



**PUTUSAN**

**NOMOR : 29 /PDT/2014/PT.PTK**

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan memutus perkara-perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

**LIM YONG JU/JUNAIDI** Alias **AJU**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta,  
Jalan Kartini, Nomor : 57, RT.4 Kelurahan Ilir Kota,  
Kecamatan Kapuas, Kabupaten Sanggau ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **THERESIA MS PESSY, SH.MH** dan **SUKANDA, SH** beralamat pada kantor advokat **THERESIA MS PESSY, SH. MH** LAW OFFICE, Jalan Abdurahman Saleh Komplek BAPINDO Nomor 3 Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor : 23/2013 semula **PENGGUGAT** untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** ; -----

**M E L A W A N**

**DJAP THEN FONG** Alias **ARIANTO**, Pekerjaan Swasta, Kebangsaan Indonesia,  
bertempat tinggal di Jalan Arif Rakhman Hakim, RT. II,  
Kelurahan Beringin, Kecamatan Kapuas, Kabupaten Sanggau ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **HERI SUHAIRI, SH** Advokat/  
Pengacara beralamat di Jalan Perintis/Bhakti Nomor. 8/9 Sanggau Kabupaten Sanggau-  
Kalimantan Barat, berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 Juli 2013 yang telah didaftarkan  
di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau nomor 33/2013 semula  
----- **TERGUGAT I** yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** ; -----

**SYAIFUL BAHRI, SE**, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal  
di Jalan Haji Said, Nomor : 23, Rt/Rw.8/III, Kelurahan  
Beringin, Kecamatan Sanggau Kapuas, Kabupaten Sanggau ; -

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **HERI SUHAIRI, SH**  
Advokat /Pengacara beralamat di Jalan. Perintis/ Bhakti Nomor. 8/9 Sanggau Kabupaten



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sanggau-Kalimantan Barat, berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 Juli 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau nomor 39/2013 semula

----- **TERGUGAT II** yang selanjutnya disebut sebagai **TEBANDING II** ; -----

**AKMAL** -----

**AKMAL**, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat tinggal di Jalan Haji Said, No.23, Rt/Rw. 8/III, Kelurahan Beringin, Kecamatan Sanggau Kapuas, Kabupaten Sanggau, ;

-----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **HERI SUHAIRI, SH** Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Perintis/Bhakti Nomor. 8/9 Sanggau Kabupaten Sanggau-Kalimantan Barat, berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 Juli 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau nomor 34/2013 semula -----

**TERGUGAT III** yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** ; -----

**SYAIFUL BAHRI, SE**, (Salah seorang ahli waris Hj. Nurmali Binti Hamzah), Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat tinggal di Jalan Haji Said, Nomor : 23 Rt/Rw.8/III, Kelurahan Beringin, Kecamatan Sanggau Kapuas, Kabupaten Sanggau, ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **HERI SUHAIRI, SH** Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Perintis/Bhakti Nomor. 8/9 Sanggau Kabupaten Sanggau-Kalimantan Barat, berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 Juli 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau nomor 33/2013 semula -----

**TERGUGAT IV** yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** ; -----

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PUSAT** cq **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI KALIMANTAN BARAT di PONTIANAK** cq **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SANGGAU di SANGGAU**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Kecamatan Kapuas, Kabupaten Sanggau,

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **TITO PRASETYO, SH.MHum** Kepala Kejaksaan Negeri Sanggau selaku Pengacara Negara beralamat di Jln Irian No.44 Sanggau berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SK-01/Gs/07/2013 tertanggal 10 Juli 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor 41/2013 yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Kuasa Substitusi Nomor : Sk-02/Gs/07/2013 tertanggal 11 Juli 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor : 42/2013 telah memberikan kuasa substitusi kepada HADI WINATA, SH, YEP.SITORUS, SH dan HENI KURNIANA, SH.MH Jaksa Pengacara Negara beralamat di Jln. Irian No.44 Sanggau ----- semula **TERGUGAT V** yang selanjutnya disebut sebagai .. **TERBANDING V** ; ---

