



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS SELAKU PEJABAT UMUM  
ATAS AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
MENGANDUNG CACAT HUKUM (ANALISIS KASUS  
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR  
72/PDT.G/2006/PTK)**

**TESIS**

**STELLA TOMMY  
0906498231**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS SELAKU PEJABAT UMUM  
ATAS AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
MENGANDUNG CACAT HUKUM (ANALISIS KASUS  
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR  
72/PDT.G/2006/PTK)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister  
Kenotariatan**

**STELLA TOMMY  
090698231**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Stella Tommy**

**NPM : 0906498231**

**Tanda Tangan :** 

**Tanggal : 13 Januari 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
N a m a : Stella Tommy  
N P M : 0906498231  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis :

### TANGGUNG JAWAB NOTARIS SELAKU PEJABAT UMUM ATAS AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM


Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

#### DEWAN PENGUJI

Penguji : Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H.



Pembimbing : Arikanti Natakusumah, SH



Penguji : Dr.Drs.Widodo Suryandono,S.H.,M.H. (.....)



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya ingin berterima kasih kepada semua pihak yang sudah mendukung study saya, yaitu :

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
2. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing penulis dalam menyusun tesis ini;
3. Para dosen yang telah membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis selama penulis menjalani perkuliahan;
4. Seluruh staf sekretariat dan karyawan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Keluarga penulis;
6. Teman-teman kuliah khususnya angkatan 2009, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, Januari 2012

Penulis

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Stella Tommy  
NPM : 0906498231  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum Atas Akta Pengikatan Jual Beli Yang Mengandung Cacat Hukum.**

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 13 Januari 2012

Yang menyatakan,



(Stella Tommy)

## ABSTRAK

Nama : Stella Tommy  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul : Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum Atas Akta Pengikatan Jual Beli Yang Mengandung Cacat Hukum

Perkembangan masyarakat yang dinamis memerlukan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dan menuntut adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam lalu lintas hukum pada kehidupan bermasyarakat. Dalam bidang tertentu tugas ini dipercayakan kepada Notaris sebagai pembuat akta otentik yang diberi kewenangan berdasarkan UUJN. Apabila klien ingin dibuatkan akta otentik, ia datang ke kantor Notaris dan membawa syarat administrasi yang diperukan. Masalah yang sering terjadi yaitu pemalsuan pada syarat administrasi yang menyebabkan cacat hukum pada akta. Apakah notaris bertanggung jawab terhadap hal tersebut? Penelitian dianalisis secara deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaktahuan masyarakat, aparat penegak hukum, bahkan pengacara terhadap posisi dan tugas Notaris. Menempatkan Notaris yang telah membuat akta sesuai aturan hukum sebagai saksi, turut tergugat bahkan tergugat di pengadilan melunturkan profesi Notaris sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat (*nobel profession*). Ketidakjujuran klien/pemalsuan syarat administratif bukan tanggung jawab Notaris. Hal yang menimbulkan ketidakpastian dalam dunia Notaris sebaiknya dihindari semua pihak dengan duduk bersama, diskusi, koordinasi, melakukan kesepakatan melalui kerja sama dimana semua pihak harus terbuka terhadap masukan pihak lain sehingga produk hukum antar Lembaga negara saling sinergi, tidak bertentangan satu dengan yang lain.

Kata kunci : Tanggung jawab Notaris, akta, cacat hukum

## ABSTRACT

Name : Stella Tommy  
Study Program : Kenotariatan  
Title : Responsibility As A Notary Public Officers on Binding Sale and Purchase Deed Containing Legal Defect

The development of a dynamic society requires certainty, order and protection of the law and insist on evidence that clearly define the rights and obligations of a person as a legal subject in the traffic law in social life. In certain areas of the task entrusted to the notary as a maker of authentic deed authorized by Undang-Undang Jabatan Notaris. When clients want to make an authentic deed, he comes to notary office and bring the administrative requirements. The problem is when the information contained in the administrative requirements such as ID/ceritiface is not true, is the notary can be sued for liability. Analyzed in a descriptive analytical study using a normative juridial approach, the results show that there is still lack of knowledge to notary position, even lawyer or law enforcement officials. Placing a notary who has made a deed by its jurisdiction as a witness in court, defendant will fade notary profession as a position of trustand honor. Dishonesty clients in providing information is not notary's responsibility. Notary is only responsible formally, not materially. This uncertainty in the world of notary should be avoided by all parties. Sit together, discussion, coordination, cooperation agreement through which all parties must be open to the input of other parties so there is synergy between Legal Product, not against one another.

Keywords : responsibility of notary, deed, legal defect.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	v
ABSTRAK (Bahasa Indonesia) .....	vi
ABSTRACT (Bahasa Inggris) .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
<b>BAB 1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Permasalahan .....	6
1.3 Metode Penelitian .....	6
1.4 Sitematika Penulisan .....	7
<b>BAB 2 TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM.....</b>	<b>9</b>
2.1 Profesi Notaris .....	9
2.2 Wewenang Notaris .....	11
2.3 Tanggung Jawab Notaris .....	14
2.4 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik .....	16
2.5 Akta Pengikatan Jual Beli .....	18
2.6 Sanksi Terhadap Notaris .....	21
2.7 Etika Profesi Notaris .....	32
2.8 Kasus Posisi .....	34
2.9 Analisis Permasalahan .....	50
<b>BAB 3. PENUTUP .....</b>	<b>61</b>
3.1 Simpulan .....	61
3.2 Saran .....	61
<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>62</b>

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 72/PDT.G/2006/PTK



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Peranan hukum dalam mengatur kehidupan masyarakat sudah dikenal sejak masyarakat mengenal hukum itu sendiri, sebab hukum itu dibuat untuk mengatur kehidupan manusia sebagai makhluk sosial. Hubungan antara masyarakat dan hukum diungkapkan dengan sebuah adagium yang sangat terkenal dalam ilmu hukum yaitu *ubi societas ibi ius* (di mana ada masyarakat di sana ada hukum).<sup>1</sup>

Bila melihat perkembangan peranan hukum dalam masyarakat, maka akan ditemukan bahwa peranan hukum dalam mengatur kehidupan masyarakat mengalami perubahan dan perbedaan dari suatu kurun waktu ke waktu lain. Dalam masyarakat yang sederhana, hukum berfungsi untuk menciptakan dan memelihara keamanan serta ketertiban. Fungsi ini berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat itu sendiri yang meliputi berbagai aspek kehidupan masyarakat yang bersifat dinamis yang memerlukan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Landasan filosofis dibentuknya Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.<sup>2</sup>

Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.<sup>3</sup> Melalui akta yang dibuatnya, notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat

---

<sup>1</sup>Satjipto Raharjo, *Masalah Penegakan Hukum*, (Bandung: Sinar Baru, 1983), hal.127.

<sup>2</sup>Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)*, Penjelasan Umum.

<sup>3</sup>*Ibid.*, Menimbang (huruf b).

pengguna jasa notaris.<sup>4</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Di dalam menjalankan tugasnya notaris berpegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat (*nobel profession*). Salah satu unsur penting dari definisi tersebut adalah penyebutan notaris sebagai pejabat umum, yang berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*).<sup>5</sup>

Sebagai pejabat umum, notaris diangkat oleh negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara. Pelayanan kepentingan umum tersebut adalah dalam arti bidang pelayanan pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang dibebankan kepada notaris yang melekat kepada predikat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan notaris.

Pelayanan kepentingan umum merupakan hakikat tugas bidang pemerintah yang didasarkan pada asas memberikan dan menjamin adanya rasa kepastian hukum bagi para warga anggota masyarakat. Dalam bidang tertentu, tugas itu oleh undang-undang diberikan dan dipercayakan kepada notaris, sehingga oleh karenanya masyarakat juga harus percaya bahwa akta notaris yang diterbitkan tersebut memberikan kepastian hukum bagi para warganya. Adanya kewenangan yang diberikan oleh undang-undang dan kepercayaan dari masyarakat yang dilayani itulah yang menjadi dasar tugas dan fungsi notaris dalam lalu lintas hukum.

Keberhasilan kinerja notaris ditentukan oleh nilai kejujuran. Dengan kata lain, hubungan notaris dengan klien membutuhkan adanya kejujuran dan kepercayaan. Nilai kejujuran klien merupakan nilai yang paling mendasar dalam mendukung keberhasilan kinerja notaris dalam pembuatan akta yang dipercayakan kepadanya. Sebagai pejabat umum yang terpercaya, akta-aktanya harus menjadi

---

<sup>4</sup>Hasbullah, "Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum," [wawasanhukum.blogspot.com](http://wawasanhukum.blogspot.com), diunduh 3 Juli 2011.

<sup>5</sup>Paulus Effendi Latolun, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya," *Jurnal Renvoi No.2*, (Jakarta: Mestika, 2003).

alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa hukum di pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, artinya akta notaris sebagai akta otentik memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang mutlak.

Selain memberi jaminan, ketertiban dan perlindungan hukum kepada masyarakat pengguna jasa notaris, notaris juga perlu mendapat pengawasan terhadap pelaksanaan tugas notaris. Sisi lain dari pengawasan terhadap notaris adalah aspek perlindungan hukum bagi notaris di dalam menjalankan tugasnya selaku pejabat umum, dengan kata lain sejauh mana perlindungan hukum diberikan bagi notaris dalam melaksanakan tugas dan fungsi yang oleh undang-undang diberikan dan dipercayakan kepadanya sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 butir konsideran menimbang huruf c yaitu notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat yang perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan, demi tercapainya kepastian hukum.

Saat ini sudah banyak terjadi akta yang dibuat oleh notaris sebagai alat bukti otentik dipersoalkan di pengadilan atau notaris langsung dipanggil untuk dijadikan saksi, bahkan seorang notaris digugat atau dituntut di muka pengadilan, dan notaris yang masuk penjara.<sup>6</sup> Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian notaris juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh pihak lain. Bila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian notaris memenuhi ketentuan undang-undang, berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum yang dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris. Bila penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan notaris melainkan timbul akibat ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, maka timbul pertanyaan apakah tepat untuk menyatakan hal tersebut sebagai tanggung jawab notaris.

---

<sup>6</sup>Marsudi Triatmodjo, "Fakultas Hukum UGM Sebagai Lembaga Pendidikan Notaris," [www.google.co.id](http://www.google.co.id), diunduh 5 July 2011.

Adapun latar belakang kasus yang akan diangkat penulis adalah sebagai berikut Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga menikah dan tidak mempunyai anak kandung sehingga mengangkat anak bernama Muhammad Rahim Ritonga. Pada tahun 1976 Mudjab Ritonga meninggal dunia dan 21 tahun kemudian Muhammad Rahim Ritonga membuat Surat Keterangan Warisan tertanggal 24 Oktober 1997 yang isinya menyatakan bahwa dari perkawinan Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga telah lahir satu orang anak laki-laki yaitu Muhammad Rahim Ritonga. Surat tersebut diregister di Kelurahan Darat Sekip nomor 3/KS/10/97 dengan kalimat “disahkan dan dibenarkan Lurah Darat Sekip,” selanjutnya tanggal 29 Oktober 1997 diregister di Kecamatan Pontianak Barat sekarang Pontianak Kota dengan nomor UM/II/26 dengan kalimat “dikuatkan” oleh Camat Pontianak Barat.

Selanjutnya setelah Siti Ahodja Sinaga meninggal dunia pada tahun 1998, Muhammad Rahim Ritonga membuat Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Juli 2000 yang isinya menyatakan dirinya adalah satu-satunya ahli waris dari almarhumah Siti Ahodja Sinaga dan almarhum Mudjab Ritonga. Surat tersebut diregister di Kelurahan Darat Sekip nomor 474/10/KS/2000 dan dicantumkan kalimat “disaksikan dan dibenarkan” oleh Lurah Darat Sekip, selanjutnya pada hari dan tanggal yang sama 13 Juli 2000 surat tersebut diregister di Kecamatan Pontianak Barat sekarang Pontianak Kota dengan nomor 121/UM/VII/2000 oleh Camat Pontianak Barat sekarang Camat Pontianak Kota dengan kalimat “disaksikan dan dibenarkan” oleh camat.

Surat Keterangan Warisan tertanggal 24 Oktober 1997 tersebut digunakan oleh Muhammad Rahim Ritonga untuk mengajukan balik nama hak atas tanah harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak, dan pada tahun 2001 Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak melaksanakan balik nama hak atas tanah tersebut dalam sertifikat tanah atas nama Mudjab Ritonga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga. Sedangkan Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Juli 2000 digunakan oleh Muhammad Rahim Ritonga untuk mengajukan balik nama hak atas tanah harta peninggalan Siti Ahodja Sinaga kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak dan pada tahun 2001 Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak

melaksanakan balik nama hak atas tanah tersebut dalam sertipikat atas nama Siti Ahodja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga.

Pada tanggal 6 September 2001 Muhammad Rahim Ritonga mengadakan ikatan jual beli terhadap sebagian harta peninggalan almarhum dan almarhumah kepada Bambang Widjanarko dihadapan notaris Elisabeth Veronika Ely dengan Akta Ikatan Jual Beli nomor 13 tertanggal 6 September 2001 atas dasar nama yang tercantum dalam sertipikat adalah atas nama Muhammad Rahim Ritonga.

Terhadap ikatan jual beli tersebut, ahli waris lain (para penggugat) yaitu keponakan dan cucu keponakan dari pihak Mudjab Ritonga dan pihak Siti Ahodja Sinaga mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Pontianak karena menganggap Muhammad Rahim Ritonga bukan pemilik tunggal tanah dan notaris tidak mengecek kebenaran tersebut. Dalam salah satu petitumnya, para penggugat menuntut agar majelis hakim menyatakan perbuatan Notaris membuat akta ikatan jual beli adalah perbuatan melawan hukum dan menuntut pembatalan Akta Ikatan Jual Beli nomor 13 tertanggal 6 September 2001. Dalam amar putusan Pengadilan Negeri nomor 72/Pdt.G/2006/PN.Ptk menyatakan perbuatan notaris Elisabeth Veronica Ely adalah perbuatan melawan hukum.

Dengan adanya akta notaris nomor 13 tertanggal 6 September 2001 menjadi obyek perkara dan membawa notaris ke lembaga peradilan mengakibatkan perlunya dijelaskan batas-batas tanggung jawab notaris berikut upaya hukum notaris yang telah membuat akta sesuai ketentuan undang-undang tetapi digugat di Pengadilan atau dengan perkataan lain sampai sejauh mana kapasitas notaris sebagai pejabat umum memberikan imunitas hukum atau kekebalan padanya dalam pelaksanaan tugasnya.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan yang masih belum terjawab menyangkut hakikat pejabat umum yang menjalankan tugas dan fungsinya, dengan suatu bentuk penelitian dengan judul : **TANGGUNG JAWAB NOTARIS SELAKU PEJABAT UMUM ATAS AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM (ANALISIS KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 72/PDT.G/2006/PN.PTK).**

## 1.2 Permasalahan

Permasalahan dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tanggung jawab notaris selaku pejabat umum atas akta pengikatan jual beli yang mengandung cacat hukum?
2. Bagaimana upaya hukum notaris yang telah melaksanakan kewajibannya sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris tetapi digugat di Pengadilan?

## 1.3 Metode Penelitian

Dalam suatu penulisan ilmiah memerlukan suatu metode penelitian. Penggunaan metode tersebut dimaksudkan agar penelitian dapat memberikan kebenaran. “Penelitian merupakan suatu sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan,”<sup>7</sup> termasuk ilmu hukum, dikarenakan “penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten”<sup>8</sup> yang berdasarkan pada analisa.

Bentuk penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif,<sup>9</sup> yang artinya karya tulis ini mengacu pada norma-norma hukum yang tertulis, baik yang dituangkan dalam bentuk peraturan maupun dalam bentuk literatur lainnya.

Tipologi penelitian yang digunakan adalah tipologi deskriptif analitis,<sup>10</sup> yang terfokus pada masalah, yaitu dengan melakukan pembahasan atas analisa hukum mengenai tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta yang mengandung cacat hukum.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang merupakan hasil studi dokumen kepustakaan. Data sekunder berdasarkan kekuatan mengikatnya dibedakan atas :

1. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan

---

<sup>7</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. III, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hal 3.

<sup>8</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, cet.VIII, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2004), hal 1.

<sup>9</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984), hal 53.

<sup>10</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, hal 10.



Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini, putusan Pengadilan Negeri nomor 72/Pdt.G/2006/PN.Ptk

2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku, koran, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

Untuk mendukung data sekunder tersebut, penulis melakukan wawancara kepada informan dan narasumber yaitu Notaris dan anggota Majelis Pengawas Notaris.

Data yang telah diperoleh tersebut kemudian diinterpretasi, dianalisis dan diolah oleh penulis. Penelitian ini menggunakan metode penelitian dengan pendekatan kualitatif, yaitu menganalisis data sekunder sehingga dapat ditarik kesimpulan yang berdasar pada peraturan terkait yang pada akhirnya dapat menjawab rumusan permasalahan dalam penulisan karya tulis ini.

Pendekatan kualitatif merupakan tata-cara penelitian yang menghasilkan data deksriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata,<sup>11</sup> atau memberi gambaran tentang suatu gejala atau keadaan sehingga dapat diperoleh data mengenai hubungan hukum antara satu gejala hukum dengan gejala lainnya. Hasil penelitian tersebut didukung oleh analisis kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 72/PDT.G/2006/PTK.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 3 bab yang masing-masing terdiri dari beberapa sub-sub bab untuk mempermudah pemahamannya. Adapun sistematika tesis ini adalah sebagai berikut :

BAB 1 merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang alasan penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang berisi uraian mengenai

---

<sup>11</sup>*Ibid.*,hal 67.

masalah yang akan dibahas dalam tesis ini, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB 2 memuat tinjauan umum dan analisa yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris terhadap akta yang mengandung cacat hukum dengan meninjau wewenang notaris, tanggung jawab notaris, kekuatan mengikat akta otentik, akta pengikatan jual beli, sanksi terhadap notaris, etika profesi notaris, kasus posisi dan analisis permasalahan.

