



P U T U S A N

Nomor 64/PDT/2018/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

LENSIDA LAHMUDIN, bertempat tinggal di Jalan K.H. Agus Salim No.112, RT.002 / RW. 001, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Akbar Firmansyah, S.H. dan Deni Kristanto, SH. Advokat, beralamat di Jalan Imam Bonjol (Gang H. Mursyid I No. 24D), Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2018, selanjutnya disebut Pembanding semula Pelawan;

Lawan:

MEITY LAILA DJUITA alias LAI MENG HUANG, bertempat tinggal di Jalan Ababil No. 76 RT.008 / RW.001, Kelurahan Randugunting, Kecamatan Tegal Selatan, Kota Tegal, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARRY SAKURIANTO, SH. Dan FATKHURRAHMAN, SH. Advokat, beralamat di Jalan Panglima Aim, Komplek Bahari Mas No.30 B Kelurahan Tanjung Hulu, Pontianak Timur, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Terlawan;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 64/PDT/2018/PT PTK tanggal 24 Oktober 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN Ptk tanggal 3 September 2018 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Perlawanannya tertanggal 28 Maret 2018 yang tercatat di bawah register perkara nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN.Ptk tanggal 28 Maret 2018, Pelawan pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah salah satu anak dari almarhum SALEH LAHMUDIN alias LAI MENG PHIAU yang telah meninggal dunia pada tanggal 30 Agustus 2007, salah satu cucu dari almarhumah ATIKA NIOWATI alias TJONG TJAT SIOE istri dari almarhum SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOEJA;
2. Bahwa Pelawan dan Terlawan adalah ahli waris dari almarhumah ATIKA NIOWATI alias TJONG TJAT SIOE istri dari almarhum SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOEJA, berdasarkan Akta Surat Keterangan Waris Nomor : 16 tanggal 5 Nopember 2015;
3. Bahwa semasa hidupnya almarhumah ATIKA NIOWATI alias TJONG TJAT SOE dan suaminya almarhum SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOEJA memiliki harta bersama / harta perkawinan 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan terletak di Jalan Agus Salim, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, pada waktu itu status tanahnya adalah tanah hak guna bangunan kemudian dimohonkan oleh almarhum SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOEJA ditingkatkan menjadi hak milik, yakni:
 - 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1551/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor: 2612/1982 tanggal 14 Agustus 1982, seluas 307 m² semula atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOEJA;
 - 3.2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1490/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 230/1999 tanggal 10 Juni 1999, seluas 166 m² semula atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOEJA;
 - 3.3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1489/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 231/1999 tanggal 11 Juni 1999, seluas 149 m² atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOEJA;
 - 3.4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1492/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 229/1999 tanggal 10 Juni 1999, seluas 338 m² atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOEJA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.5. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1494/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 228/1999 tanggal 11 Juni 1999, seluas 405 m² atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE A;
4. Bahwa diatas 5 (lima) bidang / persil tanah tersebut pada posita 2 diatas terdapat bangunan ruko 4 (empat) pintu 3 (tiga) lantai, pada mulanya dipakai sebagai tempat usaha pabrik biskuit Fajarko yang dikelola oleh SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE A (kakek Pelawan) bersama dengan anak kandungnya yang bernama SALEH LAHMUDIN alias LAI MENG PHIAU (bapak dari Pelawan) sejak tahun 1970-an;
- Bahwa oleh karena usaha pabrik biskuit Fajarko tidak maju dan ditutup, kemudian SALEH LAHMUDIN alias LAI MENG PHIAU atas persetujuan orangtuanya SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE A membuka usaha sendiri Restoran Cita Rasa sejak tahun 1988, setelah SALEH LAHMUDIN alias LAI MENG PHIAU meninggal dunia pada tahun 2007 usaha Restoran Cita Rasa di Jalan Agus Salim, dilanjutkan dan diteruskan oleh anak kandungnya yang bernama LENSIDA LAHMUDIN (Pelawan) hingga sampai sekarang;
- Bahwa bangunan ruko 4 (empat) pintu 3 (tiga) lantai tersebut, lantai dasar telah menjadi satu ruangan tempat usaha Restoran Cita Rasa yang dikelola oleh Pelawan hingga sampai sekarang;
5. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Pelawan telah terjadi jual beli dan peralihan hak terhadap :
- 5.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1489/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 231/1999 tanggal 11 Juni 1999, seluas 149 m² semula atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE A menjadi atas nama MEITY LAILA DJUITA alias LAI MENG HUANG, berdasarkan **Akte Jual Beli Nomor : 43/2010 tanggal 8 April 2010** dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Sulisty, SH (almarhum);
- 5.2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1490/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 230/1999 tanggal 10 Juni 1999, seluas 166 m² semula atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE A menjadi atas nama MEITY LAILA DJUITA alias LAI MENG HUANG, berdasarkan **Akte Jual Beli Nomor : 44/2010 tanggal 8 April 2010** dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Sulisty, SH (almarhum);
6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 43/2010 tanggal 8 April 2010 dan Akta Jual Beli Nomor : 44/2010 tanggal 8 April 2010, antara SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE A dengan MEITY LAILA DJUITA alias LAI