**MARSTIADI, Sarjana Hukum**, Pejabat Pembuat Akte Tanah, beralamat di Jalan Bujang

Malak -----

Malak, Nomor : 30, Kelurahan Bunut, Kecamatan Kapuas, Kabupaten Sanggau,; -----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya HERI SUHAIRI, SH Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Perintis/Bhakti Nomor. 8/9 Sanggau Kabupaten Sanggau-Kalimantan Barat, berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 Juli 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor 35/2013 ----- semula **TERGUGAT VI** yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI**; ---

**Drs. ABDULLAH**, Pejabat Pembuat Akte Tanah, beralamat di Jalan Ahmad Yani, Kecamatan Kapuas, Kabupaten Sanggau, ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya GUSTI MULYONO PUTRA, SH Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Jln. Ahmad Yani No.58 Sanggau Kalimantan Barat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 04/GST/PERDATA/I/2012 tanggal 18 juni 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor : 32/2013, semula **TERGUGAT VII** yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VII** ; -----

**Pengadilan Tinggi tersebut** ; -----

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor : 08/PDT.G/2013/PN.SGU. tanggal 12 Maret 2014 yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut : -----

## DALAM EKSEPSI

3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ; -----

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;  
-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.161.000,- (Empat juta seratus enam puluh satu ribu rupiah) ;  
-----

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Sanggau, yang menerangkan bahwa pada tanggal 21 Maret 2014 **Penggugat / Pemanding**, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sanggau, tanggal 12 Maret 2014

Nomor -----

Nomor : 08/PDT.G/2013/ PN.SGU. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

-----

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sanggau yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 Maret 2014 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Kuasa **Tergugat / Terbanding I, II, III, IV dan VI** serta kepada pihak kuasa **Tergugat / Terbanding V** dan pada tanggal 26 Maret 2014 permohonan banding tersebut juga telah diberitahukan dengan seksama kepada **Tergugat / Terbanding VII** ; -----

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa **Penggugat/ Pemanding**, tertanggal 01 April 2014, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Kuasa **Tergugat / Terbanding V**, dan pihak kuasa **Tergugat/Terbanding VII** masing-masing pada tanggal 02 April 2014, dan kepada pihak kuasa **Tergugat / Terbanding, I, II, III, IV dan VI** pada tanggal 04 April 2014 ; -----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum para **Tergugat / para Terbanding, I, II, III, IV dan VI** tertanggal 17 April 2014, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Kuasa **Penggugat / Pembanding** pada tanggal 30 April 2014 ; -----

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor : 08/PDT.G/2013/PN.SGU, masing-masing tertanggal 10 April 2014 kepada pihak Kuasa **Tergugat / Terbanding I, II, III, IV dan VI**, serta kepada Kuasa **Tergugat / Terbanding V** dan tanggal 14 April 2014 kepada Kuasa **Tergugat / Terbanding VII**, serata tanggal 16 April 2014 kepada kuasa **Penggugat / Pembanding**, yang menerangkan bahwa kepada para pihak yang berpekara diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Sanggau sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi Pontianak ; -----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari **Penggugat / Pembanding** telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat - syarat yang ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan putusan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor : 08 / PDT. G / 2013 / PN.SGU. tanggal 12 Maret 2014 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa **Penggugat / Pembanding** tertanggal 01 April 2014 , serta kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa **Tergugat / Terbanding, I, II, III, IV dan VI** tertanggal, 17 April 2014 berpendapat sebagai berikut ; -----