BAB 3 merupakan penutup yang berisi simpulan setelah melalui analisa pada bab sebelumnya dan saran yang diperlukan.



**BAB 2**  
**TANGGUNG JAWAB NOTARIS SELAKU PEJABAT UMUM**  
**ATAS AKTA PENGIKATAN JUAL BELI**  
**YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM**

**2.1 Profesi Notaris**

Ketentuan tentang profesi notaris telah ada sejak masa penjajahan Hindia Belanda dengan Staatsblaad Nomor 3 Tahun 1860 telah ditetapkan notaris Reglement (Peraturan Jabatan Notaris) yang merupakan landasan kelembagaan notariat di Indonesia.<sup>12</sup> Dalam Peraturan Jabatan Notaris ditegaskan bahwa pekerjaan notaris adalah pekerjaan resmi dan satu-satunya pejabat umum yang berwenang memuat akta otentik, sepanjang tidak ada peraturan yang memberi wewenang serupa kepada pejabat lain. Syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris adalah sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Warga Negara Indonesia.
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
3. Berumur paling sedikit 27 tahun.
4. Sehat jasmani dan rohani.
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan.
6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu 12 bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.

Tugas yang diemban notaris sangat berat, sehingga para notaris dituntut untuk bekerja secara profesional. Pada zaman penjajahan, notaris diangkat

---

<sup>12</sup>C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1996), hal. 65

<sup>13</sup>Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30.*, Pasal 3.

langsung oleh Gubernur Jendral. Hal ini menunjukkan notaris merupakan profesi terhormat yang menuntut kualifikasi tersendiri. Dalam hal ini belum dipersyaratkan bahwa notaris harus sarjana hukum. Kesempatan yang luas seperti itu dewasa ini mulai dihapuskan. Hal ini dapat dilihat dari persyaratan menempuh pendidikan notariat di berbagai perguruan tinggi negeri yang hanya menerima sarjana hukum sebagai peserta.

Lembaga Notariat merupakan salah satu lembaga yang diperlukan masyarakat untuk menjaga tegaknya hukum, sehingga dapat menciptakan ketertiban dan keamanan di tengah masyarakat. Lembaga Notariat ini timbul dari adanya kebutuhan dalam pergaulan antar anggota masyarakat yang menghendaki adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak bisa berbuat sesuka hatinya, tetapi ia harus memperhatikan peraturan yang berlaku bagi profesinya, maksudnya ia harus berpegang pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan etika profesi yang merupakan peraturan yang berlaku bagi profesinya.

Ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPer yang menyatakan bahwa “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat” menjelaskan bahwa untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum.

Dari pengertian akta otentik yang diuraikan dalam Pasal 1868 KUHPer, maka untuk suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Maka untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPer tersebut, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagai Pejabat Umum yang berwenang

untuk membuat akta otentik, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris.

Di dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Sekarang Pasal 15 ayat 1 UUNJN) ditentukan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal, pembuatan akta, menyimpan akta, memberi Grosse, Salinan, Kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga dituangkan ke pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Notaris tidak boleh menolak untuk memberikan jasanya. Hal ini diatur Pasal 16 ayat 1 huruf d yang menyatakan bahwa: "Notaris tidak berhak menolak untuk memberi pelayanan jasa kepada para pihak kecuali ada alasan untuk menolaknya."<sup>14</sup>

Alasan untuk menolak yaitu alasan yang mengakibatkan notaris berpihak, seperti: <sup>15</sup>

1. adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/isterinya.
2. salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuuk melakukan perbuatan.
3. hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

## 2.2 Wewenang Notaris

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus dilandasi aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (notaris) melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang.<sup>16</sup>

Wewenang notaris dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUNJN. Menurut Pasal 15 (1) bahwa wewenang notaris adalah membuat akta otentik

<sup>14</sup>Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30...*, Pasal 16 ayat 1 huruf d

<sup>15</sup>*Ibid*, Penjelasan pasal 16 ayat 1 huruf d.

<sup>16</sup>Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Surabaya: PT. Refika Aditama, 2007), hal 33

sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>17</sup> Isi dari pasal 15 ayat (1) yaitu:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Wewenang notaris adalah "regel" (bersifat umum), sedang wewenang para pejabat lainnya adalah "pengecualian". Wewenang dari para pejabat lainnya itu untuk membuat akta sedemikian hanya ada, apabila oleh undang-undang dinyatakan secara tegas bahwa selain dari notaris, mereka juga turut berwenang membuatnya atau untuk pembuatan sesuatu akta tertentu mereka oleh undang-undang dinyatakan sebagai satu-satunya yang berwenang untuk itu.

Ada beberapa akta otentik yang merupakan wewenang notaris dan juga merupakan wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:<sup>18</sup>

1. Berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 KUHPer);
2. Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinasi (Pasal 1405 dan 1406 KUHPer);
3. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 KUHD);
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996);
5. Membuat akta risalah lelang.

Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan

---

<sup>17</sup>*Ibid.* hal 28

<sup>18</sup>*Ibid.* hal 34

hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang. Akta yang dibuat oleh seorang notaris di luar daerah hukumnya adalah tidak sah.

Wewenang notaris meliputi 4 hal, yaitu:<sup>19</sup>

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Seperti telah dikemukakan di atas, tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-(orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Di dalam Pasal 52 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa notaris tidak diperbolehkan membuat akta, di dalam mana notaris sendiri, isterinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak;
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat. Bagi setiap notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuatnya di luar daerah jabatannya adalah tidak sah;
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum sumpahnya).

Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka notaris telah melakukan tindakan di

---

<sup>19</sup>G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. III, (Jakarta: Erlangga, 1992), hal 49-50.

luar wewenang sehingga produk atau akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris di luar wewenang tersebut dapat menggugat notaris secara perdata ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan wewenang yang ada pada notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN, maka ada 2 kesimpulan yaitu:<sup>20</sup>

1. Tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku;
2. Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya. Jika ada pihak yang menilai bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menilai tersebut wajib membuktikan penilaiannya atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku.

### **2.3 Tanggung Jawab Notaris**

Tanggung jawab notaris berdasarkan jenis akta notaris dibedakan menjadi akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan notaris. Akta yang dibuat oleh notaris dapat merupakan suatu akta yang membuat *relaas* atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni notaris sendiri di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta yang dibuat sedemikian dan yang memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya dan dinamakan akta yang dibuat "oleh" notaris (sebagai pejabat umum).

Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Apabila notaris lalai memenuhi syarat pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka sesuai Pasal 84 UUJN akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dan notaris dapat dituntut untuk mengganti kerugian.

---

<sup>20</sup>Habib Adjie, *Sanksi Perdata...*, hal 35



Adapula akta yang dibuat dihadapan notaris atau disebut akta *partij* yang berisikan suatu "cerita" dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan notaris agar keterangan atau perbuatan itu dituangkan oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Akta demikian dinamakan akta yang dibuat "dihadapan" notaris.

Akta notaris membuktikan bahwa apa yang termuat dalam akta adalah benar sesuai dengan apa yang dinyatakan para pihak. Namun harus diingat bahwa notaris tidak mempunyai tanggung jawab untuk menilai kebenaran dari data atau informasi yang diterangkan oleh para pihak dalam aktanya.<sup>21</sup>

Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak pejabat umum dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran pejabat umum diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta otentik, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat pejabat umum atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan pejabat umum.

Pengertian seperti tersebut di atas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta otentik, dalam hal ini tidak berarti pejabat umum sebagai pelaku dari akta tersebut, pejabat umum tetap berada di luar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan pejabat umum seperti itu, jika suatu akta otentik dipermasalahkan maka kedudukan pejabat umum bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi hukum pidana atau sebagai tergugat atau turut tergugat dalam perkara perdata.<sup>22</sup>

Contoh akta *partij* adalah akta-akta yang memuat perjanjian hibah, jual-beli, waisat, kuasa dan lain sebagainya. Terhadap akta ini baru mempunyai kekuatan sebagai akta otentik bila telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

---

<sup>21</sup>Partomuan Pohan, "Pendapat Publik Berkenaan Dengan Perubahan Aspek Hukum Perseroan Terbatas," *Jurnal Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis No. 47*, (Jakarta: Yayasan Pusat Pengkajian Hukum, 2001).

<sup>22</sup>Habib Adjie, "Akta PPAT Bukan Akta," [www.habibadjie.com](http://www.habibadjie.com), diunduh 8 July 2011.

## 2.4 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Menurut Pasal 1868 KUHPer, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta itu di tempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan undang-undang. Akta itu dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Akta otentik mempunyai bukti yang cukup, itu berarti apabila terjadi perkara, hakim harus mempercayai apa yang tertulis dalam akta tersebut, dengan perkataan lain yang termuat dalam akta tersebut harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan.

Menurut pendapat yang kuno yang telah ditinggalkan adalah bahwa yang harus dianggap benar hanyalah bahwa kedua belah pihak pada hari dan tanggal tersebut betul telah menghadap kepada pegawai umum tersebut, dan bahwa mereka benar telah menerangkan apa yang tertulis dalam akta itu. Hal ini berarti, bahwa akta tersebut tidak memberikan bukti tentang apakah benar apa yang diterangkan itu. Pendapat yang sekarang banyak dianut adalah, bahwa akta otentik tidak hanya membuktikan para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan dalam akta tersebut, tetapi juga bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar. Oleh karena itu akta otentik mempunyai kekuatan bukti formil dan materiil. Formilnya yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan dalam akta itu. Materiil, bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar.<sup>23</sup>

Kekuatan bukti yang sempurna dari akta otentik hanya berlaku antara kedua belah pihak atau ahliwarisnya dan orang yang mendapat hak dari mereka. Terhadap pihak ketiga, akta otentik berkekuatan hanya sebagai bukti bebas, artinya penilaiannya diserahkan kepada kebijaksanaan hakim.

Dari apa yang dikemukakan di atas jelaslah, bahwa akta otentik mempunyai macam kekuatan pembuktian sebagai berikut:

1. kekuatan pembuktian formil, yang memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan

---

<sup>23</sup>Retnowulan, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cet. IX, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2002).

dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tandatangan para pihak/penghadap, saksi dan notaris serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris, dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap.<sup>24</sup>

2. Kekuatan pembuktian materiil. Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau yang setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian atau keterangan yang dituangkan dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri.<sup>25</sup>
3. Kekuatan lahiriah. Kemampuan lahiriah akta notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.<sup>26</sup>

Dalam praktik pembuatan akta notaris, ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Namun aspek-aspek tersebut harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk penilaian pembuktian atas keotentikan akta notaris. Nilai pembuktian tersebut dapat dikaji dari beberapa putusan perkara pidana dan perkara perdata yang sesuai dengan ketiga aspek tersebut, contohnya Putusan

---

<sup>24</sup>Habib Adjie, *Sanksi Perdata...*,hal 72

<sup>25</sup>*Ibid* ,hal 73

<sup>26</sup>Habib Adjie, *Sanksi Perdata...*,hal 72

Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, yang menegaskan bahwa *judex factie* dalam amar putusannya membatalkan akta notaris. Hal itu tidak dapat dibenarkan, karena pejabat notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) hal-hal yang dikehendaki dan dikemukakan para pihak. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil hal-hal yang dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut.<sup>27</sup>

## 2.5 Akta Pengikatan Jual Beli

Sebelum penulis mengemukakan jual beli tanah menurut KUHPer perlu penulis kemukakan bahwa pengaturan jual beli tanah menurut KUHPer telah dicabut oleh Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960. Namun, disini penulis hanya hendak membandingkan saja, jual beli menurut Pasal 1457 KUHPer adalah "Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."<sup>28</sup>

Jadi unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Meskipun jual beli itu mengenai barang tidak bergerak sifat konsensual dari jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPer yang menentukan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harga belum dibayar.

Selain pengertian jual beli tanah, terdapat pula pengertian pengikatan jual beli tanah. Mengenai pengertian pengikatan jual beli tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak dikenal, sedangkan dalam KUHPer diatur dalam Buku ke III tentang perikatan dan termasuk dalam perjanjian tidak bernama. Pasal 1313 KUHPer mendefinisikan Perjanjian sebagai berikut "Suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup>*Ibid.*, hal.74

<sup>28</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Tim Nusantara, cet.I, (Jakarta: Nusantara Publisher, 2009), Pasal 1457.

<sup>29</sup>*Ibid.*, Pasal 1313.

Pengikatan perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang tidak secara khusus diatur dalam KUHPer, seperti halnya perjanjian jual beli dengan percobaan (Pasal 1463 KUHPer), jual beli dengan hak membeli kembali (Pasal 1519 KUHPer). Namun berdasarkan sistem terbuka dan asas kebebasan berkontrak yang dianut Buku III KUHPer dapatlah diadakan perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan mengacu ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang menyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."<sup>30</sup>

Asas kebebasan berkontrak yang dianut KUHPer dalam Pasal 1338 ayat (1) memungkinkan perkembangan dalam hukum perjanjian, karena masyarakat menurut kebutuhannya dapat menciptakan sendiri bermacam-macam perjanjian disamping perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPer. Asal perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (mempunyai causa halal menurut Pasal 1320 KUHPer).<sup>31</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang lahir pada saat jual beli itu belum mungkin dilakukan sedangkan para pihak sudah bersedia mengikatkan diri dan berjanji nantinya akan melakukan jual beli atas barang tersebut.

Subekti menyatakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau yang mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini menimbulkan hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.<sup>32</sup>

Dilihat dari segi bentuknya, maka perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji kata atau suatu kesanggupan baik yang diucapkan maupun secara tertulis. Unsur essensial dari perjanjian adalah persetujuan atau kesepakatan. Pengertian persetujuan atau kesepakatan sudah menunjukkan bahwa harus ada dua pihak atau lebih yang setuju atau sepakat untuk melaksanakan sesuatu.

---

<sup>30</sup>*Ibid*, Pasal 1338

<sup>31</sup>Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal.48.

<sup>32</sup>*Ibid*.

J. Satrio menyebutkan ada 3 unsur dalam suatu perjanjian, yaitu:<sup>33</sup>

1. Unsur *essensialia*.
2. Unsur *naturalia*.
3. Unsur *accidentalia*.

Unsur *essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak dimana tanpa ada unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Contoh dari unsur *essensialia* adalah sebab yang halal, kesepakatan. Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Contoh dari unsur *naturalia* adalah kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak. Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang tidak mengatur tentang hal tersebut.

Perjanjian dan perikatan adalah dua hal yang berbeda walaupun perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian tetapi ada sumber lain yang melahirkan perikatan, yaitu undang-undang yang dirumuskan dalam Pasal 1233 KUHPer menyatakan "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang."<sup>34</sup>

Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan, yaitu barang siapa memberikan sesuatu janji, maka ada kewajiban kepada si pember janji untuk memenuhinya dan pihak yang lain mempunyai hak bahwa janji yang ia terima akan dilaksanakan.

Perikatan dapat juga diartikan pengikatan dalam jual beli yang merupakan perjanjian yang tidak secara khusus diatur dalam KUHPer, seperti halnya perjanjian jual beli dengan percobaan (Pasal 1463 KUHPer) dan jual beli dengan hak membeli kembali (Pasal 1519 KUHPer). Tidak diatur dalam Buku III KUHPer. Namun, berdasarkan sistem terbuka dan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam Buku III KUHPer dapatlah diadakan perjanjian pengikatan jual beli dengan memanfaatkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPer.

---

<sup>33</sup>Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993).

<sup>34</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata., Pasal 1233.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah perjanjian yang lahir disaat jual beli itu belum mungkin dilakukan (jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang berwenang) sedangkan para pihak sudah bersedia mengikatkan diri dan berjanji nantinya akan melakukan jual beli atas tanah itu.

Perjanjian pengikatan jual beli tunduk pada syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan demikian, maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang dilakukan oleh kedua belah pihak, baik melalui kesepakatan secara lisan maupun tertulis. Pasal 1517 KUHPer mengenai pembatalan pengikatan jual beli diperkuat dengan Pasal 1266 KUHPer, yaitu permintaan pembatalan pengikatan jual beli dimintakan kepada hakim.

## **2.6 Sanksi Terhadap Notaris**

Hakikat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, serta menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum.

Sanksi yang ditujukan terhadap notaris juga merupakan sebagai penyadaran bahwa notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan notaris sebagaimana tercantum dalam UUJN, dan untuk mengembalikan tindakan notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN. Di samping itu, pemberian sanksi terhadap notaris juga melindungi masyarakat dari tindakan notaris yang dapat merugikan masyarakat, misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana yang tersebut dalam akta notaris.

Sanksi tersebut juga untuk menjaga martabat lembaga notaris sebagai lembaga kepercayaan, karena jika notaris melakukan pelanggaran dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap notaris. Ada 2 macam sanksi terhadap notaris diatur dalam Pasal 84 dan 85 UUJN, yaitu :

#### 2.6.1. Sanksi Perdata.

Sanksi perdata yaitu berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.

Akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena melanggar ketentuan tertentu, akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Kedudukan akta notaris yang kemudian mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan merupakan penilaian atas suatu alat bukti. Suatu akta di bawah tangan nilai pembuktiannya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang para pihak mengakuinya. Jika ternyata para pihak mengakui akta yang melanggar ketentuan-ketentuan tertentu yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN, maka akta yang bersangkutan tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat para pihak.

Pergantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat dituntut terhadap notaris harus didasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak yang menghadap notaris. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaris, yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap notaris.

Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap notaris tidak berdasarkan atas kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan tertentu menurut Pasal 84 UUJN, tapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang terjadi antara notaris dengan para penghadap.

Akta notaris menjadi batal demi hukum apabila:<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup>Habib Adjie, *Sanksi Perdata*..hal 97



1. Melanggar kewajiban Pasal 16 ayat (1) huruf i, yaitu tidak membuat daftar akta wasiat dan mengirimkan ke Daftar Pusat wasiat dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan.
2. Melanggar kewajiban Pasal 16 ayat (1) huruf k, yaitu tidak mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukannya.
3. Melanggar ketentuan Pasal 44, yaitu pada akhir akta tidak disebutkan atau dinyatakan dengan tegas mengenai penyebutan akta telah dibacakan untuk akta yang tidak dibuat dalam Bahasa Indonesia atau bahasa lainnya yang digunakan dalam akta, memakai penerjemah resmi, penjelasan, penandatanganan akta di hadapan penghadap, Notaris dan penerjemah resmi.
4. Melanggar ketentuan Pasal 48, yaitu tidak memberikan paraf atau tidak memberikan tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan notaris atas pengubahan atau penambahan berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain dengan cara penambahan, penggantian atau pencoretan.
5. Melanggar ketentuan Pasal 49, yaitu tidak menyebutkan atas perubahan akta yang dibuat tidak di sisi kiri akta, tapi untuk perubahan yang dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.
6. Melanggar ketentuan Pasal 50, yaitu tidak melakukan pencoretan, pamarafan dan atas perubahan berupa pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta, juga tidak menyatakan pada akhir akta mengenai jumlah perubahan, pencoretan dan penambahan.

7. Melanggar ketentuan Pasal 51, yaitu tidak membetulkan kesalahan tulis dan atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani, juga tidak membuat berita acara tentang pembentukan tersebut dan tidak menyampaikan berita acara pembetulan tersebut kepada pihak yang tersebut dalam akta.

Akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan bila:<sup>36</sup>

1. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1, yaitu tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris.
2. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8), yaitu jika notaris pada akhir akta tidak mencantumkan kalimat bahwa para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi akta.
3. Melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 39, yaitu: a. Penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. b. Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum dan melanggar ketentuan Pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 40 yang mengatur bahwa setiap akta dibacakan oleh notaris dengan dihadiri paling sedikit 2 orang saksi paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta dan dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf serta tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak. Melanggar ketentuan pasal 52, yaitu membuat akta untuk diri

---

<sup>36</sup>Habib Adjie, *Sanksi Perdata...*, hal 96

sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris.

Sanksi akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta menjadi batal demi hukum merupakan sanksi eksternal, yaitu sanksi terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak melakukan serangkaian tindakan yang wajib dilakukan terhadap atau untuk kepentingan para pihak, yang mengakibatkan kepentingan para pihak tidak terlindungi.

#### 2.6.2 Sanksi Administrasi.

Sanksi Administratif, berupa :

1. Teguran lisan.
2. Teguran tertulis.

Sanksi terhadap notaris karena melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN merupakan sanksi internal, yaitu sanksi terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak melakukan serangkaian tindakan tertib pelaksanaan tugas jabatan kerja notaris yang harus dilakukan untuk kepentingan notaris sendiri.

Sanksi-sanksi tersebut berlakunya secara berjenjang mulai dari teguran lisan sampai dengan pemberhentian tidak hormat, karena notaris melanggar pasal-pasal tertentu yang tersebut dalam Pasal 85 UUJN, yaitu notaris:<sup>37</sup>

1. Melanggar ketentuan Pasal 7, notaris dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal pengambilan sumpah jabatan tidak:
  - a. Menjalankan jabatannya secara nyata.
  - b. Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan notaris kepada
    1. Menteri.
    2. Organisasi Notaris.
    3. Majelis Pengawas Daerah.
  - c. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan notaris berwarna merah kepada:

<sup>37</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata...*, hal 109-113

1. Menteri.
  2. Pejabat lain yang bertanggungjawab di bidang pertanahan.
  3. Organisasi Notaris.
  4. Ketua Pengadilan Negeri.
  5. Majelis Pengawas Daerah.
  6. Bupati atau Walikota tempat notaris diangkat.
2. Melanggar kewajiban notaris sebagaimana tersebut dalam ketentuan:
- a. Pasal 16 ayat (1) huruf a, dalam menjalankan jabatannya notaris bertindak tidak jujur, tidak seksama, tidak mandiri, berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
  - b. Pasal 16 ayat (1) huruf b, dalam menjalankan jabatannya notaris tidak membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan tidak menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
  - c. Pasal 16 ayat (1) huruf c, dalam menjalankan jabatannya notaris tidak mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.
  - d. Pasal 16 ayat (1) huruf d dalam menjalankan jabatannya, notaris tidak memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
  - e. Pasal 16 ayat (1) huruf e, dalam menjalankan jabatannya notaris tidak merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
  - f. Pasal 16 ayat (1) huruf f, dalam menjalankan jabatannya notaris tidak menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.

- g. Pasal 16 ayat (1) huruf e, dalam menjalankan jabatannya notaris tidak membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
  - h. Pasal 16 ayat (1) huruf h dalam menjalankan jabatannya notaris tidak membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan setiap bulan.
  - i. Pasal 16 ayat (1) huruf i, dalam menjalankan jabatannya notaris tidak mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
  - j. Pasal 16 ayat (1) huruf j, dalam menjalankan jabatannya notaris tidak mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
  - k. Pasal 16 ayat (1) huruf k, dalam menjalankan jabatannya notaris tidak mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
3. Melanggar larangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 17:
- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
  - b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
  - c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
  - d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
  - e. Merangkap jabatan sebagai advokat.
  - f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
  - g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan notaris.
  - h. Menjadi notaris pengganti.

- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.
4. Notaris dalam melaksanakan ketentuan Pasal 20, yaitu dalam membentuk perserikatan perdata atau perserikatan notaris telah bertindak tidak mandiri dan ada keberpihakan dalam menjalankan jabatannya atau dalam menjalankan kantor bersama tersebut.
5. Melanggar ketentuan Pasal 27, yaitu dalam mengajukan permohonan cuti, tidak memenuhi syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 27, bahwa cuti harus diajukan secara tertulis disertai dengan penunjukkan notaris pengganti, dan permohonan diajukan kepada:
  - a. Majelis Pengawas Daerah, apabila jangka waktu cuti tidak lebih dari 6 bulan.
  - b. Majelis Pengawas Wilayah, apabila jangka waktu cuti lebih dari 6 bulan sampai dengan 1 tahun dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Pusat.
  - c. Majelis Pengawas Pusat, apabila jangka waktu cuti lebih dari 1 tahun dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Wilayah.
6. Melanggar ketentuan Pasal 32, yaitu notaris yang menjalankan cuti tidak menyerahkan protokol notaris kepada notaris pengganti dan notaris pengganti menyerahkan kembali protokol kepada notaris setelah cuti berakhir.
7. Melanggar ketentuan Pasal 37, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.
8. Melanggar ketentuan Pasal 54, notaris telah memberikan, memperlihatkan kutipan akta kepada orang yang tidak berkepentingan langsung pada akta, ahliwaris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
9. Melanggar ketentuan pasal 58, notaris:

- a. Tidak membuat daftar akta, daftar surat di bawah tangan yang disahkan, daftar surat di bawah tangan yang dibukukan, dan daftar surat lain yang diwajibkan oleh undang-undang.
  - b. Tidak setiap hari mencatat semua akta yang dibuat oleh atau di hadapannya, baik dalam bentuk minuta akta maupun originali, tanpa sela-sela kosong, masing-masing dalam ruang yang ditutup dengan garis-garis tinta, dengan mencantumkan nomor urut, nomor bulanan, tanggal, sifat akta, dan mana semua orang yang bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun sebagai kuasa orang lain.
  - c. Tidak mengeluarkan akta dalam bentuk originali yang dibuat dalam rangkap 2 atau lebih pada saat yang sama, dicatat dalam daftar dengan satu nomor.
  - d. Tidak mencatat setiap hari surat di bawah tangan yang disahkan, dengan cara yang sudah ditentukan, yaitu dibuat tanpa sela-sela kosong, masing-masing dalam ruang yang ditutup dengan garis-garis tinta, dengan mencantumkan nomor urut, tanggal, sifat akta, dan mana semua orang yang bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun sebagai kuasa orang lain.
10. Melanggar ketentuan pasal 59, notaris tidak membuat daftar klapper untuk daftar akta dan daftar surat di bawah tangan yang disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1), disusun menurut abjad dan dikerjakan setiap bulan.
11. Melanggar ketentuan Pasal 63, yaitu bilamana notaris:
- a. Meninggal dunia.
  - b. Telah berakhir masa jabatannya.
  - c. Minta sendiri.
  - d. Tidak mampu secara rohani dan atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai notaris secara terus-menerus lebih dari 3 tahun.
  - e. Diangkat menjadi pejabat negara.
  - f. Pindah wilayah jabatan.
  - g. Diberhentikan sementara.

- h. Diberhentikan dengan tidak hormat, yaitu tidak menyerahkan protokolnya paling lama 30 hari dengan pembuatan berita acara penyerahan protokol notaris yang ditandatangani oleh yang menyerahkan dan yang menerima protokol notaris.

Menegakkan sanksi administratif terhadap notaris yang menjadi instrumen pengawas yaitu Majelis Pengawas yang mengambil langkah-langkah preventif. Langkah-langkah preventif dilakukan dengan melakukan pemeriksaan secara berkala satu kali dalam satu tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu untuk memeriksa ketaatan notaris dalam menjalankan tugas jabatannya yang dilihat dari pemeriksaan protokolnya oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD).<sup>38</sup>

Kemudian MPD memberitahukan kepada Majelis Pengawas Wilayah (MPW), jika atas laporan yang diterima MPD menemukan adanya unsur pidana, kemudian dapat juga menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran Jabatan notaris. Jika hasil pemeriksaan MPD menemukan pelanggaran, maka MPD tidak dapat menjatuhkan sanksi yang represif kepada notaris melainkan hanya dapat melaporkan kepada MPW.<sup>39</sup>

MPW dapat melakukan langkah preventif dengan menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui MPW dan memanggil notaris sebagai telapor untuk dilakukan pemeriksaan. MPW juga memeriksa dan memutus hasil pemeriksaan MPD.

MPW dapat melakukan langkah represif, yaitu menjatuhkan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis dan sanksi ini bersifat final, dan mengusulkan pemberian sanksi terhadap notaris kepada Majelis Pengawas Pusat (MPP) berupa: (1) Pemberhentian sementara 3 bulan sampai 6 bulan atau (2) pemberhentian tidak hormat.

MPP tidak melakukan tindakan preventif, tapi menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti, tapi tindakan represif berupa menjatuhkan

---

<sup>38</sup>Ikatan Notaris Indonesia Pusat, *Jati Diri Notaris*, (Jakarta: PT.Gramedia, 2008).

<sup>39</sup>*Ibid.*



sanksi pemberhentian sementara, dan mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

Selain sanksi perdata dan administrasi, juga ada sanksi lainnya terhadap notaris, yaitu sanksi etika dan sanksi pidana. Sanksi etika dapat dijatuhkan terhadap notaris karena notaris melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik Jabatan Notaris. Sanksi tersebut dijatuhkan oleh Majelis Kehormatan Notaris, bahwa sanksi tertinggi dari Majelis Kehormatan Notaris ini berupa pemberhentian secara tidak hormat.

Sanksi pidana terhadap notaris harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatan notaris, artinya dalam pembuatan atau prosedur pembuatan akta harus berdasarkan kepada aturan hukum yang mengatur hal tersebut, dalam hal ini UUJN. Jika semua tatacara pembuatan akta sudah ditempuh suatu hal yang tidak mungkin bila notaris secara sengaja melakukan suatu tindak pidana yang berkaitan dengan akta tersebut. Suatu tindakan 'bunuh diri' jika seorang notaris secara sengaja bersama-sama atau membantu penghadap secara sadar membuat akta untuk melakukan suatu tindak pidana.

Pengertian sengaja (*dolus*) yang dilakukan oleh notaris, merupakan suatu tindakan yang disadari atau direncanakan dan diinsyafi segala akibat hukumnya. Sanksi pidana terhadap notaris tunduk terhadap ketentuan pidana umum yaitu KUHP. UUJN tidak mengatur mengenai tindak pidana khusus untuk notaris.

Aspek-aspek formal akta notaris dapat saja dijadikan dasar untuk memidanakan notaris, sepanjang aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja bahwa akta yang dibuat di hadapan dan oleh notaris untuk djadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana. Di samping itu, notaris secara sadar, sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan (penghadap) melakukan atau membantu untuk melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Aspek lainnya yang perlu untuk dijadikan batasan dalam hal pelanggaran oleh notaris harus diukur berdasarkan UUJN, artinya apakah perbuatan yang dilakukan oleh notaris melanggar pasal-pasal tertentu dalam UUJN, karena ada kemungkinan menurut UUJN bahwa akta yang bersangkutan telah sesuai dengan UUJN, tetapi menurut penyidik perbuatan tersebut merupakan suatu tindak

pidana. Dengan demikian sebelum melakukan penyidikan lebih lanjut, lebih baik meminta pendapat mereka yang mengetahui dengan pasti hal tersebut, yaitu dari Organisasi Jabatan Notaris.

Dengan demikian pemidanaan terhadap notaris dapat saja dilakukan dengan batasan, jika:<sup>40</sup>

1. Ada tindakan hukum dari notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris atau oleh notaris bersama-sama (sepakat) untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.
2. Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta di hadapan atau oleh notaris yang jika diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN.
3. Tindakan notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut di atas dilanggar, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP.

Jika tindakan notaris memenuhi rumusan suatu tindak pidana, tapi jika ternyata berdasarkan UUJN dan menurut penilaian dari Majelis Pengawas Notaris bukan suatu pelanggaran, maka notaris yang bersangkutan tidak dapat dijatuhi hukuman pidana, karena ukuran untuk menilai sebuah akta harus didasarkan pada UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris.

Terjadinya pemidanaan terhadap notaris berdasarkan akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sebagai keluaran dari pelaksanaan tugas jabatan notaris, tanpa memperhatikan aturan hukum yang berkaitan dengan tata cara pembuatan akta dan hanya berdasarkan KUHP saja, menunjukkan telah terjadinya kesalahpahaman dalam penafsiran terhadap kedudukan notaris dan akta sebagai alat bukti dalam Hukum Perdata.<sup>41</sup>

## 2.7 Etika Profesi Notaris

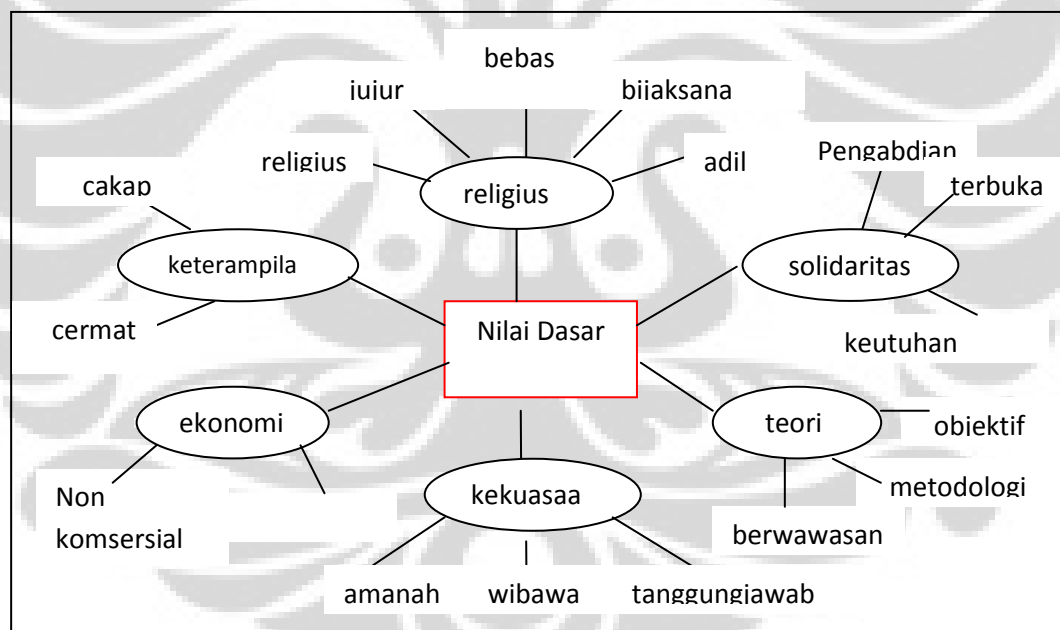
<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata.*, hal 98

Nilai-nilai dasar yang harus diemban oleh setiap penyandang profesi hukum sebagai profesi yang luhur (*officium nobile*).<sup>42</sup> Hakikat keluhuran profesi sangat terkait dengan implementasi nilai-nilai profesional dari profesi tersebut kepada masyarakat. Makin jauh nilai-nilai ini dari harapan masyarakat, makin merosot pula makna keluhuran profesi itu di mata masyarakat.