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



MENG HUANG, yang memberikan persetujuan hanya beberapa orang ahli waris, Pelawan sebagai ahli waris tidak ada memberikan persetujuan pada kedua akta jual beli tersebut;

Bahwa meskipun Sertifikat Hak Milik Nomor : 1489/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 231/1999 tanggal 11 Juni 1999, seluas 149 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1490/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 230/1999 tanggal 10 Juni 1999, seluas 166 m², kedua-duanya atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE A, namun karena merupakan harta bersama dengan istrinya almarhumah ATIKA NIO WATI alias TJONG TJAT SOE, maka untuk terjadinya jual beli dengan Terlawan harus mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris bagian dari almarhumah ATIKA NIO WATI alias TJONG TJAT SOE;

Bahwa pada kedua akte jual beli tersebut Pemohon selaku Ahli Waris Pengganti yang berhak tidak ada memberikan persetujuan jual beli, sehingga mengandung cacat yuridis;

7. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2018 Juru Sita Pengadilan Negeri Pontianak telah menyampaikan Relas Panggilan Termohon Eksekusi (Aanmaning) Nomor : 124/PDT.G/2014/PN.PTK jo. Nomor : 50/PDT/2015/PN.PTK jo. Nomor: 1842 K/PDT/2016 jo. Nomor : 02/PDT.EKS/2018/PN.PTK, untuk mengosongkan Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1489/Benua Melayu Darat, tercatat dalam Surat Ukur Nomor : 231/1999 tanggal 11 Juni 1999 dan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1490/Benua Melayu Darat, tercatat dalam Surat Ukur Nomor : 230/1999 tanggal 10 Juni 1999;
8. Bahwa Pelawan sebagai salah satu ahli waris dari almarhumah ATIKA NIO WATI alias TJONG TJAT SIOE istri dari SULAMIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE A yang menempati objek bangunan sebagai tempat usaha Restoran Cita Rasa yang akan dieksekusi sangat dirugikan atas penetapan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 02/PDT.EKS/2018/PN.PTK tanggal 13 Maret 2018;
9. Bahwa mengenai telah terjadinya jual beli dan peralihan atas obyek tanah tersebut pada posita 5 diatas, para ahli waris yang tidak memberikan persetujuan dalam jual beli tersebut telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara Nomor 19/PDT.G/2018/PN.PTK sedang dalam proses pemeriksaan;
10. Bahwa Pelawan membuka usaha Restoran Cita Rasa di Jalan Agus Salim, Pontianak meneruskan usaha orangtua (almarhum Saleh Lahmudin)