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, dalam Eksepsi yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya Eksepsi dari para **Tergugat / para Terbanding** adalah sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat/Pembanding dengan para Tergugat / para Terbanding adalah menyangkut tentang tidak sesuainya kesepakatan tentang luas tanah dari pembangunan Rumah toko ( Ruko ) yang dilakukan oleh Tergugat / Terbanding I diatas tanah milik Penggugat / Pembanding yang luas keseluruhannya adalah 2252 M<sup>2</sup> ( bukti P2. Jo bukti T.I. 1 ), sebagaimana surat pernyataan bersama ( kesepakatan / perjanjian ) antara Penggugat / Pembanding dengan Tergugat / Terbanding I ( bukti P1. Jo bukti T.I.5.) dimana sesuai dengan surat pernyataan bersama ( bukti P1. Jo bukti T.I.5 ) tersebut telah disepakati bahwa Tergugat/Terbanding I yang membangun Rumah toko ( Ruko ) berlantai 3 ( tiga ) sebanyak 12 ( dua belas ) pintu / petak dengan ukuran Panjang 16 Meter X lebar 4 Meter per pintu / perpetak dengan pembagian 6 ( enam ) pintu / petak untuk Tergugat / Terbanding I selaku yang membangun Rumah took ( Ruko ) dan 6 ( enam ) pintu / petak untuk Penggugat / Pembanding selaku pemilik tanah ; -----

Menimbang, bahwa namun kenyataannya setelah Rumah toko (Ruko) tersebut selesai dibangun dan proses pengurusan Administrasi, Akta Jual beli, dan pemecahan

Sertifikatnya yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding I, ternyata dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat dari masing masing Rumah toko (Ruko) tersebut, luas tanahnya tidak sesuai (tidak sama) dengan isi kesepakatan antara Penggugat / Pembanding dengan Tergugat /

Terbanding I sebagaimana yang telah disepakati dalam surat pernyataan bersama

(Perjanjian) antara Penggugat / Pembanding dengan Tergugat / Terbanding I ( Vide :

bukti P. 1 Jo bukti T.I. 5 ) ; -----

Menimbang -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan cermat dan seksama berkas perkara, bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak serta turunan putusan Pengadilan Negeri Sanggau No. 08 / Pdt.G/2013/PN SGU tanggal 12 Maret 2014 dan memperhatikan pula memori banding dari kuasa Penggugat / Pembanding serta kontra memori banding dari Kuasa Tergugat / Terbanding I, II, III, IV,dan VI, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P.2 Jo bukti T. I. 1 terbukti bahwa luas tanah milik Penggugat / Pembanding adalah 2252 M<sup>2</sup> ; -----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa diatas tanah milik Penggugat / Pembanding yang seluas 2252 M<sup>2</sup> itulah oleh Tergugat / Terbanding I dibangun Rumah toko sebanyak 12 ( dua belas ) pintu / petak ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P. 1 Jo bukti T. I. 5 tentang surat pernyataan bersama ( perjanjian) antara Penggugat / Pembanding dengan Tergugat / Terbanding I, telah disepakati bahwa Tergugat / Terbanding I yang membangun Rumah toko (Ruko) berlantai 3 (tiga) sebanyak 12 (dua belas) pintu / petak, dengan ukuran masing – masing panjang 16 M x lebar 4 Meter perpintu / perpetak, sehingga setiap satu pintu / petak Rumah toko (Ruko) berukuran 64 M<sup>2</sup> ( 16 M x 4 M ) ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka luas tanah milik Penggugat / Pembanding yang digunakan untuk membangun Rumah toko ( Ruko ) oleh Tergugat / Terbanding I hanyalah 12 pintu / petak x 64 M = 768 M<sup>2</sup> ; -----

Menimbang, bahwa sesuai bukti P.1 Jo bukti T. I. 5 tersebut telah disepakati pula dari 12 (dua belas) pintu/ petak bangunan Rumah toko ( Ruko ) tersebut, Penggugat / Pembanding selaku pemilik tanah mendapatkan bagian sebanyak 6 (enam) pintu / petak, sedangkan Tergugat /Terbanding I selaku pihak yang membangun Rumah toko (Ruko) tersebut juga mendapatkan bagian sebanyak 6 (enam) pintu / petak ; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan : -----