Profesi luhur dengan demikian tidak dapat diraih hanya dengan slogan. Profesi luhur adalah profesi pelayanan yang terikat pada kebutuhan-kebutuhan praktis masyarakat. Artinya, keluhuran profesi itu akan diuji langsung oleh masyarakat melalui pengalaman-pengalaman konkret mereka berhadapan dengan penyandang profesi ini. Lulus tidaknya mereka dalam ujian itu sangat menentukan layak tidaknya profesi itu untuk tetap disebut sebagai profesi luhur

Nilai-nilai dasar profesi termuat dalam kode etik profesi. Nilai-nilai dasar profesi antara lain:<sup>43</sup>



Penguasaan pengetahuan hukum menjadi faktor utama dalam kode etik profesi notaris, karena notaris dianggap memahami hukum.<sup>44</sup> Oleh karena itu seorang notaris harus memfokuskan pada disiplin ilmu kenotariatan yang menjadi spesialisasi dari tugas notaris dengan tujuan untuk dapat memberikan pelayanan

<sup>42</sup> Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum*, (Jakarta : Refika Aditama, 2006)

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> H.F. Abraham Amoes, *Legal Opinion, Aktualisasi Teoritis & Empirisme*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hal 165.

kepada masyarakat dengan profesional. Agar dapat lebih profesional dalam menjalankan jabatan notaris maka pengetahuan dan pemahaman tentang kaidah hukum harus dikuasai. Kaidah merupakan suatu patokan bersikap tindak, sedangkan hakikatnya adalah suatu pandangan menilai atau penilaian.<sup>45</sup> Sifat kaidah hukum yang berisikan suruhan dan larangan adalah imperatif (keharusan), sedangkan yang berisikan kebolehan bersifat fakultatif (artinya dapat melengkap). Oleh karena itu, maka sifat memaksa atau paksaan tidak menjadi esensi kaidah hukum, dan yang menjadi esensi kaidah hukum adalah sifatnya yang mematok (sikap tindak).<sup>46</sup>

## 2.8 Kasus Posisi

Para Penggugat:

1. Mula Aman Ritonga (Penggugat I).
2. Abdul Rahman Ritonga (Penggugat II).
3. Tiralan Pasaribu (Penggugat III).
4. Nurhani Pasaribu (Penggugat IV).
5. Nurhayani Pasaribu (Penggugat V).
6. Maslan Sinaga (Penggugat VI).
7. Masdalifa Sinaga (Penggugat VII).
8. Siti Zaleha Sinaga (Penggugat VIII).
9. Abdul Azis Sinaga (Penggugat IX).
10. Sugini Sinaga (Penggugat X).
11. Muhammad Alinafia Sinaga (Penggugat XI).
12. Nurhairani Sinaga (Penggugat XII).
13. Nuryani Sinaga (Penggugat XIII).
14. Nurhabina Sinaga (Penggugat XIV).
15. Amran Sinaga (Penggugat XV).
16. Aminullah Sinaga (Penggugat XVI).
17. Jalaluddin Sinaga (Penggugat XVII).
18. Syafril Bonartua Sinaga (Penggugat XVIII).

---

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto, dan Otje Salman, *Disiplin Hukum dan Disiplin Sosial*, Cet. II, (Jakarta: Radjawali Pers, 1987), hal 9.

<sup>46</sup> *Ibid*, hal 11.

19. Juraidah Hefni Sinaga (Penggugat XIX).
20. Fatimah Hariati Sinaga (Penggugat XX).
21. Sri Suharti (Penggugat XXI).
22. Sri Rezeki Siagian (Penggugat XXII).
23. M Yamin Sinaga (Penggugat XXIII).
24. Nurlela (Penggugat XXIV).
25. Tiaman Aritonang (Penggugat XXV).
26. Ahmad Husin Aritonang (Penggugat XXVI).

mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yang namanya sebagai berikut:

1. Hj Salmiah Pane (Tergugat I).
2. Dahniar Ritonga (Tergugat II).
3. Herlina Ritonga (Tergugat III).
4. Basaria Ritonga (Tergugat IV).
5. Agus Adam P. Ritonga (Tergugat V).
6. Romiati Ritonga (Tergugat VI).
7. Lukman Khodijaya (Tergugat VII).
8. Todas Nuyhayati Ritonga (Tergugat VIII).
9. Nuriana Ritonga (Tergugat IX).
10. H.Hasan Kamaruddin SH (Tergugat X).
11. Sya'bandi S.H (Tergugat XI).
12. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak (Tergugat XII).
13. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Singkawang (Tergugat XIII).
14. Kepala Kelurahan Darat Sekip (Tergugat XIV).
15. Camat Pontianak Kota dahulu Camat Pontianak Barat (Tergugat XV).
16. Bambang Widjanarko (Tergugat XVI).
17. Elisabeth Veronika Ely (Tergugat XVII).
18. Tommy (Tergugat XVIII).

dan para turut tergugat (ahli waris yang tidak turut menggugat dan tidak diketahui alamatnya):

19. Mulatolang Ritonga ( Turut Tergugat I).
20. Merdeka Ritonga ( Turut Tergugat II).
21. Nurflah Ritonga ( Turut Tergugat III).

22. Tiani Ritonga ( Turut Tergugat IV).
23. Parlaungan Pasariba ( Turut Tergugat V).
24. Situaraja Pasaribu ( Turut Tergugat VI).
25. Asri Pasaribu ( Turut Tergugat VII).
26. M.Jhoni Pasaribu ( Turut Tergugat VIII).
27. Ilyas Pasaribu ( Turut Tergugat IX).
28. Marlina Pasaribu ( Turut Tergugat X).
29. Adelisma Pasaribu ( Turut Tergugat XI).
30. Guned Simatupang (Turut Tergugat XII).
31. Samudin Tobing (Turut Tergugat XIII).
32. Ani Jubaedah Aritonang (Turut Tergugat XIV).
33. Candra Hasan Aritonang (Turut Tergugat XV).
34. Ahmad Syukur Aritonang (Turut Tergugat XVI).
35. Karim Aritonang (Turut Tergugat XVII).
36. Abdul Manan Aritonang (Turut Tergugat XVIII).
37. Nuroli Aritonang (Turut Tergugat XIX).
38. Najamudin Aritonang (Turut Tergugat XX).
39. Abdul Jalil Aritonang Simare Mare (Turut Tergugat XXI).
40. Jamiluddin Aritonang Simare Mare (Turut Tergugat XXII).
41. Harun Aritonang Simare Mare (Turut Tergugat XXIII).
42. Baidah Aritonang Simare Mare (Turut Tergugat XXIV).
43. Sa'idah Aritonang Simare Mare (Turut Tergugat XXV).
44. Halimah Aritonang Simare Mare (Turut Tergugat XXVI).
45. Nurmalia Sinaga (Turut Tergugat XXVII).
46. Syarifudin Sinaga (Turut Tergugat XXVIII).
47. Abdurrahman Sinaga (Turut Tergugat XXIX).
48. Burhanudin Sinaga (Turut Tergugat XXX).
49. M.Yusuf Sinaga (Turut Tergugat XXXI).
50. Amir Sinaga (Turut Tergugat XXXII).
51. Ramadani Tambuan (Turut Tergugat XXXIII).
52. Fanijar Tambuan (Turut Tergugat XXXIV).
53. Rosmiani Tambuan (Turut Tergugat XXXV).

54. Iwan Ritonga (Turut Tergugat XXXVI).

55. Farida Hanum Sinaga (Turut Tergugat XXXVII).

Penggugat I sampai dengan Penggugat V, Penggugat XXIV, Penggugat XXV, Penggugat XXVI dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat XXIV adalah ahli waris yaitu keponakan dan cucu keponakan dari almarhum Mudjab Ritonga dan Penggugat VI sampai dengan Penggugat XXIII, dan Turut Tergugat XXVII sampai dengan Turut Tergugat XXXVII adalah keponakan dan cucu keponakan dari almarhumah Siti Ahodja Sinaga.

Adapun kronologis kasus adalah sebagai berikut: Mudjab Ritonga menikah dengan Siti Ahodja Sinaga, dalam perkawinannya tidak melahirkan seorang anak. Pada tahun 1939 Mudjab Ritonga memelihara anak laki-laki bernama Muhammad Rahim berumur sekitar 5 (lima) tahun untuk dididik dan di piara sebagai anak piara. Pada tahun 1959 Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga menerima penyerahan seorang anak perempuan bernama Polinah berumur 15 (lima belas) bulan untuk dijadikan sebagai anak sendiri, yang kemudian diganti namanya menjadi Todas Nurhayati Ritonga (Tergugat VIII). Pada tahun 1961 juga menerima penyerahan seorang anak perempuan bernama Djuanah berumur 8 (delapan) bulan untuk dijadikan sebagai anak sendiri, yang kemudian diganti namanya menjadi Nuriana Ritonga (Tergugat IX).

Mudjab Ritonga meninggal dunia pada tanggal 7 April 1976 di Pontianak dan Siti Ahodja Sinaga meninggal dunia pada tanggal 29 November 1998 di Pontianak. Pada waktu meninggal dunia almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga meninggalkan 1 orang anak piara dan 2 orang anak angkat perempuan tersebut diatas dan meninggalkan harta peninggalan beberapa bidang tanah berikut beberapa bangunan rumah di atasnya, sebagai berikut :

1. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Sumatera Gang Karya Bakti Kelurahan Parit Tokaya Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak, dahulu tanah milik adat atas nama Siti Ahodja yang kemudian disertipikatkan dengan Hak Milik nomor 12187 tanggal 7 Juli 2000, Surat Ukur nomor 1077/P.Tokaya/2000, luas 14.719 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- Sebelah Selatan dengan tanah masyarakat;
  - Sebelah Barat dengan Gang Karya Bakti Dalam;
  - Sebelah Utara dengan tanah masyarakat;
  - Sebelah Timur dengan Jalan Sumatera.
2. Sebidang tanah berikut 2 buah bangunan di atasnya terletak di Jalan Meranti Kelurahan Darat Sekip Kecamatan Pontianak Kota Kota Pontianak, dahulu tanah milik adat atas nama Mudjab Ritonga yang kemudian di sertipikatkan dengan Hak Milik nomor 37 tanggal 7 Agustus 1963, luas lebih kurang 523,11 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
- Sebelah Selatan dengan Jalan Meranti;
  - Sebelah Barat dengan rumah penduduk;
  - Sebelah Utara dengan rumah penduduk;
  - Sebelah Timur dengan rumah penduduk.
3. Sebidang tanah terletak di Gang Tani atau Jalan Putri Dara Hitam Kampung Sungai Jawi Dalam Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, dahulu tanah milik adat atas nama Mudjab Ritonga yang kemudian di sertipikatkan dengan Hak Milik nomor 11 tanggal 7 Agustus 1963, luas lebih kurang 9605,34 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
- Sebelah Selatan dengan rumah Parto Wirjo;
  - Sebelah Barat dengan tanah masyarakat;
  - Sebelah Utara dengan Jalan Sejarah;
  - Sebelah Timur dengan tanah Abdul Hadi Rifa'I.
4. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Gang Tani atau Jalan Putri Dara Hitam Kampung Sungai Jawi Pontianak Barat Kota Pontianak, atas nama Mudjab Ritonga yang kemudian disertipikatkan dengan Hak Milik nomor 12 tanggal 7 Agustus 1963, luas lebih kurang 1.8 Ha dengan batas-batas:
- Sebelah Selatan dengan tanah M. Ritonga sertipikat nomor 26 dan tanah masyarakat;
  - Sebelah Barat dengan Tanah M.Ritonga sertipikat nomor 13 dan tanah masyarakat;
  - Sebelah Utara dengan rumah Parto Wirjo;



- Sebelah Timur dengan tanah M Ritonga sertipikat nomor 14 dan tanah masyarakat.
5. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Gang Tani atau Jalan Putri Dara Hitam Kampung Sungai Jawi Pontianak Barat Kota Pontianak, atas nama Mudjab Ritonga yang kemudian disertipikatkan dengan Hak Milik nomor 13 tanggal 7 Agustus 1963, luas lebih kurang 1981 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
- Sebelah Selatan dengan tanah Sujito/rumah Suen;
  - Sebelah Barat dengan Gang Sidodadi;
  - Sebelah Utara dengan rumah Turiyem;
  - Sebelah Timur dengan tanah M. Ritonga sertipikat nomor 12.
6. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Gang Tani atau Jalan Putri Dara Hitam Kampung Sungai Jawi Pontianak Barat Kota Pontianak, atas nama Siti Ahodja yang kemudian disertipikatkan dengan Hak Milik nomor 14 tanggal pendaftaran 19 September 1963, luas lebih kurang 5491 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
- Sebelah Selatan dengan sertipikat nomor 26;
  - Sebelah Barat dengan sertipikat nomor 12;
  - Sebelah Utara dengan tanah masyarakat;
  - Sebelah Timur dengan rumah Jalan Putri Dara Hitam.
7. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Gang Tani atau Jalan Putri Dara Hitam Kampung Sungai Jawi Pontianak Barat Kota Pontianak, atas nama Siti Ahodja yang kemudian disertipikatkan dengan Hak Milik nomor 26 tanggal pendaftaran 30 Maret 1964, luas lebih kurang 2346 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
- Sebelah Selatan dengan tanah masyarakat;
  - Sebelah Barat dengan sertipikat nomor 12;
  - Sebelah Utara dengan tanah Siti Ahodja sertipikat nomor 14;
  - Sebelah Timur dengan Jalan Putri Dara Hitam;
8. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Kampung Tjondong Singkawang, atas nama Mudjab Ritonga yang kemudian

disertipikatkan dengan Hak Milik nomor 233 tanggal 12 Juli 1963, luas lebih kurang 987 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- Sebelah Selatan dengan Awang Saleh;
- Sebelah Barat dengan Born Singkawang;
- Sebelah Utara dengan rumah Lim Meng Seng;
- Sebelah Timur dengan rumah Ny. Abdul.

9. Dua bidang tanah hak milik adat terletak yang dulunya Sei Bangkong Wilayah Kotapraja Pontianak, sekarang Kelurahan Sungai Jawi Dalam Jalan Tani Kecamatan Pontianak Kota Kota Pontianak, atas nama Siti Ahodja, dengan luas dan batas-batas yaitu:

- i. Sebelah Selatan buka 20 depa tangan dengan Parit Kongsi;  
Sebelah Barat Panjangnya 30 depa tangan dengan kebun Fatimah Sjam;  
Sebelah Utara buka 20 depa tangan dengan kebun Fatimah Sjam;  
Sebelah Timur panjangnya 33 depa tangan dengan sertipikat nomor 14 atas nama Siti Ahoja dan Daud bin Mahmud, sebagaimana diuraikan dalam Surat Jual Beli Kebon Tanah Ladang yang dibuat oleh Notaris Achmad Mourtadha tertanggal 14 Mei 1959.
- ii. Sebelah Selatan dengan parit kongsi buka 22 depa tangan;  
Sebelah Barat kebun M Ritonga (Sertipikat No 12) Panjang lk 33 depa;  
Sebelah Utara dengan kebun Fatimasjam buka 22 depa;  
Sebelah Timur Kebun Siti Ahodja (Sertipikat No 26) Panjang 33 depa, sebagaimana diuraikan dalam Surat Jual Beli Kebon Tanah Ladang yang dibuat oleh Notaris Achmad Mourtadha tertanggal 12 Febuari 1960.

Semua harta peninggalan suami-isteri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga belum dibagi waris, tetapi harta peninggalan tersebut dengan cara melawan hukum dikuasai dan dimiliki oleh Muhammad Rahim Ritonga padahal harta peninggalan tersebut menurut hukum adalah hak dari para penggugat.

Adapun cara-cara Muhammad Rahim Ritonga melakukan perbuatan melawan hukum untuk menguasai dan memiliki semua harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga sebagai berikut:

Pada tahun 1976 Mudjab Ritonga meninggal dunia, dan 21 tahun kemudian Muhammad Rahim Ritonga membuat surat yang judulnya “Surat Keterangan Warisan” tertanggal 24 Oktober 1997 tetapi isinya adalah suatu pernyataan yang tidak benar yaitu : “dari perkawinan Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga telah lahir satu anak laki-laki yang kini masih hidup bernama Muhammad Rahim Ritonga.”

Surat tersebut deregister di Kelurahan Darat Sekip nomor 03/KS/10/97 dan dicantumkan oleh Lurah Darat Sekip yang saat itu dijabat oleh Chalik Achamd dengan kalimat “disahkan dan dibenarkan Lurah Darat Sekip” (Tergugat XIV) selanjutnya tanggal 29 Oktober 1997 deregister di Kecamatan Pontianak Barat sekarang Pontianak Kota (Tergugat XV) dengan nomor UM/II/26 dicantumkan kalimat “dikuatkan” oleh kami Camat Pontianak Drs. Sugeng Harjo.

Selanjutnya setelah Siti Ahodja Sinaga meninggal dunia pada 1998, Muhammad Rahim Ritonga pada tahun 2000 membuat surat lagi yang judulnya “Surat Keterangan Waris” tertanggal 12 Juli 2000 yang isinya suatu pernyataan yang tidak benar juga, dimana Muhammad Rahim Ritonga menyatakan dirinya adalah satu-satunya ahli waris dari almarhumah Siti Ahodja dan almarhum Mudjab Ritonga.

Surat tersebut dibubuhi tanda-tangan dan diberi Cap Kelurahan Darat Sekip oleh Lurah Darat Sekip (Tergugat XIV) yang bernama Marsiti selaku Kepala Kelurahan Darat Sekip dan pada tanggal 13 Juli 2000 deregister nomor 474/10/KS/2000 dan dicantumkan kalimat “disaksikan dan dibenarkan” oleh Lurah Darat Sekip.