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



sebagai salah satu ahli waris dari almarhumah ATIKA NIOWATI alias TJONG TJAT SOE istri dari almarhum SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE, tidak atau bukan mendapat persetujuan dari Tergugat / Termohon Eksekusi, kedudukan Pelawan sebagai ahli waris mempunyai hak menempati obyek eksekusi sebagai tempat usaha Restoran Cita Rasa meneruskan usaha orangtua sejak tahun 1988 hingga sampai sekarang diteruskan oleh Pelawan;

11. Bahwa mengingat akan dilakukannya eksekusi pengosongan tempat usaha Pelawan akan menimbulkan kerugian, karena itu Pelawan mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Pontianak memutuskan:

DALAM PROVISI

- Menangguhkan pelaksanaan eksekusi Nomor : 124 / PDT.G / 2014 / PN.PTK jo. Nomor : 50/PDT/2015/PN.PTK jo. Nomor : 1842 K/PDT/2016 jo. Nomor : 02/PDT.EKS/2018/PN.PTK tanggal 13 Maret 2018;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan adalah perlawan yang baik;
2. Menyatakan Pelawan mempunyai bagian hak waris terhadap :
 - 2.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1551/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 2612/1982 tanggal 14 Agustus 1982, seluas 307 m² semula atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE;
 - 2.2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1490/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 230/1999 tanggal 10 Juni 1999, seluas 166 m² semula atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE;
3. Menyatakan tidak sah atau batal Akta Jual Beli Nomor : 43/2010 tanggal 8 April 2010 dan Akta Jual Beli Nomor : 44/2010 tanggal 8 April 2010;
4. Menyatakan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1489/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 231/1999 tanggal 11 Juni 1999, seluas 149 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1490/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor : 230/1999 tanggal 10 Juni 1999, seluas 166 m² dari semula atas SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE menjadi nama Terlawan, tidak mempunyai kekuatan mengikat;
5. Mengangkat kembali Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 124/PDT.G/2014/PN.PTK jo. Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50/PDT/2015/PN.PTK jo. Nomor : 1842 K/PDT/2016 jo. Nomor :
02/PDT.EKS/2018/PN.PTK tanggal 13 Maret 2018;

6. Menghukum Terlawan membayar biaya perkara yang timbul dalam
perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain
mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan
memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi dan jawaban :

1. Bahwa Terlawan menolak dan membantah seluruh dalil-dalil yang
diajukan oleh Pelawan dalam Perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal
yang diakui oleh Terlawan.
2. Bahwa Pelawan tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan
Perlawanan dengan alasan hukum karena sama sekali tidak ada
kepentingan Pelawan yang dirugikan karena pelawan hanya merupakan
cucuk dari dari Almarhumah ATIKA NIOWATI alias TJONG TJATSIOE istri
dari Almarhum SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE.
3. Bahwa Pelawan tidak memiliki alas hukum yang sah yang menjadi
dasar dalam mengajukan Perlawanan Terhadap Terlawan.
4. Bahwa Perlawanan pelawan kurang pihak (Exexceptio plurium litis
Consortium) yaitu yang menjadi pihak Terlawan tidak lengkap karena
tanah obyek sengketa di kuasai oleh orang tua pelawan sementara bukti
yuridis tanah yang dimiliki Terlawan adalah ;
 - Sertifikat Hak milik Nomor 1489/Benua melayu Darat, Surut Ukur Nomor
231/1999 tanggal 11 Juni 1999, seluas 149 m2 atas nama SULAIMAN
BHAKTI alias LAI BAK TJOE Dan telah dijual Kepada Terlawan (MEITY
LAILA DJUITA alias LAI MENG) yang transaksi jual belnyai dihadapan
pejabat yang berwenang sebagaimana termuat dan tercatat dalam Akta
jual Beli Nomor ;
 - 43/2010 tanggal 8 April 2010, dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT
Notaris SULISTYO,SH, (almarhum) dan
 - Sertifikat Nomor 1490/Benua melayu Darat, Surut Ukur Nomor 230/1999
tanggal 10 Juni 1999, seluas 166 m2 atas nama SULAIMAN BHAKTI alias
LAI BAK TJOE Dan telah dijual Kepada Terlawan (MEITY LAILA DJUITA
alias LAI MENG HUANG kemudian kedua sertifikat tersebut Terlawan