- a bukti P.3 Jo bukti T. II. 1 yaitu Akta Jual Beli antara Penggugat / Pembanding selaku penjual dengan Tergugat / Terbanding II selaku pembeli, ternyata dalam Akta

Jual Beli tersebut, luas tanah dari bangunan Rumah toko (Ruko) yang diperjual belikan adalah seluas 450 M<sup>2</sup> (bukan 64 M<sup>2</sup>) ; -----

- b bukti P. 4 Jo bukti T. V. 9 yaitu Akta Jual Beli antara Penggugat / Pembanding selaku penjual dengan Tergugat /Terbanding III selaku pembeli, ternyata dalam Akta Jual Beli

tersebut -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, luas tanah dari bangunan Rumah toko (Ruko) yang diperjual belikan adalah seluas 175 M<sup>2</sup> (bukan 64 M<sup>2</sup>); -----

c bukti P.5 Jo bukti T. V.8 yaitu Akta Jual Beli antara Penggugat / Pembanding selaku penjual dengan Tergugat / Terbanding IV selaku pembeli, ternyata dalam Akta Jual Beli tersebut, luas tanah dari bangunan Rumah toko (Ruko) yang diperjual belikan adalah seluas 169 M<sup>2</sup> (bukan 64 M<sup>2</sup>); -----

d bukti P.6 Jo bukti T. V. 6 yaitu Akta Jual Beli antara Penggugat / Pembanding selaku penjual dengan Tergugat / Terbanding I selaku pembeli, ternyata dalam Akta Jual Beli tersebut, luas tanah dari bangunan Rumah toko (Ruko) yang diperjual belikan adalah seluas 168 M<sup>2</sup> (bukan 64 M<sup>2</sup>); -----

e bukti P.7 Jo bukti T. V. 7 yaitu Akta Jual Beli antara Penggugat / Pembanding selaku penjual dengan Tergugat / Terbanding I selaku pembeli, ternyata dalam Akta Jual Beli tersebut, luas tanah dari bangunan Rumah toko (Ruko) yang diperjual belikan adalah seluas 168 M<sup>2</sup> (bukan 64 M<sup>2</sup>); -----

yang berarti bahwa luas tanah dari masing-masing Rumah toko (Ruko) yang diperjual belikan dan diterbitkan Akta Jual Belinya tersebut melebihi dan menyimpang dari kesepakatan sebagaimana dalam surat pernyataan bersama / perjanjian yang telah dibuat dan ditanda tangani antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat / Terbanding I yang hanya 64 M<sup>2</sup> ( 16 M x 4 M ) Vide bukti P. 1 Jo T. 1. 5; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan “ **PENGAKUAN** “ dari Tergugat/ Terbanding VII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dalam “ **JAWABANNYA** “ mengakui bahwa : -----

- Benar Tergugat / Terbanding VII telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli sebagai berikut : -----

a Akta Jual Beli Nomor : 124/KPS/2000 tanggal 20 Desember 2000, luas 168 M<sup>2</sup> antara Penggugat /Pembanding dengan Tergugat / Terbanding I ; -----

b Akta Jual Beli Nomor : 125/KPS/2000 tanggal 22 Desember 2000, luas 169 M<sup>2</sup> antara Penggugat / Pembanding dengan Hajjah Nurmala

Binti Hamzah ( orang tua dari Tergugat / Terbanding IV ) ; -----



c Akta Jual Beli Nomor : 126/KPS/2000 tanggal 22 Desember 2000,  
luas 175 M<sup>2</sup> antara Penggugat / Pemandang dengan Tergugat /  
Terbanding III ; -----

- Bahwa Jual Beli tersebut diatas pada point a, b, dan c,  
Tergugat / Terbanding VII laksanakan di hadapan Tergugat /  
Terbanding I, Tergugat /