Pada hari dan tanggal yang sama yaitu tanggal 13 Juli 2000 surat tersebut deregister nomor 121/UM/VII/2000 oleh Camat Pontianak Barat sekarang Camat Pontianak Kota (Tergugat XV) yang pada saat itu dijabat oleh Muhammad Ali Yusuf dan pada surat tersebut dibubuh kalimat “disaksikan dan dibenarkan” oleh Camat.

Surat Keterangan Warisan tertanggal 24 Oktober 1997 tersebut digunakan oleh Muhammad Rahim Ritonga untuk mengajukan balik nama hak atas tanah harta peninggalan Mudjab Ritonga kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak (Tergugat XII), dan pada tahun 2001 Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak melaksanakan balik nama hak atas tanah tersebut dalam sertipikat tanah nomor 11 tahun 1963, nomor 12 tahun 1963, nomor 13 tahun 1963, nomor 37 tahun 1963 atas nama Mudjab Ritonga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga.

Sedangkan Surat Keterangan waris tertanggal 12 Juli 2000 digunakan oleh Muhammad Rahim Ritonga untuk mengajukan balik nama hak atas tanah harta peninggalan almarhumah Siti Ahodja kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak (Tergugat XII) dan pada tahun 2001 Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak melaksanakan balik nama hak atas tanah tersebut dalam sertipikat tanah nomor 14 tahun 1963, nomor 26 tahun 1964 atas nama Siti Ahodja menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga.

Adapun balik nama tanah tersebut dalam sertipikat tanah nomor 12187/tahun 2000 atas nama Siti Ahodja oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak (Tergugat XII) menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga dilaksanakan lebih dahulu yaitu pada tanggal 18 Juli 2000, dengan dasar Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000.

Oleh karena Muhammad Rahim Ritonga tersebut bukan anak kandung suami-isteri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga melainkan anak piara, maka perbuatan Muhammad Rahim Ritonga menguasai dan memiliki tanah-tanah berikut bangunan diatas harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga dengan cara-cara sebagaimana diuraikan di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat.

Pada 6 September 2001 Muhammad Rahim Ritonga mengadakan ikatan jual-beli terhadap sebagian harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga berikut 3 (tiga) buah rumah petak yang ada di atasnya yaitu 7 (tujuh) bidang tanah yang terletak di Jalan Tani atau Jalan Putri Dara Hitam tersebut dalam sertipikat Hak Milik nomor 11,12,13,14,26 dan 2

bidang tanah milik adat atas nama Siti Ahodja kepada Bambang Widjanarko (tergugat XVI) dan dibuat Akta Ikatan Jual Beli tanah nomor 13 tertanggal 6 September 2001 di hadapan notaris Elisabeth Veronika Ely (tergugat XVII), dimana Muhammad Rahim Ritonga sebagai Pihak Pertama (penjual) dan Bambang Widjanarko sebagai pihak kedua (pembeli) dimana diperjanjikan bahwa pembayaran pertama sebesar Rp 500.000.000,- tanggal 6 September 2001, pembayaran kedua sebesar Rp 500.000.000,- dengan syarat tanah telah dikosongkan dari penghuni, dan sisanya akan dicicil selama 18 bulan, perbulan Rp 180.350.000,- paling lambat tanggal 15 Juli 2003 dilunasi.

Sebagai pembeli yang beritikad baik, Bambang Widjanarko wajib mengetahui bahwa diatas tanah yang menjadi objek ikatan jual beli antara Muhammad Rahim Ritonga terdapat beberapa rumah dan diantaranya ditempati oleh anak angkat suami-isteri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga, yang menurut hukum berhak atas harta peninggalan tersebut, akan tetapi karena Bambang Widjanarko mengabaikan kewajiban tersebut tetapi dengan apriori menandatangani ikatan jual beli tanah tersebut, perbuatannya adalah perbuatan melawan hukum.

Sementara Elisabeth Veronika Ely sebagai notaris sebelum membuat Akta Ikatan Jual Beli mempunyai kewajiban hukum untuk meneliti secermat-cermatnya tentang asal usul kepemilikan tanah tersebut antara lain dengan melihat catatan peralihan hak-hak tanah yang terdapat pada sertipikat tanah dan keadaan lokasi tanah dimana di atas tanah tersebut terdapat beberapa rumah pemilik sertipikat dan puluhan rumah milik dari penyewa tanah, sehingga dapat diketahui bahwa salah satu dari rumah tersebut dikuasai sebagai tempat tinggal anak angkat dari pemilik asal tanah tersebut.

Hal tersebut tidak dilakukan maka perbuatan notaris dalam membuat Akta Ikatan Jual Beli nomor 13 tanggal 6 September 2001 merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat sebagai orang yang berhak.

Muhammad Rahim Ritonga adalah orang yang tidak berhak atas tujuh bidang tanah yang menjadi objek pengikatan Jual Beli Tanah maka Pengikatan Jual Beli antara Muhammad Rahim Ritonga dengan Bambang Widjanarko adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Perbuatan Tergugat XIV (selaku Lurah Kelurahan Darat Sekip) dan perbuatan Tergugat XV (selaku Camat Pontianak Barat sekarang Camat Pontianak Kota) yang mengesahkan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Muhammad Rahim Ritonga tanggal 24 Oktober 1997 dan 12 Juli 2000 seakan-akan Lurah dan Camat mengetahui bahwa Muhammad Rahim Ritonga adalah anak kandung dari almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga, sedangkan keterangan Lurah dan Camat tersebut tanpa didasari data tentang kebenaran isi pernyataan tersebut, sehingga perbuatan Lurah dan Camat adalah perbuatan melawan hukum.

Surat Keterangan Waris yang dibuat tanggal 24 Oktober 1997 dan tanggal 12 Juli 2000 tersebut digunakan Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak (Tergugat XII) dan Badan Pertanahan Nasional Kota Singkawang (Tergugat XIII) sebagai dasar untuk membalik nama harta peninggalan dari nama almarhum Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja kepada Muhammad Rahim Riontonga. Setelah Almarhum Muhammad Rahim Ritonga meninggal dunia tanggal 10 Desember 2001, isteri dan anak-anak dari almarhum Muhammad Rahim Ritonga (Tergugat I sampai dengan Tergugat VI) sebagai ahli warisnya mengajukan permohonan balik nama kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak dengan menggunakan Surat Keterangan Warisan tanggal 24 Oktober 1997 dan Surat Keterangan waris tanggal 12 Juli 2000. Atas permohonan tersebut Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak melaksanakan balik nama atas tanah-tanah peninggalan menjadi atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI.

Pada tahun 2003, isteri dan anak-anak Muhammad Rahim Ritonga (Tergugat I s/d Tergugat VI) menjual tanah yang terletak di Jalan Sumatera dahulu Gang Karya Bhakti Kelurahan Parit Tokaya Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak kepada Tergugat VI (Lukman Khodijaya) dan dibuatkan Akta Jual Beli oleh Tergugat XVIII (notaris Tommy) nomor 15 tertanggal 11 Januari 2003.

Berdasarkan kronologis di atas, para penggugat memohon kepada hakim untuk:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa para penggugat dan para turut tergugat adalah ahli waris yang sah.

3. Menyatakan sebagai hukum bahwa tergugat VIII (Todas Nurhayati Ritonga) dan tergugat IX (Nuriana Ritonga) sebagai anak angkat dari Suami Isteri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga.
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga belum dibagi waris.
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah berikut bangunan yang ada di atasnya adalah harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga menjadi hak para penggugat, tergugat VIII dan tergugat IX.
6. Meletakkan sita jaminan atas seluruh tanah-tanah berikut bangunan rumah di atasnya.
7. Menyatakan bahwa penyitaan jaminan tersebut adalah sah dan berharga.
8. Menyatakan sita jaminan dapat dijalankan terlebih dahulu segera setelah putusan hakim Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan meskipun Para Tergugat verzet, banding dan kasasi.
9. Menyatakan sebagai hukum bahwa Muhammad Rahim Ritonga adalah anak piara dari suami isteri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga.
10. Menetapkan sebagai hukum perbuatan Muhammad Rahim Ritonga (almarhum) membuat surat yang judulnya Keterangan Waris tanggal 24 Oktober 1997 dan tanggal 12 Juli 2000 adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat, para turut tergugat, tergugat VIII dan tergugat IX.
11. Menetapkan sebagai hukum perbuatan tergugat XIV, XV yang telah menyaksikan dan membenarkan Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000 bahwa Muhammad Rahim Ritonga (almarhum) adalah anak kandung dari suami isteri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga tanpa didasari data tentang kebenaran kelahiran Muhammad Rahim Ritonga dan perbuatan tergugat XII, Tergugat XIII yang telah menggunakan Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Juli 2000 tersebut sebagai dasar untuk melaksanakan balik nama hak atas tanah-tanah harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja

Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat.

12. Menetapkan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dari atas nama almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga adalah tidak sah dan batal demi hukum.
13. Menetapkan sebagai hukum perbuatan Muhammad Rahim Ritonga dan tergugat XVI dan tergugat XVII adalah perbuatan melawan hukum.
14. Menyatakan sebagai hukum ikatan jual beli tujuh bidang tanah antara Muhammad Rahim Ritonga (almarhum) dengan Bambang Widjanarko yang dibuat oleh notaris Elisabeth Veronika Ely adalah tidak sah dan batal demi hukum.
15. Menetapkan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dalam perkara aquo dari atas nama Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama tergugat I sampai dengan tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum.
16. Menetapkan sebagai hukum bahwa perbuatan tergugat I sampai dengan tergugat VI menguasai dan memiliki hak atas tanah harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga adalah perbuatan melawan hukum.
17. Menetapkan sebagai hukum perbuatan tergugat VIII, IX, X, XI mengajukan gugatan nomor 246/Pdt.G/2002/PA Ptk dengan mendalilkan Muhammad Rahim Ritonga sebagai anak angkat suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga kemudian mencabutnya dan memasukkan gugatan baru nomor 03/Pdt.G/2003/PA Pontianak dengan mendalilkan bahwa Muhammad Rahim Ritonga anak kandung suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Para penggugat sebagai ahli warisnya, padahal berdasarkan bukti-bukti yang ada Muhammad Rahim Ritonga hanya anak piara adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat.
18. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah hak atas nama Siti Ahodja Sinaga yang terletak di Jalan Sumatera gang Karya Bakti Kelurahan Parit



Tokaya Kecamatan Pontianak Selatan menjadi Sertipikat Hak Milik nomor 12817 tahun 2000 atas nama Siti Ahodja Sinaga padahal Siti Ahodja Sinaga telah meninggal pada tahun 1998 terdapat cacat hukum.

19. Menetapkan sebagai hukum peralihan hak atas tanah yang terletak di jalan Sumatera tersebut dalam sertipikat Hak Milik nomor 12187/2000 atas nama Siti Ahodja Sinaga menjadi atas nama Muhamamd Rahim Ritonga dan dari Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama tergugat I sampai dengan tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum.
20. Menetapkan sebagai hukum bahwa tergugat I sampai dengan tergugat VI adalah orang yang tidak berhak atas tanah tersebut dalam sertipikat Hak Milik nomor 12187 atas nama almarhumah Siti Ahodja Sinaga.
21. Menetapkan sebagai hukum Perjanjian Jual Beli Tanah sertipikat Hak Milik nomor 12187 antara tergugat I sampai dengan tergugat VI sebagai Penjual dan Tergugat VII sebagai Pembeli sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli nomor 15 tanggal 11 Januari 2003 yang dibuat tergugat XVIII adalah tidak sah dan batal demi hukum.
22. Menghukum tergugat II, III, IV, V, VI, VII serta siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya segera menyerahkan tanah-tanah sebagaimana diuraikan dalam posita dalam keadaan semula, bebas dari segala macam pembebanan kepada para penggugat setelah putusan Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi.
23. Menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi atas kelalaian melaksanakan putusan sebesar perhari Rp 5.000.000,- secara tanggung renteng.
24. Menghukum para tergugat untuk membayar segala biaya perkara seccara tanggung renteng.

Putusan Pengadilan nomor 72/Pdt.G/2006/PN.PTK

I. Dalam eksepsi:

Menolak eksepsi tergugat I sampai dengan VI, tergugat VII, tergugat XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan XVIII

## II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan para penggugat dan para turut tergugat adalah ahli waris yang sah dari suami isteri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga.
3. Menyatakan Todas Nurhayati Ritonga dan Nuriana Ritonga sebagai anak angkat dari suami isteri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga.
4. Menyatakan harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga dalam perkara aquo belum dibagi waris.
5. menyatakan tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sebagaimana diuraikan dalam posita I.1 sampai dengan I.9 huruf a dan b gugatan adalah harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almahumah Siti Ahodja Sinaga menjadi hak para penggugat dan para turut tergugat.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh tanah-tanah berikut bangunan rumah di atasnya yaitu tanah tanah sebagaimana diuraikan dalam posita I.1 sampai dengan I.9 huruf a dan b dari penguasaan tergugat I sampai dengan terugat VI dan tergugat VII dan atau kepada siapa saja hak atas tanah itu berada oleh karenanya.
7. Menyatakan Muhammad Rahim Ritonga adalah anak piara dari suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga.
8. Menyatakan perbuatan Muhammad Rahim Ritonga (alm) membuat surat yang judulnya Keterangan Waris tanggal 24 Oktober 1997 dan tanggal 12 Juli 2000 mengaku dirinya sebagai anak kandung, satu-satunya ahli waris dari Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga dan digunakan untuk menguasai dan memiliki hak-hak atas tanah harta peninggalan berikut bangunan di atasnya sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat, para turut tergugat, tergugat VIII dan tergugat IX.
9. Menyatakan perbuatan tergugat XIV, XV dalam pembuatan Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000 dan perbuatan tergugat XII, tergugat XIII menggunakan Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Juli 2000 tersebut sebagai dasar untuk melaksanakan balik nama hak atas

tanah-tanah harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat.

10. Menyatakan peralihan hak atas tanah dalam perkara aquo dari atas nama almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
11. Menyatakan perbuatan Muhammad Rahim Ritonga, tergugat XVI dan tergugat XVII adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
12. Menyatakan sebagai hukum ikatan jual beli tujuh bidang tanah yang terletak di Jalan Tani diuraikan dalam posita I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.9 huruf a dan b antara Muhammad Rahim Ritonga (sekarang almarhum) dengan Bambang Widjanarko yang dibuat oleh notaris Elisabeth Veronika Ely nomor 13 tanggal 6 September 2001 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
13. Menetapkan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dalam perkara aquo dari atas nama Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama tergugat I sampai dengan tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum.
14. Menyatakan perbuatan tergugat I sampai dengan tergugat VI menguasai dan memiliki hak atas tanah harta peninggalan alm Mudjab Ritonga dan alm Siti Ahodja Sinaga dalam perkara aquo adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan hak para penggugat, para turut tergugat, tergugat XVIII, tergugat IX.
15. Menyatakan perbuatan tergugat VIII, IX, X, XI mengajukan gugatan nomor 246/Pdt.G/2002/PA.Ptk, dengan mendalilkan Muhammad Rahim Ritonga sebagai anak angkat suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga kemudian mencabutnya dan memasukkan gugatan baru nomor 03/Pdt.G/2003/PA.Ptk dengan mendalilkan bahwa Muhammad Rahim Ritonga anak kandung suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Para Penggugat sebagai ahli warisnya merupakan perbuatan melawan hukum.

16. Menyatakan peralihan tanah hak dari Siti Ahodja Sinaga almarhum yang terletak di Jalan Sumatera Gang Karya Bakti Kel. Paris Tokaya Kecamatan Pontianak Selatan menjadi Sertipikat Hak Milik nomor 12817 tahun 2000 atas nama Siti Ahodja Sinaga padahal Siti Ahoja Sinaga telah meninggal pada tahun 1998 terdapat cacat hukum.
17. Menyatakan peralihan hak tanah yang terletak di Jalan Sumatera dahulu (Gang Karya Bakti) tersebut dalam Sertipikat Hak Milik nomor 12187/200 atas nama Siti Ahodja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga dan dari Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama tergugat I sampai dengan tergugat VI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
18. Menyatakan tergugat I sampai dengan tergugat VI adalah orang yang tidak berhak atas tanah tersebut dalam sertipikat Hak Milik nomor 12187 atas nama almarhumah Siti Ahodja Sinaga.
19. Menyatakan Perjanjian Jual Beli tanah sertipikat Hak Milik nomor 12187 antara tergugat I sampai dengan tergugat VI sebagai penjual dengan tergugat VII sebagai pembeli sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli nomor 15 tanggal 11 Januari 2003 yang dibuat tergugat XVIII adalah tidak sah.
20. Menghukum terugat II, III, IV, V, VI, VII serta siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya segera menyerahkan tanah-tanah dalam perkara aquo sebagaimana diuraikan dalam positi I.1 sd I.9 huruf a dan b dalam keadaan seperti semula, bebas dari segala macam pembebanan kepada para penggugat.
21. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 18.424.000,- (delapan belas juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah)
22. Menolak gugatan para penggugat selain dan selebihnya.

## **2.9 Analisis Permasalahan**

Dalam analisis ini, penulis membatasi ruang lingkup putusan yaitu hanya putusan mengenai Akta Pengikatan Jual Beli nomor 13 tanggal 6 September 2001

antara Bambang Widjanarko dan Muhammad Rahim Ritonga yang dibuat oleh notaris Elisabeth Veronika Ely yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini.