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ajukan permohonan hak ke Kantor Pertanahan Kota Pontianak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan membayar biaya secukupnya dan segala persyaratan yang ditentukan oleh kantor pertanahan kota Pontianak di proses sesuai dengan mekanisme Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997.

5. Bahwa terhadap dalil pelawan Poin No. 2, Terlawan menolak dengan tegas bahwa Pelawan merupakan ahli waris berdasarkan Akta Surat Keterangan Waris No. 16 tanggal 5 Nopember 2015 karena akta tersebut dibuat tidak sesuai dengan prosedur, dimana dibuat tanpa memenuhi syarat-syarat yang diperlukan, terutama sekali sebelum akta surat keterangan waris di buat notaris, seharusnya terlebih dahulu pemohon harus melengkapi Surat pernyataan waris yang dibuat oleh para ahli waris terutama anak-anak alm Sulaiman Bhakti selanjutnya setelah surat pernyataan tersebut ditanda tanganiterlehih dahulu oleh para ahli waris dan diketahui lurah dan camat, namun selama ini Terlawan maupun saudara kandung Terlawan tidak pernah dimintakan untuk menanda tangani surat pernyataan waris tersebut namun tiba-tiba dengan tegasnya Pelawan menyatakan sesuai Akta Surat Keterangan Waris bahwa Pelawan merupakan ahli waris dari almarhumah ATIKA NIOWATI alias TJONG NYAT SIOE istri dari almarhum SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE, namun hal ini tidak pernah dilakukan oleh yang memohon dan para ahli waris terutama sekali **Terlawan selaku anak kandung Alm SULAIMAN BHAKTI** sebagai ahli waris yang sah tidak pernah menanda tangani surat pernyataan waris dan tidak pernah dimintakan menghadap hadir dihadapkan Notaris untuk membuat akta tersebut Sehingga akta yang demikian cacat secara yuridis karena dibuat tanpa melengkapi persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon.
6. Bahwa terhadap dalil Pelawan point No 3, Terlawan menolak dengan tegas bahwa harta Perkawinan yang dimiliki almarhum Sulaiman Bhakti alias LAI BAK TJOE dengan almarhumah ATIKA NIOWATI alias TJONG NYAT SIOE bukan hanya 5 bidang tanah dan bangunan dalam satu hamparan yg terletak di Jalan Agus Salim no. 106 - 112 Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak melainkan masih ada satu bangunan disamping bagian belakang tepatnya di Gg Gajah Mada I dengan luas 268 m² milik alm Sulaiman Bhakti namun oleh Saleh Lahmudin tanpa izin dijual kepada alm bapak JOKO SANYOTO, JO, dan oleh Bapak Joko dijual lagi bapak MUDI MULIANTO alias YO KHOEN

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



HWA (terlampir sertifikat dan akte jual beli) kemudian masih ada harta bergerak antara lain usaha roti , emas yang disimpan ditanah yang sudah dipesan alm Sulaiman Bhakti boleh diambil untuk dibagikan namun belum sempat diambil masih dalam kekuasaan ibu Pelawan dan Pelawan, dan harta tak bergerak peninggalan alm Sulaiman Bhakti yang belum dijual dan belum dibagikan antara lain ;

