, Singkawang Barat adalah milik pewaris Tjen Nam Hiong dan diwariskan

Hal 23 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



kepada **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT**, dengan ukuran 10 M X 20 M berbatasan dengan :

- Utara dengan Lim Pian Fung.
- Timur dengan tanah kosong milik TjenSip Tjong.
- Selatan dengan Jalan SM. Tsjafoeddin.
- Barat dengan jalan kecil/Gang Dunia.

5. Bahwa dalam persidangan telah jelas terungkap, dasar Jual beli antara **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT** dengan **Tjen Djun Fa** adalah SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m², yang sebelumnya Sertifikat tersebut terdiri dari 2 nama yaitu **Tjen Djun Fa** dan **Felisia**, kemudian Felisia menghibahkan kepada Tjen DjunFa. Dimana semua akta Jual Beli dan Hibah dibuat pada Notaris Barbara Bonardy Bong. Bahwa tindakan **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT** dengan **Tjen Djun Fa** adalah dalam rangka mengaburkan obyek sengketa yang sebenarnya. Jual beli dilakukan dalam keadaan Status tanah bersengketa dan hal ini diketahui pula oleh **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT**. Dimana sebelumnya **Tjen Djun Fa** pada tahun 2007 telah mengajukan gugatan terhadap **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** dengan Nomor. 12/Pdt.G/2007/PN. SKW dengan Putusan “Menyatakan Gugatan Pengugat Tidak Dapat Diterima”. Dengan demikian status tanah yang ditempati oleh **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** adalah sah milik **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT**. Akan tetapi tanpa sepengetahuan **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** ternyata **Tjen Djun Fa** telah menjual tanah sebagaimana SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 kepada **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT**. Hal ini menunjukkan **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT** adalah pembeli yang tidak mempunyai etikat baik. Pembeli yang tidak beretikad baik tidak akan mendapat perlindungan hukum.
6. Bahwa dasar penerbitan SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m², atas nama **Tjen Djun Fa** dan **Felisia** didasari oleh adanya Surat Penyerahan tanggal 26 Agustus 2005, dengan batas yaitu :
- Utara dengan Tjen Sip Tjong.
 - Timur dengan Jalan.
 - Selatan dengan Djong Miao lien/Gang.
 - Barat dengan Lim Piang Fung.
- Batas-batas ini jauh berbeda dan tidak sesuai dengan batas-batas sebagaimana yang tertera pada SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m², atas nama **Tjen Djun Fa** dan **Felisia**, dimana batas SHM tersebut adalah :

Hal 24 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara dengan Lim Pian Fung.
- Timur dengan tanah kosong milik TjenSip Tjong.
- Selatan dengan Jalan SM. Tsjafoeddin.
- Barat dengan jalan kecil/Gang Dunia.

Dari kedua perbedaan batas tersebut terbutki bahwa batas sebagaimana Surat dasar Penerbitan SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 tidak sama dan jauh berbeda dengan dengan batas-batas Surat Penyerahan tanggal 26 Agustus 2005 dari **Lim Piang Fung** kepada **Tjen Djun Fa** dan **Felisia**. Sehingga melihat dari dasar pembuatan penerbitan SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m2, atas nama **Tjen Djun Fa** dan **Felisia**, maka gugatan **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT** salah obyek.

Olehkarenanya gugatan **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT** tersebut harus ditolak semuanya.

7. Bahwa rumah tinggal yang berdiri diatas tanah obyek sengketa tersebut telah ada jauh sebelum penerbitan SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m2, atas nama **Tjen Djun Fa** dan **Felisia**. Namun sangat aneh penerbitan SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006 dengan luas 183 m2, atas nama **Tjen Djun Fa** dan **Felisia** didalam peta Surat Ukur Nomor : 1193/Melayu/2005 tidak membuat rumah diatasnya, sehingga terdapat rekayasa pengukuran, padahal **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** bertempat tinggal diatas tanah tersebut sejak awal dan **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** tidak mengetahui adanya pengukuran dan penerbitan sertifikat SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006.
8. Bahwa dalam perkara Aqou yang saat ini dimohonkan banding tidaklah dapat dilakukan eksekusi terlebih dahulu. Karena Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 06 / Pdt.G / 2017 / PN. Skw tanggal 17 Juli 2017 amar putusan masih belum mempunyai kekuatan hukum tetap dengan demikian pulan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 06 / Pdt.G / 2017 / PN. Skw tanggal 17 Juli 2017 belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 06 / Pdt.G / 2017 / PN. Skw tanggal 17 Juli 2017 yang amarnya dalam pokok perkara menyebutkan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, akan tetapi amar tersebut dimasukkan dalam pokok perkara sedangkan pokok perkara tersebut masih dalam upaya banding, maka amar isi Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 06 / Pdt.G / 2017 / PN. Skw tanggal 17 Juli 2017 yang demikian belum dapat dijalankan sampai putusan benar-benar telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini untuk menjamin adanya kesamaan

Hal 25 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



perlakuan hukum di masyarakat dan rasa keadilan dalam hukum itu sendiri. Oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 06 / Pdt.G / 2017 / PN. Skw tanggal 17 Juli 2017 haruslah dibatalkan.