Terbanding II -----

Terbanding II, Tergugat / Terbanding III, dan Tergugat / Terbanding IV “  
tanpa di hadir oleh Penggugat / Pemandang “ selaku pemilik Sertifikat  
Hak Milik No : 1424, Sertifikat Hak Milik No : 1425, Sertifikat Hak  
Milik No : 1426, dan Sertifikat Hak Milik No : 1427 yang seharusnya  
dihadirkan pada waktu dilaksanakan Jual Beli ; -----

- Bahwa surat kesepakatan bersama (Perjanjian) yang telah  
disepakati oleh Penggugat / Pemandang dengan Tergugat /  
Terbanding I, tidak pernah diperlihatkan oleh Tergugat /  
Terbanding I kepada Tergugat/ Terbanding VII ketika Jual Beli  
dilaksanakan dihadapan Tergugat / Terbanding VII ;-
- Bahwa apabila Tergugat / Terbanding I memperlihatkan kepada  
Tergugat / Terbanding VII tentang adanya perjanjian ataupun  
pernyataan bersama yang telah di sepakati antara Penggugat /  
Pemandang dengan Tergugat / Terbanding I maka Tergugat /  
Terbanding VII tidak akan melaksanakan Jual Beli antara  
Tergugat / Terbanding I selaku penjual dan Tergugat / Terbanding  
II, Tergugat / Terbanding III, dan Tergugat / Terbanding IV,  
selaku pembeli ;

- Bahwa adanya itikat tidak baik oleh Tergugat / Terbanding I yang  
telah menjual sebagian tanah milik Penggugat / Pemandang  
adalah diluar sepengetahuan Tergugat / Terbanding VII ;  
-----

Menimbang, bahwa dari “ **Pengakuan** “ Tergugat / Terbanding VII dalam “  
**Jawabannya** “ tersebut , menunjukkan sekaligus membuktikan bahwa memang benar  
bahwa yang mengurus segala urusan Administrasi Jual Beli dan pemecahan /pemisahan  
Sertifikat atas tanah dan Rumah toko ( Ruko ) milik Penggugat / Pemandang adalah



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

semuanya dilaksanakan / dilakukan oleh Tergugat / Terbanding I bukan dilaksanakan / dilakukan oleh Penggugat / Pemanding, sehingga segala hal yang termuat dalam Akta Jual Beli tersebut tidak pernah di ketahui oleh Penggugat / Pemanding, khususnya mengenai luas tanah yang diperjual belikan dalam Akta Jual Beli tersebut, karena

Penggugat / Pemanding hanya menandatangani Blanko Akta Jual Beli yang kosong ; -

Menimbang, bahwa demikian juga halnya dengan tidak di hadirkannya Penggugat / Pemanding pada saat Jual Beli dilaksanakan dihadapan Tergugat / Terbanding VII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) sebagaimana “ **Pengakuan** “ dari Tergugat / Terbanding VII dalam “ **Jawabannya** “, maka Akta-akta Jual Beli tersebut ( bukti P. 3, P. 4, P. 5, P. 6, dan P. 7, Jo T. II, I, T. V, 9, T. V. 8, T. V. 6, dan T. V. 7 ) adalah tidak sah, karena tidak memenuhi syarat Formil dan syarat Materil dari suatu Akta Otentik yaitu antara lain :

-----

a. Tidak -----

- a Tidak di hadiri oleh kedua pihak ; -----
- b Kedua belah pihak tidak dikenal atau dikenalkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) ; -----
- c Akta tersebut tidak dibacakan dihadapan para pihak ; -----
- d Isi Akta tidak sesuai dengan kesepakatan parapihak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Akta-akta Jual Beli masing-masing ; -----