- ✓ Tanah seluas 1,1 ha di jalan Adisucipto km 11
- ✓ Tanah seluas 1,7 ha di Ahmad Yani II
- ✓ 3 unit bangunan ruko no 31-33 di Pontianak Mall,
- ✓ Tanah seluas 4,1 ha di Kelurahan Siantan Hulu.
- ✓ Bangunan Citarasa SHM No 606, SHM No 616, SHM No 406, SHM No 494 di JL. Abdurahman No 20 H Kota baru Pontianak.
- ✓ Sebuah rumah tinggal di Taman Kebun Jeruk Blok J 13/17 A Jakarta Barat yang semuanya masih dalam kekuasaan Ibu Pelawan bersama sama Pelawan dan saudara Pelawan

7. Bahwa terhadap dalil pelawan Poin No. 4, bahwa usaha pabrik Fajarco tidak maju dan ditutup, adalah tidak benar karena usaha roti/dodol dengan mesin roti /dodol yang sama dengan bahan baku yang sama masih memproduksi hingga sekarang di lokasi yang sama pula meskipun tidak lagi menggunakan nama Fajarco (terlampir) kemudian **adalah benar** pada tahun 1988 SALEH LAMUDIN atas persetujuan orang tuanya SULAIMAN BHAKTI membuka usaha Restoran Cita Rasa di lokasi yang berbeda yaitu di bangunan depan ruko no 110 dan no 112 dengan luas hanya 566 m² sesuai Surat Penumpangan daftar No : 644/214/HUK kemudian setelah meninggalnya Saleh Lamudin diteruskan oleh Pelawan, adalah tidak benar melainkan diteruskan oleh Janda Saleh (Ibu Pelawan) yang dibuktikan sendiri dengan izin (T3,T4,T5 dalam perkara Nomor 124/PDT.G/2014/PN, Juncto Nomor 50/Pdt/ 2015/PT.PTK Juncto Nomor: 1824K/PDT/2016), sementara izin usaha yang dimohonkan atas nama Pelawan (tanpa memiliki izin memiliki bangunan) hanya upaya dari ibu Pelawan untuk dipakai mengaburkan kepemilikan usaha restoran Cita rasa seolah olah dikuasai oleh Pelawan bukan dikuasai oleh ibu Pelawan agar ada alasan bagi Majelis Hakim berkeyakinan Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) pada perkara Nomor 124/PDT.G/2014/PN, Juncto Nomor ; 50/Pdt/ 2015/PT.PTK Juncto Nomor ; 1824K/PDT/2016..
8. Bahwa terhadap dalil pelawan Poin 5, - Bahwa Dalil pelawan sangat tidak jelas dan kabur, di mana Posita dan Petitum pelawan tidak ada

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persesuaian pada poin 5.1. menyebutkan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pelawan telah terjadi jual beli dan peralihan Sertifikat Hak Milik No.1551 luas 307 m2 semula an Sulaiman Bhakti menjadi Terlawan (MEITY LAILA DJUITA alias LAI MENG HUANG) Nomor ; 43/2010 tanggal 8 April 2010, dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan Notaris SULISTYO,SH , ini adalah dalil yang tidak benar dimana terlawan tidak pernah transaksi jual beli sertifikat hak milik No.1551 luas 307 m2 .

9. Bahwa yang benar Sertifikat Hak Milik Nomor 1489/Benua melayu Darat, Surut Ukur Nomor 231/1999 tanggal 11 Juni 1999, seluas 149 m2 atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE menjadi nama Terlawan (MEITY LAILA DJUITA alias LAI MENG) yang transaksi jual belinyai dihadapan pejabat yang berwenang sebagaimana termuat dan tercatat dalam Akta jual Beli Nomor ; 43/2010 tanggal 8 April 2010, dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT Notaris SULISTYO,SH perlu di ketahui pada tgl 6,8,9 April 2010 telah terjadi transaksi jual beli tersebut tidak bertentangan dengan perundang- undangan karena jual beli tersebut dihadapan pejabat PPAT Notaris Sulistyo, SH antara Sulaiman Bhakti dengan 4 anak kandungnya yang mampu membeli nya dengan pembelian sbb :