9. Bahwa Judex Factie dalam proses persidangan tidak menerapkan proses hukum acara sebagaimana mestinya. Hal ini dibuktikan tidak adanya proses pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Judex Factie. Seandainya hal ini dilakukan maka sangat jelas terbukti Surat Penyerahan tanggal 26 Agustus 2005 dari **Lim Piang Fung** kepada **Tjen Djun Fa** dan **Felisia** batas-batasnya tidak sama dengan SHM Nomor 2189/Melayu tahun 2006, sehingga jual beli antara Tjen Djun Fa kepada **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT**. Dengan tidak adanya pemeriksaan setempat terhadap perkara aqou (sengketa kepemilikan tanah) hal ini bertentangan dengan peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia itu sendiri. Oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 06 / Pdt.G / 2017 / PN. Skw tanggal 17 Juli 2017 haruslah dibatalkan seluruhnya.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan keberatan diatas, maka **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini, untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan memori banding **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 06 / Pdt.G / 2017 / PN. Skw tanggal 17 Juli 2017 tersebut.
3. Menghukum **TERBANDING** dahulu **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini sesuai dengan hukum.

A t a u :

Mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut pihak Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar karena masalah kepemilikan atas obyek sengketa termasuk masalah proses penerbitan sertifikat telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara No.05/Pdt.G/2008/PN.Skw, sedang gugatan perkara No.06/Pdt.G/2017/PN.Skw merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan pembanding karena menempati obyek sengketa yang bukan miliknya, begitu juga mengenai tidak adanya proses pemeriksaan setempat

Hal 26 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara 06/Pdt.G/2017/PN.Skw, pemeriksaan setempat atas obyek sengketa telah dilaksanakan dan diputus dalam perkara perdata Nomor 05/Pdt.G/2008/PN.Skw;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan kontra memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mencermati fakta-fakta yang terungkap dipersidangan sebagaimana terungkap dalam Berita acara persidangan perkara aquo dari alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak baik bukti saksi-saksi maupun bukti surat sebagaimana terlampir dalam berkas perkara aquo, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa atas obyek sengketa telah ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu putusan Nomor 5/Pdt.G/2008/PN.Skw jo Nomor 35/PDT/2009/PT.PTK jo Nomor 1616/K/PDT/2010, yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat adalah pemilik sah atas SHM No.2089/Melayu tahun 2006 atas sebidang tanah dengan luas 183 m² beserta pekarangan rumah/bangunan dan tanam tumbuh yang terletak di jalan Tsjafoeddin No.11 RT 34/IX Kelurahan Melayu, Kecamatan Singkawang Barat, kota Singkawang, dengan batas-batas seperti tersebut dalam perkara aquo, dan oleh karena dalam putusan tersebut tidak disebutkan bahwa Pembanding semula Tergugat harus menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding semula Penggugat karena telah melakukan Perbuatan melawan Hukum karena menguasai dan memiliki obyek sengketa, sehingga putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut menjadi Non Executable, oleh karena itu untuk dapat di eksekusi maka atas obyek sengketa tersebut harus digugat lagi sekedar mengenai amar penghukumannya, yaitu memerintahkan Pembanding semula Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Terbanding semula Penggugat dalam keadaan kosong, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Terbanding semula Penggugat dalam kontra memorinya;

Menimbang, bahwa dalam amar Putusan perkara tersebut pada petitum angka 6 (enam) menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (OVb) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verset, sehingga putusan tersebut dapat diartikan sebagai putusan serta merta (vide pasal 191 Rbg/ pasal 180 HIR). Dan untuk mengabulkan putusan serta merta harus memenuhi salah satu syarat yaitu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (BHT).

Hal 27 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa seluruh berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 17 Juli 2017 Nomor 6/Pdt.G/2017/PN.Skw tersebut dan membaca memori banding dari Pembanding semula Tergugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding itu sendiri, sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 17 Juli 2017 Nomor 6/Pdt.G/2017/PN.Skw dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat, sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 17 Juli 2017, Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Skw, yang dimohonkan banding tersebut ,
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2017 oleh kami FX. JIWO SANTOSO, SH.,M.Hum, selaku Hakim Ketua Majelis, ERRY MUSTIANTO, SH.,M.H, dan TINUK KUSHARTATI, SH, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat, tanggal 20 September 2017 Nomor 74/PDT/2017/PT KALBAR, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 17 Oktober 2017 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh

Hal 28 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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

Hakim - Hakim Anggota, serta dibantu oleh TULUS SUWARSO, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

1. ERRY MUSTIANTO, S.H., M.H

FX. JIWO SANTOSO, SH., M.Hum.

ttd

2. TINUK KUSHARTATI, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

TULUS SUWARSO, S.H.

Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 29 dari 29 hal Putusan Nomor 74/ PDT/2017/ PT KALBAR

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)