Putusan Pengadilan Negeri nomor 72/Pdt.G/2006/PN.PTK menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 13 Tahun 2001 yang dibuat oleh notaris Elisabeth Veronika Ely yang berisikan ikatan jual beli 7 (tujuh) bidang tanah antara Muhammad Rahim Ritonga selaku penjual dengan Bambang Widjanarko selaku pembeli dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Notaris Elisabeth Veronika Ely juga dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

### 2.9.1 Tentang Perbuatan Melawan Hukum

Dalam putusannya hakim menyatakan bahwa perbuatan notaris membuat akta pengikatan jual beli tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Penulis tidak sependapat dengan putusan hakim yang menyatakan perbuatan notaris dan Bambang Widjanarko sebagai pembeli adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dapat terjadi bila satu pihak merugikan pihak lain tanpa adanya suatu kesengajaan tapi menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.

Dalam praktiknya, notaris melakukan suatu pekerjaan berdasarkan kewenangannya atau dalam ruang lingkup tugas jabatan sebagai notaris berdasarkan UUJN. Para penghadap datang kepada notaris atas kesadaran sendiri dan mengutarakan keinginannya dihadapan notaris yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta notaris sesuai aturan hukum yang berlaku dan suatu hal yang tidak mungkin notaris membuat akta tanpa ada permintaan dari siapapun. Sepanjang notaris melaksanakan tugas jabatan sesuai UUJN dan telah memenuhi semua tata cara dan persyaratan dalam pembuatan akta, serta akta yang bersangkutan telah pula sesuai dengan kehendak para pihak yang menghadap notaris, tuntutan dalam bentuk perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPer tidak mungkin untuk dilakukan.

Pada dasarnya hubungan hukum antara notaris dan para penghadap yang telah membuat akta di hadapan atau oleh notaris tidak dapat ditentukan pada awal notaris dan para penghadap berhubungan, karena pada saat itu belum terjadi permasalahan apapun. Untuk menentukan bentuk hubungan antara notaris dengan

para penghadap harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPer, bahwa akta otentik terdegradasi menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dengan alasan:

1. tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan.
2. tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan.
3. cacat dalam bentuknya.

Menurut pendapat penulis, bila terpenuhi unsur-unsur di atas, maka para pihak dapat menjadikan hal-hal tersebut untuk menggugat notaris sebagai suatu perbuatan melawan hukum karena:

1. Notaris tidak berwenang membuat akta yang bersangkutan.
2. Tidak mempunya notaris yang bersangkutan dalam membuat akta.
3. Akta notaris cacat dalam bentuknya.

Dalam Pasal 15 UUJN mengatur bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Hal ini menunjukkan bahwa notaris diberi kewenangan untuk memformulasikan keinginan atau tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.

Menurut penulis sepanjang pelaksanaan tugas jabatan tersebut sesuai dengan tata cara yang sudah ditentukan dalam UUJN, hal ini sebagai perlindungan hukum terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, atau dengan kata lain merupakan suatu bentuk imunitas terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sesuai aturan hukum yang berlaku.

Pada hakikatnya, keberadaan notaris dalam lalu lintas hukum, atau ditunjuk dan diangkatnya seseorang menjadi notaris guna menjalankan fungsi sebagai pejabat umum bukanlah untuk kepentingan diri pribadi notaris, akan tetapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya, yaitu mereka yang membutuhkan atau memerlukan alat bukti tertulis dan otentik dari adanya perbuatan hukum dalam hukum perdata. Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan. Keberadaan

notaris adalah melayani masyarakat dalam bidang pengadaan akta otentik yang diakui oleh undang-undang sebagai alat bukti yang terkuat.<sup>47</sup>

Tata cara pembuatan akta itu yaitu:<sup>48</sup>

1. Penghadap menguraikan maksud kedatangannya.
2. Notaris meminta surat-surat yang harus dilengkapi para penghadap.
3. Notaris memeriksa kelengkapan surat.
4. Notaris melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional bila sertipikat menjadi salah satu syarat administrasi.
5. Notaris membuat akta.

Notaris membuat alat bukti yang diinginkan para pihak untuk suatu tindakan tertentu berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan di hadapan notaris. Selanjutnya notaris akan meringkaskannya secara lahiriah, formil dalam bentuk akta notaris dengan berpijak pada aturan tata cara pembuatan akta.

“Semua prosedur sudah dipenuhi yaitu memeriksa sertipikat benar atas nama penjual, sudah diperiksa ke Badan Pertanahan Nasional bahwa tanah tidak ada sengketa. Sebagai notaris bila diminta membuat akta, maka akan dibuatkan apabila memang administrasinya sudah lengkap. Tetapi setelah kita buat akta, muncul perkara bahwa penjual bukanlah orang yang berhak menjual, atau tanah tersebut bukan milik penjual, notaris tidak bertanggungjawab atas hal itu. Notaris telah memeriksa sertipikat dan mengecek ke Badan Pertanahan Nasional dan sertipikat tanah tersebut terdaftar atas nama Muhammad Rahim Ritonga sehingga secara formil tanah tersebut adalah milik Muhammad Rahim Ritonga. Untuk kebenaran materil notaris hal itu bukan tugas seorang notaris.”<sup>49</sup>

Diilustrasikan oleh notaris Elisabeth Veronica Ely, bila notaris membuat 30 akta yang sudah sesuai prosedur, tetapi ada sengketa antara para pihak mengenai objek jual-beli tersebut, apakah notaris tiap hari harus bolak-balik ke polisi, bagaimana bisa melayani masyarakat apabila notaris dipanggil ke kantor polisi, dan juga menurunkan citra notaris tersebut di mata masyarakat.

<sup>47</sup>Herlien Budiono, “Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris Dalam Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap Notaris,” *Jurnal Renvoi No.91*,(Jakarta: Malta, 2010) :74.

<sup>48</sup>Penulis, *Wawancara dengan Notaris Elisabeth VeronicaEli*, (Pontianak: Kantor Notaris, 16 April 2011).

<sup>49</sup>*Ibid.*

Menurut pendapat penulis, pembuatan akta pengikatan jual beli oleh notaris Elisabeth Veronika Ely sudah sesuai prosedur pembuatan akta, dimulai dari adanya permintaan para pihak untuk dibuatkan akta, kedua akta tersebut dibuat telah sesuai aturan hukum yang berlaku yaitu notaris mengecek sertipikat tanah tersebut adalah benar atas nama Muhammad Rahim Ritonga dan tanah tersebut tidak dalam sengketa, ketiga telah memeriksa syarat administratif lainnya, sehingga notaris yang diminta untuk membuat akta tidak boleh menolak untuk memberi pelayanan jasa. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 yang menyatakan bahwa notaris tidak berhak menolak untuk memberi pelayanan jasa kepada para pihak kecuali ada alasan untuk menolaknya seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami atau isterinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan dan hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

Lebih lanjut, pembuatan akta tersebut juga telah memenuhi syarat sahnya perjanjian terpenuhi yaitu:

1. Adanya kesepakatan.
2. Kecapakan para pihak.
3. Objek tertentu.
4. Sebab yang halal.

Permasalahan adalah apabila keterangan atau bukti atau pernyataan para pihak tersebut adalah tidak benar, apakah notaris harus bertanggungjawab untuk hal tersebut? Apalagi perkembangan zaman yang semakin modern ini semakin memperbesar kemungkinan para pihak untuk memalsukan suatu surat notaris terseret kasus hukum.

Bila dokumennya palsu maka pengikatan melalui akta tersebut palsu dan batal demi hukum. Bila dikaitkan dengan pembuatan akta berdasarkan keinginan para pihak, notaris hanya mengkonstantir apa yang menjadi keinginan dan kehendak para pihak untuk dituangkan dalam bentuk otentik.

Menurut penulis, bila ternyata keterangan dari para pihak adalah tidak benar, hal tersebut diluar tanggungjawab notaris. Hal ini dapat dipahami karena notaris hanya bertanggung jawab sebatas kebenaran formil. Hal ini berbeda



dengan akta yang dibuat oleh notaris seperti misalnya Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham di mana notaris bertanggung jawab penuh atas apa yang dibuat.

Namun demikian, kendati dalam akta para pihak, notaris hanya membuat akta sesuai kehendak para pihak, bukan berarti notaris dengan mudah dapat mengelak dari tanggung jawab hukum. Menurut penulis ada tiga hal yang harus dipertegas dalam hal tanggung jawab notaris bila terjadi sengketa, yaitu:

1. Sengketa para pihak muncul sebagai akibat kesalahan notaris dalam membuat akta dimana patut diduga bahwa notaris dengan sengaja mensahkan akta partai yang sesungguhnya cacat misalnya: notaris mensahkan akta partai yang berasaskan komunisme atau akta partai yang anggotanya hanya wanita saja (masalah gender) atau akta partai yang misinya memperjuangkan homoseksual atau aborsi atau euthanasia (suntik mati), dan lain lain. Dalam hal ini notaris harus bertanggung jawab.
2. Sengketa para pihak muncul sebagai akibat dari kurang ilmu atau kurang pengalaman dari notaris tersebut. Dalam hal ini notaris bertanggung jawab secara profesional dengan mengharuskan melakukan pembatalan atau pembetulan akta dimaksud dengan segala konsekuensi hukumnya. Namun harus dibuktikan misalnya tidak mungkin notaris senior melakukan hal tersebut kecuali untuk hal-hal yang sifatnya baru dan masih menjadi perdebatan hukum dalam pembuatan standar akta tertentu.
3. Sengketa yang murni dari para pihak, notaris tidak bertanggung jawab.

Namun pada fakta di lapangan, dalam proses hukum notaris umumnya juga dituduh bekerja sama dengan para penghadap untuk memunculkan akta palsu, oleh karena itu menurut penulis Ikatan Notaris Indonesia perlu menjalankan peran pembinaan untuk meningkatkan pengetahuan, kemampuan dan keterampilan para notaris, diharapkan bisa terhindar dari jebakan dan manipulasi.

Notaris dijadikan tergugat atau turut tergugat adalah merupakan hak dari klien sebagai warga negara untuk menuntut seorang notaris. Tetapi hal ini harusnya tidak terjadi bila klien atau masyarakat pada umumnya telah memahami posisi atau tugas notaris. "Kedudukan notaris sebagai tergugat diakibatkan karena sering terjadi kesalahpahaman khususnya dari teman-teman pengacara yang sering menempatkan notaris sebagai tergugat atau turut tergugat. Hal ini adalah sebuah

kesalahan besar karena notaris yang membuat akta dimaksud seharusnya hanya sebagai saksi bukan tergugat atau turut tergugat, bahkan memanggil notaris sebagai saksi juga perlu aturan mainnya dengan terlebih dahulu meminta izin dari Majelis Pengawas Notaris.”<sup>50</sup>

Hal ini dipertegas dengan pendapat Toha Subarna selaku Panitera Muda Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, “Kondisi kenotariatan tetap kondusif, kalau toh terjadi kasus biasanya dikarenakan klien kurang memahami posisi atau tugas notaris, hingga notaris bersangkutan diadukan ke polisi.”<sup>51</sup>

Selama ini para pihak menempatkan notaris dalam posisi sebagai terpidana, tergugat menunjukkan:

1. Ada pihak-pihak yang tidak mengerti apa dan bagaimana serta kedudukan notaris dalam sistem hukum nasional.
2. Notaris sering dilibatkan sebagai tergugat ataupun turut tergugat akibat akta yang dibuatnya.
3. Pihak-pihak lain di luar notaris seperti kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan atau praktisi hukum lainnya menunjukkan kekurangpahaman terhadap dunia notaris

Penulis juga melakukan wawancara dengan Joko Sabastian, notaris di Pontianak, untuk meminta pendapatnya mengenai tanggung jawab notaris perihal akta yang dibuatnya bila ada sengketa, menegaskan bahwa tugas notaris adalah membuat akta yang diminta para pihak, disebut akta partai. “Sebelum membuat akta, notaris wajib mengecek kelengkapan administrasi yang bila sudah lengkap maka notaris membuat akta yang dimaksud. Tetapi apabila terdapat cacat dalam akta tersebut yang timbul karena ketidakjujuran klien, maka notaris tidak bertanggung jawab terhadap hal tersebut. Hal ini dikarenakan notaris hanya bertanggung jawab secara formil. Secara materiil kepalsuan atas hal tersebut merupakan tanggung jawab para pihak yang bersangkutan.”<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Penulis, *Wawancara dengan Kandidat Notaris Markus Gunawan*, (Jakarta: e-mail, Agustus 2011).

<sup>51</sup> Toha Subarna, “P.N. Jaksel Masih Jalankan Pengawasan Terhadap Notaris,” *Jurnal Renvoi Nomor 1.13.II*, (Jakarta: Yayasan Pusat Pengkajian Hukum, 2004).

<sup>52</sup> Penulis, *Wawancara dengan Notaris Joko Sabastian* (Pontianak: Kantor Notaris, Agustus 2011).

Notaris Joko Sabastian juga menyayangkan praktek di lapangan karena dalam kalangan hakim, jaksa, pengacara, polisi sering tidak mengerti prosedur kerja notaris. Hal ini karena hakim, jaksa, pengacara, polisi dalam mencari pembuktian menuntut kebenaran materil, yang mana sering diterapkan bila berhadapan notaris. “Dalam kenyataan di lapangan, masyarakat ataupun pejabat negara yang tidak memahami posisi notaris, sering menempatkan notaris sebagai pihak yang bekerja sama dengan para pihak untuk membuat akta palsu.”<sup>53</sup>

### 2.9.2. Tentang Tidak Sah dan Batalnya Akta

Putusan hakim menyatakan bahwa akta ikatan jual beli tanah antara Bambang dan Muhammad Rahim Ritonga yang dibuat oleh notaris Elisabeth Veronika Ely adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Akibat dari pembatalan suatu akta adalah dapat dimintakan ganti rugi kepada notaris yang membuat akta tersebut (Pasal 84 UUJN). Pasal 84 UUJN menyatakan:<sup>54</sup>

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

Menurut pendapat penulis, untuk menentukan apakah notaris dituntut ganti rugi atau tidak, harus diperiksa apakah pembatalan tersebut disebabkan kesalahan notaris atau bukan. Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat dituntut terhadap notaris harus didasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak yang menghadap notaris. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap notaris.

---

<sup>53</sup> *Ibid.*

<sup>54</sup> Indonesia, *Undang-undang nomor 30.*, Pasal 84.

Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap notaris tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan tertentu, tapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada antara notaris dengan para penghadap. Ketika penghadap datang ke notaris agar perbuatannya diformulasikan ke dalam akta otentik sesuai kewenangan notaris, dan kemudian notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum.

Oleh karena itu notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut. Dengan hubungan hukum seperti itu perlu ditentukan kedudukan hubungan hukum tersebut yang merupakan awal dari tanggung jawab notaris.

Tuntutan terhadap notaris dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagai akibat akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, berdasarkan adanya:

1. Hubungan hukum yang khas antara notaris dengan para penghadap dengan bentuk sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Ketidacermatan, ketidaktelitian, dan ketidaktepatan dalam:
  - a. Teknik administratif membuat akta berdasarkan UUN.
  - b. Penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, yang tidak didasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan bidang notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

Biaya ganti rugi akibat pembatalan akta hanya dapat dibebankan kepada notaris apabila terbukti pembatalan akta tersebut diakibatkan kecerobohan dan kelalaian notaris. Sanksi terhadap notaris yang tidak melakukan serangkaian tindakan yang wajib dilakukan untuk kepentingan para pihak yang menghadap notaris sehingga mengakibatkan kepentingan para pihak tidak terlindungi.

Menurut penulis, sebelum dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, maka terlebih dahulu harus dibuktikan adanya kerugian

yang diderita akibat pelanggaran atau kelalaian dari notaris. Pelanggaran atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan notaris sehingga dapat diminta pertanggungjawabannya.

Sanksi terhadap notaris tidak ada selama prosedur dan formalitas sudah terpenuhi, misalnya ditandatangani di depan notaris, orang yang menghadap benar, ada maksud yang jelas, dan sebagainya. Sanksi terhadap notaris berupa sanksi perdata, sanksi administratif, ataupun sanksi kode etik akan diberi ke notaris apabila memang notaris berbuat kelalaian. Bila kelalaian itu sangat fatal, maka notaris dapat diberhentikan baik secara hormat maupun tidak hormat.<sup>55</sup> Menurut penulis, selama akta tersebut dibatalkan karena hal-hal lain diluar kewenangan notaris, notaris tidak dapat dituntut tanggung jawab dan tidak dapat dituntut biaya ganti rugi.

Hal senada juga di ungkapkan Ketua Bidang Pengayoman PP IPPAT, Ruwin Diara, “kasus yang sering terjadi yakni objek tanah dan sertipikatnya benar, namun dokumen apra pihak dipalsukan. Misalnya ada pemalsuan kartu tanda penduduk oleh para pihak. Sepanjang objek tanah, sertipikat benar dan prosedur sudah dilakukan secara baik, maka PPAT/ notaris tersebut tidak terlibat kasus.”<sup>56</sup>

Dari sisi perlindungan hukum terhadap notaris yang telah memenuhi tatacara, prosedur pembuatan akta dan dilaksanakannya administrasi serta terjaganya protokol notaris sebagaimana mestinya, maka akta notaris akan memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian material. Tata cara yang dimaksud yaitu sebagaimana diatur Pasal 16 ayat (8), Pasal 40 ayat (1), Pasal 42, yakni pembacaan akta oleh notaris dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan segera setelah akta dibacakan ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan notaris (Pasal 44 ayat (1) dan (2) UUJN).

Perlindungan hukum terhadap notaris berkenaan dengan pemanggilan notaris oleh penuntut umum atau hakim masih kurang. Tata cara pemanggilan

---

<sup>55</sup>Penulis, *Wawancara dengan Anggota Majelis Pengawas Daerah Jakarta Barat Bapak Amad Sudiro*, (Jakarta, 29 April 2011).