- Sertifikat Hak Milik no.1551 luas 307 m2 semula an Sulaiman Bhakti menjadi an. Mauren laila Djuita Dengan AJB no.45/2010/8-4/2010;
- Sertifikat Hak Milik no.1489 luas 149 m2 semula an Sulaiman Bhakti menjadi an. Metty laila djuita Dengan AJB No.43/2010/8-4/2010.
- Sertifikat Hak Milik no.1490 luas 166 m2 semula an Sulaiman Bhakti menjadi an. Metty laila djuita Dengan AJB no.44/2010/8-4/2010.
- Sertifikat Hak Milik no.1494 luas 405 m2 semula an Sulaiman Bhakti menjadi an. Moison laila djuita Dengan AJB no.46/2010/8-4/2010.
- Sertifikat Hak Milik no.1492 luas 338m2 semula an Sulaiman Bhakti menjadi an. Lay Yanto Lahmudin Dengan AJB no.42/2010/6-4/2010.

Bahwa jual beli dilakukan atas permintaan orang tua Terlawan , bapak Sulaiman Bhakti alias Lai Bak Tjua pada saat itu berumur 89 tahun dengan kondisi sehat walafiat dan melalui musyawarah dan mufakat bersama segenap anak – anaknya dan diketahui janda alm Saleh Lahmudin dan anak-anak nya Janda Saleh Lahmudin , juga diketahui anak-anak dari alm Sulistiawati dimana jual beli dilakukan atas keinginan dan permintaan Alm Sulaiman Bhakti supaya ada kepastian hukum dan agar kelak dikemudian hari tidak terjadi sengketa waris di antara anak cucunya dan juga

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengingat sebagian besar asset dan usaha roti walaupun tidak menggunakan nama **Fajarco** lagi namun semua masih ada dalam kekuasaan janda Saleh Lahmudin (menantu Sulaiman Bhakti) semenjak alm Saleh Lahmudin meninggal dunia pada tahun 2007.

Bahwa bapak Sulaiman Bhakti menjual tanah dan bangunan dengan sertifikat Sertifikat Hak Milik atas nama Sulaiman Bhakti sendiri telah diasuransikan dengan nomor polis 01. Z09.0924.02.03 QQ Sulaiman Bhakti, sebagai pihak penjual Bapak Sulaiman Bhakti telah menjamin pada Terlawan sebagai pihak pembeli mengenai kepemilikannya atas objek jual beli ini untuk nantinya dikemudian hari pihak pembeli (terlawan) dibebaskan dari segala tuntutan /gugatan mengenai kepemilikan objek jual beli tersebut yang tertera dalam Akte jual Beli No. 42/2010 pasal 6.

10. Bahwa Terhadap dalil Pelawan poin 8 kalau tempat usaha restoran cita rasa di eksekusi Pelawan sangat dirugikan, Terlawan menolak dengan tegas karena perlu Pelawan ketahui sejak tahun 1988 bahwa Megawati Ngadimin (ibu terlawan) bersama dengan anak- anaknya telah memakai bangunan tersebut belum pernah membayar sewa dan telah menikmati semua hasil usaha roti alm Sulaiman Bhakti hingga sekarang, dan dalam berbagai investasi tanah dan bangunan semua keuntungan hasil usaha roti dan dodol sebagian telah dialihkan dalam bentuk tanah dan bangunan atas nama Saleh Lahmudin dan Megawati Susanti Ngadimin di wilayah Pontianak & Jakarta yang dinikmati mereka sendiri saja tanpa pernah membagi kepada anak anak Alm Sulaiman Bhakti yang tidak mampu dalam hal ekonomi . Bahwa harta warisan tanah dan bangunan milik orang tua Terlawan Alm Sulaiman Bhakti yang dibeli dari hasil usaha rotinya yang mengatas namakan Saleh Lahmudin , masih dalam penguasaan Megawati Ngadimin bersama anaknya William Lahmudin , Lensida Lahmudin, Very Lahmudin , Natalia Lahmudin dan hingga kini belum pernah dibagi kepada anak- anak Alm Sulaiman Bhakti. Sehingga bangunan ruko 4 pintu 3 lantai adalah bangunan yang didirikan pada tahun 1969 dengan IMB atas nama Sulaiman Bhakti yang izin nya peruntukan rumah tinggal untuk layak tinggal bagi anak- anak dan istri Sulaiman Bhakti bukan didirikan untuk tempat usaha roti Fajarco , pembuatan roti Fajarco sendiri berlokasi dibelakang bangunan ruko tersebut dan usaha roti sudah ada sejak 1947 hingga sekarang dan Kemudian pada tahun 1988 bangunan ruko tersebut difungsikan sebagai restoran Citarasa oleh Saleh Lahmudin berdasarkan surat penumpangan 16 November 1988 dari