- a Akta Jual Beli No. : 30/V/1999 tanggal 17 Mei 1991 ( bukti P. 3 Jo bukti T. II, I ) ; -----
- b Akta Jual Beli No. : 123/KPS/2000 tanggal 22 Desember 2000 ( bukti P. 6 Jo bukti T. V, 6 ) ; -----
- c Akta Jual Beli No. : 124/KPS/2000 tanggal 22 Desember 2000 ( bukti P. 7 Jo bukti T. V, 7 ) ; -----
- d Akta Jual Beli No. : 125/KPS/2000 tanggal 22 Desember 2000 ( bukti P. 5 Jo bukti T. V, 8 ) ; -----
- e Akta Jual Beli No. : 126/KPS/2000 tanggal 22 Desember 2000 ( bukti P. 4 Jo bukti T. V, 9 ) ; -----



dinyatakan tidak sah, maka sebagai konsekuensi logis terhadap Sertifikat Hak Milik yang timbul berdasarkan Akta Jual Beli tersebut diatas yang diterbitkan oleh Tergugat / Terbanding V adalah cacat hukum dan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat / Pembanding sebagaimana tersebut diatas, dapat dibuktikan oleh Penggugat / Pembanding, sehingga oleh karena itu Petitum angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, dan angka 7 dalam Gugatan Penggugat / Pembanding dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa mengenai Petitum angka 6 lainnya yaitu tentang uang sewa dan angka 8 yaitu tentang Dwangsom oleh karena tanah sengketa dapat di eksekusi secara riil, maka Petitum angka 6 lain nya dan angka 8 tersebut harus di tolak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum angka 2, angka 3, angka 4, angka 5 angka 6, dan angka 7 dikabulkan, sedangkan Petitum angka 6 lain nya dan angka 8 di tolak, maka berarti Gugatan Penggugat / Pembanding hanya di kabulkan sebahagian, karena nya Petitum angka 1 hanya dapat dikabulkan sebahagian ; -----

Menimbang, bahwa mengenai Petitum angka 9, oleh karena Gugatan  
Penggugat -----

Penggugat / Pembanding di kabulkan sebahagian, maka berarti para Tergugat / para Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan VII berada dipihak yang kalah, sehingga harus di hukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, karena itu Petitum angka 9 dapat di kabulkan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sanggau No. : 08/Pdt. G/ 2013/PN.SGU tanggal 12 Maret 2014 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus di batalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa, oleh karena para Tergugat / para Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan VII dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka kepadanya di hukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, dalam kedua tingkat peradilan ; ----

Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal dari ketentuan-ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku, terutama Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPdata) dan ketentuan lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pemanding ;  
-----

### DALAM EKSEPSI : -----

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor : 08 / PDT. G / 2013 / PN.SGU. tanggal 12 Maret 2014 , yang dimohonkan banding tersebut ; -----

### DALAM POKOK PERKARA : -----

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor : 08m / PDT. G / 2013 / PN.SGU. tanggal 12 Maret 2013 , yang dimohonkan banding tersebut ; -----

### -----DENGAN MENGADILI SENDIRI : -----

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat / Pemanding untuk Sebahagian ;  
-----

- 2 Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Pernyataan Bersama tertanggal 8 Oktober 1997 ;  
-----

- 3 Menyatakan Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII melakukan perbuatan

melawan hukum ; -----

- 4 Menyatakan sebidang tanah seluas 566 M<sup>2</sup> adalah sah milik Penggugat ;  
-----

- 5 Menyatakan batal atau tidak sah ;  
-----

- 1 Akte jual beli Nomor : 30/5/1999 pada tanggal 17 Mei 1999 atas nama Saiful Bahri, SE dengan luas 450m<sup>2</sup> yang dibuat oleh Tergugat VI ; -----