<sup>56</sup>Ruwin Diara, “MoU IPPAT, INI dan Polri Harus Ditingkatkan,” *Jurnal Renvoi nomor 89* (Jakarta: Yayasan Pusat Pengkajian Hukum,2010), hal 24

notaris dan pemeriksaan terhadap notaris tidak sama oleh Majelis Pengawas dalam hal adanya laporan dari masyarakat atau atas permintaan penyidik, penuntut umum atau hakim. Oleh karena itu standarisasi bentuk surat pemanggilan dan berita acara/ keputusan hasil pemeriksaan terhadap notaris karena adanya laporan masyarakat, permintaan penyidik, jaksa dan hakim (alasan/pertimbangan, dasar keputusan dan keputusan tentu berbeda-beda).<sup>57</sup> Hal ini dikarenakan sampai saat ini belum ada standarisasi format bentuk surat terkait dengan tata cara pemeriksaan.

Menurut penulis, mekanisme pemanggilan notaris untuk proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim harus dimintakan izin ke Majelis Pengawas Notaris. Misalkan untuk kasus di atas, Majelis Pengawas memeriksa apakah kasus yang menimpa notaris tersebut merupakan kesalahan notaris, bila bukan kesalahan notaris, tidak akan diizinkan untuk diperiksa oleh pihak berwajib. Oleh karena itu anggota Majelis Pengawas dari unsur pemerintah dan/ atau ahli/akademisi harus mengerti profesi notaris sebagai pilar untuk melindungi notaris.

Keberadaan Majelis Pengawas Notaris untuk melindungi dan menjaga martabat profesi, yang melindungi notaris sebagai profesi yang bermartabat sehingga tidak bisa dengan sembarangan diperiksa para penegak hukum.<sup>58</sup> Kinerja Majelis Pengawas saat ini belum optimal. Ketidakefektifan kinerja Majelis Pengawas Notaris tersebut bisa dipahami oleh kalangan notaris, sebab lembaga ini masih mencari jati diri mengenai bentuk yang ideal sebagai lembaga pengawas dan pembina. Banyak pula kendala yang dihadapi Majelis Pengawas Notaris, antara lain belum terealisasinya anggaran operasional secara keseluruhan. Selain itu, yang utama adalah peraturan yang menyangkut Majelis Pengawas Notaris yang tidak bisa mengakomodir kinerja lembaga ini.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup>Herlien Budiono, 76.

<sup>58</sup>Mestariany Habie, "MPN Perlu Diberi Gigi," *Jurnal Renvoi Nomor 89* (Jakarta: Yayasan Pusat Pengkajian Hukum, Oktober 2010), hal.14

<sup>59</sup>Julius Purnawan, "Revisi UUJN yang Menyangkut MPN," *Jurnal Renvoi Nomor 89* (Jakarta: Yayasan Pusat Pengkajian Hukum, Oktober 2010), hal 11

## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1 Simpulan**

1. Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya hanya sebatas pada kebenaran formil dan notaris tidak bertanggungjawab terhadap kebenaran materil. Ketidakjujuran klien merupakan tanggung jawab dari pihak klien sehingga notaris tidak dapat dituntut untuk mengganti biaya kerugian akibat pembatalan akta.

2. Upaya hukum notaris yang telah melaksanakan kewajibannya sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu pada saat pemeriksaan untuk proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim berkaitan dengan akta yang dibuatnya harus dengan persetujuan Majelis Pengawas Notaris. Keberadaan Majelis Pengawas Notaris untuk melindungi dan menjaga martabat profesi, yang melindungi notaris sebagai profesi yang bermartabat sehingga untuk memeriksa notaris ada tahapan prosedur yang harus dilakukan.

#### **3.2 Saran**

Setelah menganalisa permasalahan di atas, penulis memberi saran sebagai berikut:

1. Sebelum pemeriksaan di Pengadilan ataupun polisi wajib mendapat izin dari Majelis Pengawas Notaris.

2. Majelis Pengawas Notaris harus benar-benar mengerti tugas dan wewenang Notaris dalam pembuatan akta, yaitu apabila telah melaksanakan kewajibannya sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris mempunyai hak ingkar.

## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.

Amoes, Abraham H.F. *Legal Opinion, Aktualisasi Teoritis & Empirisme*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010)

Dewi, Santia dan Fauwas Diradja. *Panduan Teori & Praktik Notaris*. Jakarta: Pustaka Yustisia, 2011

Ikatan Notaris Indonesia Pusat. *Jati Diri Notaris*. (Jakarta: PT.Gramedia, 2008).

Kansil, C.S.T dan Christine S.T Kansil. *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1997.

Mamudji,Sri. Et al. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Raharjo, Satjipto. *Masalah Penegakan Hukum*. Bandung: Sinar Baru, 1983.

Retnowulan. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cetakan IX. Bandung: CV. Mandar Maju, 2002.

Satrio. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

Shidarta. *Moralitas Profesi Hukum*. Jakarta: Refika Aditama, 2006.

Soekanto, Soerjono dan Otje Salman. *Disiplin Hukum dan Disiplin Sosial*. Cetakan II. Jakarta: Radjawali Pers, 1987.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet III. Jakarta: Universitas Indonesia, 1986.

\_\_\_\_\_. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2005.

\_\_\_\_\_ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Cet.VIII. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2004.



Soemoatmodjo, Soetardjo. *Apakah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang*. Yogyakarta: Liberty, 1986.

Subekti. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Cet. I. Yogyakarta: Bigraf Publish, 1995.

Tobing, Lumban G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan III. Jakarta: Erlangga, 1992.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No.30 Tahun 2004. LN No 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Team Nusantara. Cet. I. Jakarta: Nusantara Publisher, 2009.

## **C. LAIN-LAIN**

Adjie, Habib. “Aktualisasi Jabatan Notaris Pasca Lima Tahun Berlakunya Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).” Makalah disampaikan dalam Kuliah Umum Program Studi Magister Kenotariatan UGM, Yogyakarta, 19 Oktober 2009.

\_\_\_\_\_. “Akta PPAT Bukan Akta.” [www.habibadjie.com](http://www.habibadjie.com). 8 July 2008.

Budiono, Herlien. “Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris Dalam Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap Notaris.” *Jurnal Renvoi No.91* (2010) : 74-77.

Diara, Ruwin. “MoU IPPAT, INI dan Polri Harus Ditingkatkan.” *Jurnal Renvoi nomor 89* ( Oktober, 2010): 24 - 25

Habie, Mestariany. “MPN Perlu Diberi Gigi”. *Jurnal Renvoi Nomor 89* (Oktober 2010) :14

Hasbullah. “Notaris Dan Jaminan Kepastian Hukum.” [wawasanhukum.blogspot.com](http://wawasanhukum.blogspot.com). 3 Juli 2007.

Muladi, “Hukum Pidana Dan Profesi Jabatan Notaris.”. Makalah disampaikan dalam Pertemuan Notaris, Jakarta, 28 Oktober 2011

Lotulung, Paulus Effendi. "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya." *Jurnal Renvoi No.2* (2003) : 28-29.

Latumeten, Pieter. "Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit." Makalah disampaikan dalam diskusi panel yang diselenggarakan oleh Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan UI, Depok, 10 Desember 2011

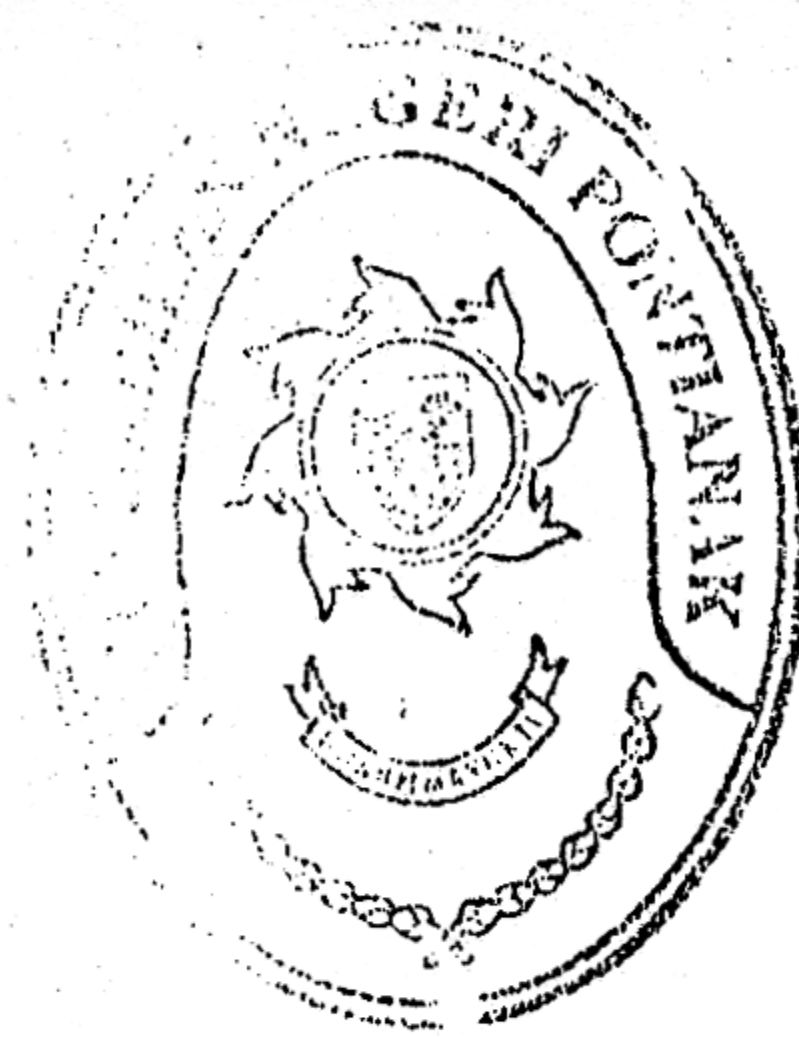
Pohan, Partomuan "Pendapat Publik Berkenaan Dengan Perubahan Aspek Hukum Perseroan Terbatas." *Jurnal Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis No. 47* .Jakarta : Yayasan Pusat Pengkajian Hukum, 2001.

Purnawan, Julius. "Revisi UUJN yang Menyangkut MPN." *Jurnal Renvoi Nomor 89* (Oktober 2010) : 11

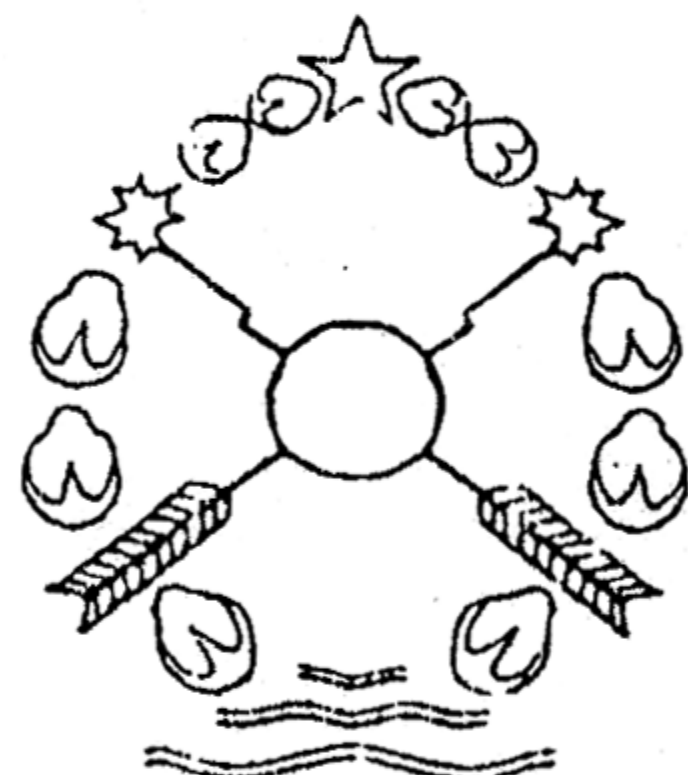
Putusan Pengadilan Negeri Nomor 72/PDT.G/2006/PN.PTK

Triatmodjo, Marsudi ."Fakultas Hukum UGM Sebagai Lembaga Pendidikan Notaris." [etd.ugm.ac.id/index.php](http://etd.ugm.ac.id/index.php). 5 July 2007.





# PENGADILAN NEGERI PONTIANAK



## PUTUSAN

NOMOR : 72/PDT.G/2006/PN.PTK

DALAM PERKARA GUGATAN

ANTARA :

- MULA AMAN RITONGA, DKK

SEBAGAI PENGGUGAT

LAWAN :

- NY. Hj. SALMIAH PANE, DKK

SEBAGAI TERGUGAT

PUTUS PADA HARI : SELASA TGL, 08 JANUARI 2008

MAJELIS HAKIM : 1 SUBARYANTO, SH.MH.

2 BAMBANG DS., SH.

3 PUJIASTUTI HANDAYANI, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI : CHRISTIAN M.

SALINAN PUTUSAN DIBERIKAN TANGGAL, 26 MEI 2008



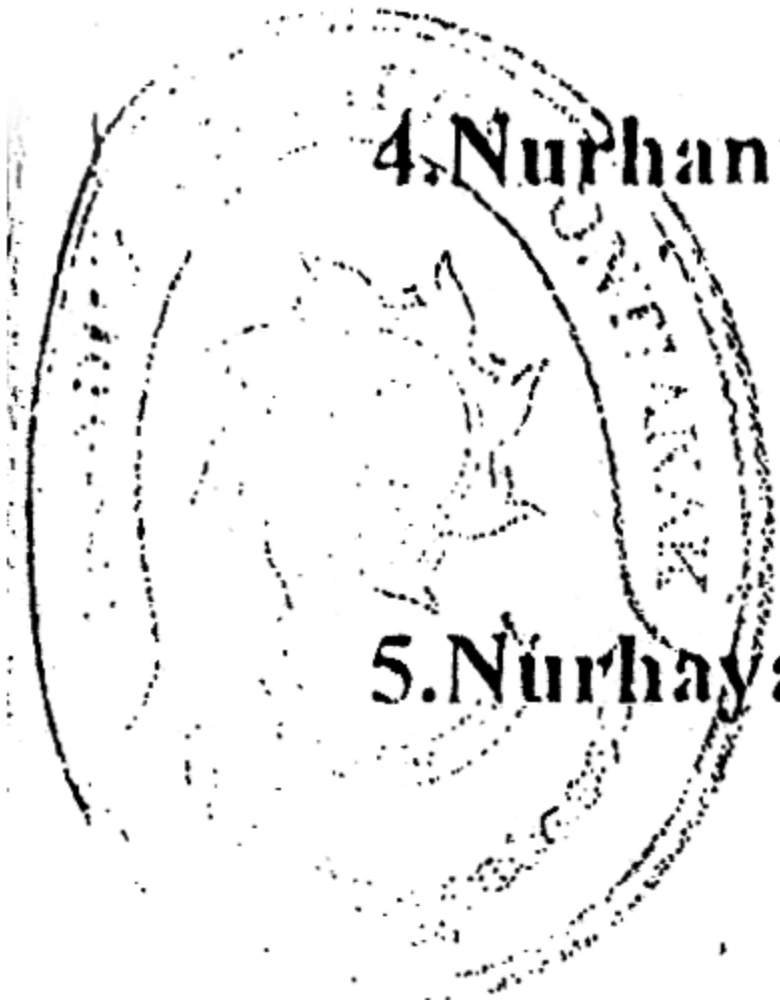
P U T U S A N

No.72/Pdt.G/2006/PN.Ptk

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. **Mula Aman Ritonga**, Tani beralamat di Kampung Simangambat Godang, Kecamatan Saipar Dolok Hole Kabupaten Tapanuli Selatan, Sumatera Utara,  
Selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat I;**
2. **Abdul Rahman Ritonga**, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Kampung Simangambat Godang, Kecamatan Saipar Dolok Hole Kabupaten Tapanuli Selatan, Sumatera Utara,  
Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat II;**
3. **Tiralan Pasaribu**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Sigodang Dolok Hole, Kabupaten Tapanuli Selatan, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat III;**
4. **Nurhani Pasaribu**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Batang Garut, Kecamatan Tapanuli Selatan, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat IV;**
5. **Nurhayani Pasaribu**, Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Pagimbar Tapanuli Selatan, Sumatera Utara,  
Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat V;**
6. **Maslan Sinaga**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl.D. Plot Sundoro, Desa Bagelen Lingkungan 3 No.46, Tebing Tinggi, Sumatera Utara,  
Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat VI;**
7. **Masdalifa Sinaga**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl.Ampera No.177, Kelurahan Bintang Meria, Kecamatan Batang Kuis, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat VII;**
8. **Siti Zaleha Sinaga**, ibu Rumah Tangga, beralamat di Galang/Sungai Karang Perkebunan PTP Nusantara 4 Deli Serdang/ Lubuk Pakam, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat VIII;**
9. **Abdul Azis Sinaga**, Swasta, beralamat di Jl.Lintas Lubuk Pakam Wiras, Batang Kuis, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat IX;**
10. **Sugini Sinaga**, Swasta, beralamat di Jl.Siantar Kec.Padang Hulu, Tebing Tinggi, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat X;**