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



Sulaiman Bhakti kepada Saleh Lahmudin No ; 644/214/HUK dengan suatu syarat yaitu apabila pemilik bangunan meminta kembali maka akan dikembalikan dalam keadaan baik tanpa syarat apapun sehingga yang difungsikan sebagai restoran Citarasa hanya seluas 566 m2 yaitu rumah no 110 dan no 112 saja sesuai yang tertera didalam surat penumpangan , kemudian tahun 1996 secara administratif usaha roti Fajarco dialihkan/dicaplok menjadi usaha roti merk Citarasa tanpa seizin pemilik (Sulaiman Bhakti), baru diketahui oleh Terlawan setelah dibuktikan sendiri oleh Janda Saleh Lahmudin dengan bukti T5 dalam perkara gugatan perdata yang telah memperoleh berkuatan hukum tetap sebagaimana dibawah ini ; Perkara No 124/PDT.G/2014/PN. Jo No 50/Pdt/2015/PT.PTK Jo No 1842K/PDT/2016.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Terlawan kemukan diatas maka Terlawan mohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut ;

DALAM PROVISI.

Menyatakan melanjutkan Proses Eksekusi Pengadilan Negeri Pontianak No. 124/Pdt.G/14/PN. PTK Jo Nomor, 50/PDT/2015/PT. PTK Jo. Nomor 1842 K/PDT/2016 Jo. Nomor , 02/PDT. EKS/2018/PN. PTK tanggal 13 Maret 2018.

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang tidak benar menurut hukum.
3. Menyatakan Pelawan tidak mempunyai bagian terhadap;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1489/Benua melayu Darat, Surut Ukur Nomor 231/1999 tanggal 11 Juni 1999, seluas 149 m2 atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE menjadi nama Terlawan MEITY LAILA DJUITA alias LAI MENG) DAN
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1490/Benua melayu Darat, Surut Ukur Nomor 230/1999 tanggal 10 Juni 1999, seluas 166 m2 atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE Dan menjadi nama Terlawan (MEITY LAILA DJUITA alias LAI MENG HUANG).
4. Menyatakan Sah Akta jual beli Nomor ; 43/2010 tanggal 8 April 2010 dan Akta jual beli Nomor ; 44/2010 tanggal 8 April 2010 mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.



5. Menyatakan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 1489/Benua melayu Darat, Surut Ukur Nomor 231/1999 tanggal 11 Juni 1999, seluas 149 m2 atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE menjadi nama Terlawan (MEITY LAILA DJUITA alias LAI MENG)) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1490/Benua melayu Darat, Surut Ukur Nomor 230/1999 tanggal 10 Juni 1999, seluas 166 m2 atas nama SULAIMAN BHAKTI alias LAI BAK TJOE Dan menjadi nama Terlawan (MEITY LAILA DJUITA alias LAI MENG HUANG), mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
6. Menyatakan melanjutkan segera Proses Eksekusi Pengadilan Negeri Pontianak No. 124/Pdt.G/14/PN. PTK Jo Nomor 50/PDT/2015/PT. PTK Jo. Nomor 1842 K/PDT/2016 Jo. Nomor 02/PDT. EKS/2018/PN. PTK tanggal 13 Maret 2018
7. Menghukum Pelawan membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor :
49/Pdt.Bth/2018/PN Ptk tanggal 3 September 2018 yang dimintakan banding,
yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Terlawan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp260.000,00 (dua ratus enam puluh ribu rupiah).