- 2 ) Akte -----



- 2 Akte jual beli Nomor : 126/KPS/2000 pada tanggal 22 Desember 2000 atas nama Akmal dengan luas 175m<sup>2</sup> yang dibuat oleh Tergugat VII ; -----
  - 3 Akte jual beli Nomor : 125/KPS/2000 pada tanggal 22 Desember 2000 atas nama Hj. Nurmalis Binti Hamzah dengan luas 169m<sup>2</sup> yang dibuat oleh Tergugat VII ; -----
  - 4 Akte jual beli Nomor : 123/KPS/2000 pada tanggal 22 Desember 2000 atas nama Djap Ten Fong alias Arianto dengan luas 168m<sup>2</sup> yang dibuat oleh Tergugat VII ; -----
  - 5 Akte jual beli Nomor : 124/KPS/2000 pada tanggal 22 Desember 2000 atas nama Djap Ten Fong alias Arianto dengan luas 168m<sup>2</sup> yang dibuat oleh Tergugat VII ; -----
  - 6 Menyatakan perbuatan Tergugat V yang telah melakukan peralihan hak atas : -----
    - 1 Sertifikat Hak Milik Nomor : 1423/Beringin dengan luas tanah 450m<sup>2</sup> atas nama Syaiful Bahri, SE (Tergugat II), berdasarkan akte jual beli Nomor : 30/V/1999 Tanggal 17 Mei 1999, pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 982/Beringin ; -----
    - 2 Sertifikat Hak Milik Nomor : 1424/Beringin dengan luas tanah 175m<sup>2</sup> semula atas nama JUNAIDI (Penggugat), berdasarkan akte jual beli Nomor : 126/KPS/2000 Tanggal 22 Desember 2000, beralih atas nama Akmal (Tergugat III) ; -----
    - 3 Sertifikat Hak Milik Nomor : 1425/Beringin dengan luas tanah 169m<sup>2</sup> semula atas nama JUNAIDI (Penggugat), berdasarkan akte jual beli Nomor : 125/KPS/2000 Tanggal 22 Desember 2000, beralih atas nama Hajah Nurmalis Binti Hamzah (Tergugat IV) ; -----
    - 4 Sertifikat Hak Milik Nomor : 1426/Beringin dengan luas tanah 168m<sup>2</sup> semula atas nama JUNAIDI (Penggugat), berdasarkan akte jual beli Nomor : 123/KPS/2000 Tanggal 22 Desember 2000, beralih atas nama Djap Then Fong alias Arianto (Tergugat I) ; -----
    - 5 Sertifikat Hak Milik Nomor : 1427/Beringin dengan luas tanah 168m<sup>2</sup> semula atas nama JUNAIDI (Penggugat), berdasarkan akte jual beli Nomor : 124/KPS/2000 Tanggal 22 Desember 2000, beralih atas nama Djap Then Fong alias Arianto (Tergugat I) ; -----
- Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ; ----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja

yang mendapatkan hak daripada kelebihan tanah Penggugat tersebut untuk keluar dari tanah seluas 566M<sup>2</sup> dan menyerahkan kembali kepada Penggugat, atau membayar

ganti -----

ganti rugi pelepasan hak atas tanah milik Penggugat seluas 566m<sup>2</sup> sebesar Rp. 2.830.000.000,- (dua milyar delapan ratus tiga puluh juta rupiah) dibayar tuni sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

8 Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

-----

9 Menolak Gugatan Penggugat / Pembanding selain dan selebihnya ;

-----

Demikianlah diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari **KAMIS** tanggal **03 Juli 2014** oleh kami **BASUKI DARMO SENTONO, SH.** Sebagai Hakim Ketua Sidang, **H. MULYANI, SH. MH.** dan **AHMAD GAFFAR, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal

**07 MEI 2014** Daftar Nomor : **29/PDT/2014/PT.PTK**, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua Sidang dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan **CHAIRUL SUTRISNO SAMA'A, SH, CN. MM** Panitera tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

**HAKIM KETUA,**

*ttd*

**HAKIM ANGGOTA,**

*ttd*

**BASUKI DARMO SENTONO, SH.**

**H. MULYANI, SH. MH.**



*ttd*

AHMAD GAFFAR, SH. MH.

P A N I T E R A ,

*ttd*

CHAIRUL SUTRISNO SAMA'A, SH, CN. MM

Perincian biaya perkara :

- Materai ..... Rp. 6.000,-
- Redaksi ..... Rp. 5.000,-
- Pemberkasan ..... Rp. 139.000,-
- Jumlah ----- Rp. 150.000,-