Membaca berturut-turut:

1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 5 September 2018, sebagaimana ternyata dari akta permohonan banding tertanggal 5 September 2018 Nomor 49/Pdt.Bth/2018/PN Ptk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, Kuasa Pelawan telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 3 September 2018 tersebut;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, menerangkan bahwa pada 10 September 2018 kepada Kuasa Terbanding semula Terlawan telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, yang menerangkan masing-masing pihak bahwa pada tanggal 13 September 2018, telah diberi kesepakatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;
4. Memori banding tertanggal 19 September 2018, yang diajukan oleh Kuasa Pelawan sekarang Pembanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 19 September 2018 dan telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Terbanding pada tanggal 24 September 2018;
5. Kontra memori Banding tertanggal 9 Oktober 2018 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding dahulu Terlawan, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 9 Oktober 2018, dan telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Pembanding pada tanggal 11 Oktober 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari Pembanding/Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, maka oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mencermati berkas perkara, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 49/Pdt.Bth/2018/PN Ptk tanggal 3 September 2018, memori banding Pembanding tanggal 19 September 2018 dan kontra memori Banding Terbanding tanggal 9 Oktober 2018, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar sehingga dapat diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding serta putusannya dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa selain yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak tersebut, Majelis Hakim Banding memandang perlu untuk memberikan pertimbangan lain yang tidak atau belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sebelumnya;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara perdata pokok Nomor: 124/Pdt.G/2014/PN.PTK tanggal 22 April 2015, jo Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor: 50/Pdt/2015/PT.PTK tanggal 17 September 2015, jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1842 K/Pdt/2016 tanggal 02 November 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap dimana Tergugat asal adalah Ny. Megawati Susanti Ngadimin dan Penggugat adalah Meity Laila Djuita. Sedangkan dalam perkara perlawanan a quo Pembanding/ Pelawan adalah anak kandung Ny. Megawati Susanti Ngadimin serta dalil – dalil Gugatan dalam perkara pokok dan perkara perlawanan pada dasarnya adalah sama, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa kedudukan hukum(Legal Standing) Pembanding/Pelawan tidak dapat menggantikan kedudukan hukum (Legal Standing) orang tuanya karena Ny. Megawati Susanti Ngadimin masih hidup dan anak tidak dapat bertindak sebagai Ahli Waris secara hukum semasih orang tuanya hidup;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap perkara dimana Putusan dalam perkara pokoknya telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat diajukan kembali untuk kedua kalinya karena ne bis in idem sekalipun dalam bentuk perlawanan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Pelawan adalah Pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan dimana pada tingkat banding ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Pembanding / Pelawan;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 49/Pdt.Bth/2018/PN Ptk tanggal 3 September 2018 yang dimintakan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Pelawan untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Senin tanggal 12 Nopember 2018 oleh **H. Sunaryo Wiryo, SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pontianak, selaku Hakim Ketua Majelis, **Hartomo, SH** dan **Barita Saragih,SH.,LLM.** para Hakim Tinggi

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 64/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 22 Nopember 2018 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu oleh **Aprianti, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd

1. **Hartomo, SH**

Ttd

2. **Barita Saragih,SH.,LLM**

Hakim Ketua,

Ttd

H. Sunaryo Wiryo, SH

Panitera Pengganti

Ttd

Aprianti,SH

Perincian biaya perkara :

- MeteraiRp. 6.000,-
- RedaksiRp. 5.000,-
- PemberkasanRp. 139.000,-
JumlahRP. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)