11. **Muhammad Alinafia Sinaga**, Swasta, beralamat di Kampung Galang, Kec. Kota Galang, Kab Deli Serdang, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XI;**
12. **Nurhairani Sinaga**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kampung Baru Galang RT 005/RW 005 Kelurahan Galang Kota, Kecamatan Kota Galang, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XII;**
13. **Nur'ani Sinaga**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kampung Baru Galang RT 005/RW 005 Kelurahan Galang Kota, Kecamatan Kota Galang, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XIII;**
14. **Nurhabina Sinaga**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Deli Tua Medan Gang Medan Kampung Baru Galang RT 005/RW 005 Kelurahan Galang, Kota Kecamatan Kota Galang Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara,  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XIV;**
15. **Amran Sinaga**, Swasta, beralamat di Kampung Agam, Lingkungan 7 RT 007/RW 0007 Kelurahan Deli Serdang, Kecamatan Kota Galang, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XV;**
16. **Aminullah Sinaga**, Swasta beralamat di Jalan Nagor Gang Airlangga RT 003/RW 003 Kelurahan Martoba Siantar Utara, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XVI;**
17. **Jalaludin Sinaga, Ir**, Wiraswasta, beralamat Jalan Patuan Anggi No.17 M, Kelurahan Martoba Siantar Utara Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XVII;**
18. **Syafri Bonartua Sinaga**, Wiraswasta, beralamat Jalan Patuan Anggi No.17 M Kelurahan Martoba Siantar Utara Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XVIII;**
19. **Juraedah Hefni Sinaga**, Swasta beralamat Komplek Perkebunan Simbolon PT P Nusantara 3, Kecamatan Panetonga, Sumatera Utara,  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XIX;**
20. **Fatimah Hariati Sinaga SH** Wiraswasta, beralamat di Jalan Patuan Anggi No. 17 Kelurahan Martoba Siantar Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat XX;**
21. **Sri Suharti** (isteri alm. Muhammad Syarif Sinaga), PNS, beralamat di Jalan Medan No.8 RT 001 RW 001 Kelurahan Proklamasi Kecamatan Siantar Barat Sumut mewakili anak kandung laki-laki dan perempuan yang belum dewasa



yaitu 1. Murry Saiman Sinaga, 2. Choky Augusto Sinaga, 3. Muhamad Zulvan Sinaga, 4. Dinda Nurhaliza Sinaga, 5. Melia Puspa Sinaga;

Selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat XXI;**

**22.Sri Rejeki Siagian**, (isteri alm.Syawaludin Sinaga), Wiraswasta beralamat di Jalan Nagor Kelurahan Martoba RT 004/RW 004 Kecamatan Siantar Utara Sumut, mewakili anak kandung dan perempuan yang belum dewasa, 1.Hoja Astari Saputri Sinaga, 2.Tanti Indah Lestari Sinaga, 3. Muhammad Wiratama Sinaga,

Selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat XXII;**

**23.M.Yamin Sinaga**, TNI AL beralamat di jalan Kompleks TWP TNI AL Blok DD 14 Kel.Ciangsana Bogor;

Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat XXIII;**

**24.Nurlela**, PNS, beralamat di Jalan Karimata No.53 RT 002/RW 012 Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Pontianak Kota, Pontianak;

Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat XXIV;**

**25.Tiaman Aritonang**, Ibu Rumah Tangga, Jalan Karimata No.53 RT 002/RW 012 Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Pontianak;

Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat XXV;**

**26.Ahmad Husein Aritonang**, PNS, beralamat di Jalan Pangeran Hidayat No.22 RT 001/RW 001 Desa Baru Benua Kayong Kecamatan Matan Hilir Selatan Ketapang;

Selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat XXVI;**

**Penggugat I-XXVI** selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hj. Susjati Utami, SH dan Maskoriyani, SH Advokat, beralamat di Jalan Palapa III C No.G.16 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19, 26 Juni 2006 serta 24 dan 25 Juli 2006;

#### **Melawan:**

**1.Ny.Hj.Salmiah Pane**, Ibu Rumah tangga beralamat di Jalan Meranti No.55/64, RT 003/RW 004 Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;

Selanjutnya disebut sebagai .....**Tergugat I;**

**2.Dahniar Ritonga**, Pegawai Negeri, beralamat di Jalan Cemara Pemangkat;

Selanjutnya disebut sebagai .....**Tergugat II;**

3. **Herlina Ritonga**, Swasta, beralamat di Jalan Meranti No.55/64, RT 03/RW 09 Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat III**;
4. **Basaria Ritonga, SH** Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Maluku No.20, RT 005/RW 015, Pontianak;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat IV**;
5. **Agus Adam P. Ritonga, SH**, Pengacara, beralamat di Jalan Meranti No.55/64, RT 03/RW 09 Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat V**;
6. **Romiati Ritonga**, beralamat di Jalan Meranti No.55/64 RT 003/RW 00 Pontianak,  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat VI**;  
**Tergugat I, II, III, IV dan VI** dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Agus Adam P. Ritonga (**Tergugat V**) Advokat, beralamat di Jalan Meranti Nomor 55/64, RT/RW 03/09, Kel. Darat Sekip, Kec. Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Desember 2006;
7. **Lukman Khodijaya**, beralamat di Jalan Soeprapto No.12 RT 002/RW 005 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Pontianak;  
Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Hadi Suyamto, SH** Advokat, beralamat di Jalan Putricandramidi Gang Sudihati No.5 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Januari 2007;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat VII**;
8. **Todas Nurhayati Ritonga**, Ibu Rumah Tangga beralamat di Jalan Cendana 4 No.2 Kelurahan Darat Sekip Kecamatan Pontianak Kota, Pontianak;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat VIII**;
9. **Nuriana Ritonga**, PNS, beralamat di Jalan Putri Dara Hitam No.37 Kelurahan Sungai Jawi, Dalam Kecamatan Pontianak Barat;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat IX**;
10. **H. Hasan Kamarudin, SH** Advokat beralamat di Jalan KH Ahmad Dahlan Gang Jeuk No.02 Pontianak;  
Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sya'bandi, SH Advokat, beralamat di Kompleks BTN Teluk Mulus, Gg Masjid Blok H 16 Sungai Raya, Kab. Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Februari 2007;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat X**;
11. **Sya'bandi, SH**, Advokat beralamat di Komplek BTN Teluk Mulus Gang Masjid Blok H 16, Sungai Raya, Kabupaten Pontianak;

Selanjutnya disebut sebagai .....Tergugat XI;

**12.Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak**, beralamat di Jalan A.Yani No.1 Pontianak;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1.Herry Prayitno, SH, 2.Bambang Sulisty, SH, 3.M.Noor, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Januari 2007;

Selanjutnya disebut sebagai .....Tergugat XII;

**13.Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Singkawang**, beralamat di Jalan Aliyang No.25 Singkawang;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1.Herculanus Richardo Lassa, SH, 2.Dorina Hartania, SH, 3. Yusi Isfar, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Desember 2006;

Selanjutnya disebut sebagai .....Tergugat XIII;

**14.Kepala Kelurahan Darat Sekip** beralamat di Jalan Ahmad Dahlan No.18 Pontianak,

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Uray Berty Apriani, SH, MH, Kasubbag Bantuan Hukum Sekda Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2007;

Selanjutnya disebut sebagai .....Tergugat XIV;

**15.Camat Pontianak Kota**, dahulu Camat Pontianak Barat, beralamat di jalan Pangeran

Natakusuma (Sumur Bor) Pontianak;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Uray Berty Apriani, SH, MH, Kasubbag Bantuan Hukum Sekda Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2007;

Selanjutnya disebut sebagai ..... Tergugat XV;

**16.Bambang Widjanarko**, beralamat di Jalan Sultan Muhammad No.161 Kel.Benua Melaya Laut, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Theresia MS.Pessy, SH MH dan Christof H.Purba, SH**, Advokat beralamat di Jalan Zainuddin No.12 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Januari 2007;

Selanjutnya disebut sebagai .....Tergugat XVI;

**17.Elizabeth Veronika Ely, SH** (Notaris Pontianak) beralamat di jalan Tanjungpura No.353 Pontianak;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Darius Zakaria, SH, MH dan Setiadi Gunawan, SH**, Advokat beralamat di Jalan Tanjungpura No.353 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Januari 2007;

Selanjutnya disebut sebagai .....Tergugat XVII;



18. **Tommy Tjoa Keng Liet, SH** (Notaris Pontianak) beralamat di Jalan KS Tubun No.42 Pontianak;  
Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Hadi Suyamto, SH** Advokat, beralamat di Jalan Putri Candramidi No.5 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Januari 2007;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat XVIII;**
19. **Mulatolang Ritonga**, dahulu beralamat Kampung Simangambat Godang Saipar Dolok Hole, Kab.Tapanuli Selatan, Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya baik didalam maupun diluar negeri;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat I;**
20. **Merdeka Ritonga**, Tani beralamat di Hutapadang No.114, Kecamatan Perwakilan Dolok Hole Tapanuli Selatan, Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat II;**
21. **Nurfiah Ritonga**, dahulu beralamat di Kampung Simangambat Godang Saipar Dolok Hole Kab.Tapanuli Selatan Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya baik didalam maupun diluar negeri;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat III;**
22. **Tiani Ritonga**, dahulu beralamat di Kampung Simangambat Godang Saipar Dolok Hole, Kab.Tapanuli Selatan, Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya baik didalam maupun diluar negeri;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat IV;**
23. **Parlaungan Pasaribu**, Pensiunan PNS, beralamat di Jalan Sisingamangaraja Link III, Gang Paparoma No.99 Kelurahan Sitamiang Kotamadya Padang Sidempuan Sumut;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat V;**
24. **Situaraja Pasaribu**, beralamat di Jalan S.Parman No.26 Kampung Merancar, Kotamadya Padangsidempuan Sumatera Utara;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat VI;**
25. **Asri Pasaribu**, ..... **Turut Tergugat VII;**
26. **M.Jhoni Pasaribu**, ..... **Turut Tergugat VIII;**
27. **Ilyas Pasaribu**, ..... **Turut Tergugat IX;**
28. **Marlina Pasaribu**, ..... **Turut Tergugat X;**
29. **Adelisma Pasaribu**, ..... **Turut Tergugat XI;**
- Turut Tergugat VII sampai dengan Turut Tergugat XI** dahulu beralamat di Desa Batang Garut Kec.Saipar Dolok Hole, Kab.Tapanuli Selatan, Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya baik didalam maupun di luar negeri;

30. **Guned Simatupang**, dahulu beralamat di Desa Hutapadang Kec.Perwakilan Saipar Dolok Hole, Kab.Tapanuli Selatan sekarang alamatnya tidak diketahui alamatnya, baik didalam maupun diluar negeri;  
Selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat XII;**
31. **Samudin Tobing**, dahulu beralamat di Sipirok Kab.Tapanuli Selatan Sumatera Utara, sekarang alamatnya tidak diketahui, baik didalam maupun di luar negeri;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat XIII;**
32. **Ani Jubaedah Aritonang**, dahulu beralamat di Jalan Karimata No.53 Pontianak, sekarang alamatnya tidak diketahui, baik didalam maupun di luar negeri;  
Selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat XIV;**
33. **Chandra Hasan Aritonang**, beralamat di Jalan Karimata No.53 Pontianak.  
Selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat XV;**
34. **Akhmad Syukur Aritonang**, beralamat di Jalan Karimata No.53 Pontianak,  
Selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat XVI;**
35. **Karim Aritonang**, PNS beralamat di Jalan Pelangi No.2 Singkawang;  
Selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat XVII;**
36. **Abdul Manan Aritonang**, Swasta beralamat di Jalan Karimata No.53, RT 002/RW 012, Kel. Sungai Bangkong, Kec.Pontianak, Kota Pontianak;  
Selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat XVIII;**
37. **Nuroli Aritonang**, dahulu beralamat di Jalan Karimata No.53, RT 002/RW 012, Kel. Sungai Bangkong, Kec.Pontianak, Kota Pontianak, sekarang alamatnya tidak diketahui, baik didalam maupun di luar negeri;  
Selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat XIX;**
38. **Najamudin Aritonang**, Swasta beralamat di Jalan Karimata No.53, RT 002/RW 012, Kel.Sungai Bangkong, Kec.Pontianak, Kota Pontianak;  
Selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat XX;**
39. **Abdul Jalil Aritonang Simaremare**, ..... **Turut Tergugat XXI;**
40. **Jamiludin Aritonang Simaremare**, ..... **Turut Tergugat XXII;**
41. **Harun Aritonang Simaremare**, ..... **Turut Tergugat XXIII;**
42. **Baidah Aritonang Simaremare**, ..... **Turut Tergugat XXIV;**
43. **Sa'diah Aritonang Simaremare**, ..... **Turut Tergugat XXV;**
44. **Halimah Aritonang Simaremare**, ..... **Turut Tergugat XXVI;**  
Dahulu Turut Tergugat XXI sampai dengan XXVI beralamat di Bulu Mario, Kec.Sipirok, Kab.Tapanuli Selatan, Sumatera Utara, sekarang alamatnya tidak diketahui, baik didalam maupun di luar negeri;
45. **Nurmalia Sinaga**, ..... **Turut Tergugat XXVII;**
46. **Syarifudin Sinaga**, ..... **Turut Tergugat XXVIII;**

XXXVII adalah ahli waris keponakan dan cucu keponakan dari almarhumah Siti Ahoja Sinaga;

B. Bahwa berdasarkan Keterangan Ketua Persadaan Ni Ritonga Parbagas Godang, Kecamatan Saipar Dolok Hole tanggal 9 Juni 2006 No.01/PRS/2006 bahwa:

1. Trombo Ni Ritonga adalah merupakan daftar silsilah Marga Ritonga, tempat pencatatan keturunan anak kandung anak laki-laki dengan berkesinambungan dan telah disahkan oleh masyarakat Marga Ritonga;
2. Dalam Torombo Ni Ritonga yang bernama Marbus/Mudjab Ritonga adalah benar-benar putra ketiga dari Ja Kuning Ritonga;
3. Dalam Torombo Ni Ritonga tidak ada catatan daftar anak kandung laki-laki dari Marbus/Mudjab Ritonga;

C. Didalam Torombo Marga Ritonga, nomor 14 Mudjab Ritonga/Marbus Ritonga adalah anak laki-laki ketiga dari Dja Kuning (Simangambat) yang mempunyai 3 (tiga) orang saudara kandung laki-laki yaitu:

1. Dja Kasim, 2. Djatobasan, 3. Sundur;

D. Bahwa adapun saudara perempuan (Boru Ritonga) dari almarhum Mudjab/Marbus Ritonga ada 5 orang yaitu:

1. Lenda Ritonga, 2. Tiamina Ritonga, 3. Tiamora Ritonga, 4. Sopiah alias Tiadin Ritonga, 5. Nageh Ritonga;

E. 1. Almarhum Dja Kasim tidak mempunyai anak;

2. Almarhum Djatobasan mempunyai 5 orang anak yaitu:

2.1. Mulatolang Ritonga (Turut Tergugat I);

2.2. Mula Aman ritonga (Penggugat I);

2.3. Merdeka Ritonga (Turut Tergugat II);

2.4. Nurfiyah Ritonga (Turut Tergugat III);

2.5. Tiani Ritonga (Turut Tergugat IV);

3. Almarhum Mudjab/Marbus Ritonga tidak mempunyai anak;

4. Almarhum Sundur Ritonga, mempunyai seorang anak yaitu:

- 4.1. Abdul Rahman Ritonga (Penggugat II);

5. Almarhum Lenda Ritonga, mempunyai 5 orang anak, yaitu:

5.1. Parlaungan Pasaribu (Turut Tergugat V);

5.2. Situaraja Pasaribu (Turut Tergugat VI);

5.3. Almarhum Zaenal Pasaribu, mempunyai 5 orang anak, yaitu:

5.3.1. Asri Pasaribu (Turut Tergugat VII);

- 5.3.2.M.Jhoni Pasaribu;
- 5.3.3.Ilyas Pasaribu(Turut Tergugat IX);
- 5.3.4.Marlina Pasaribu (Turut Tergugat X);
- 5.3.5.Adelisma Pasaribu, (Turut Tergugat XI);
- 5.4.Tiralan Pasaribu (Penggugat III);
- 5.5.Nurhani Pasaribu (Penggugat IV);
6. Almarhumah Tiamina Ritonga, mempunyai seorang anak, yaitu
- 6.1.Guned Simatupang (Turut Tergugat XII);
- 7.Almarhum Tiamora Ritonga, mempunyai seorang anak yaitu:
- 8.1.Nurhayani Pasaribu; untuk selanjutnya disebut Penggugat V;
- 9.Almarhum Nangeh Ritonga mempunyai 7 orang anak yaitu:
- 9.1.Almarhum Mula Sontang Aritonang Simaremare, mempunyai anak 10 orang, yaitu:
- 9.1.1. Ani Jubacdah Aritonang (Turut Tergugat XIV);
  - 9.1.2. Chandra Hasan Aritonang (Turut Tergugat XV);
  - 9.1.3. Nurlela (Penggugat XXIV);
  - 9.1.4. Ahmad Suur Aritonang Simaremare (Turut Tergugat XVI);
  - 9.1.5. Karim Aritonang (Turut Tergugat XVII);
  - 9.1.6. Ahmad Husin Aritonang (Penggugat XXVI);
  - 9.1.7. Abdul Manan Aritonang Simaremare, (Turut Tergugat XVIII);
  - 9.1.9. Nuroli Aritonang Aritonang Simaremare (Turut Tergugat XIX);
  - 9.1.10.Najamudin (Turut Tergugat XX);
  - 9.2.Abdul Jalil Aritonang Simaremare (Turut Tergugat XXI);
  - 9.3.Jamiludin Aritonang Simaremare(Turut Tergugat XXIII);
  - 9.4.Harun Aritonang Simaremare (Turut Tergugat XXIII);
  - 9.5.Baidah Aritonang Simaremare (Turut Tergugat XXIV);



F. Adapun Ahli Waris dari almarhumah Siti Ahoja Sinaga (isteri alm. Moedjab atau Mudjab dahulu Marbus Ritonga) berdasarkan Keterangan Kepala Desa Padang Bujur Kecamatan Sipirok Kab.Tapanuli Selatan dalam Suratnya tertanggal 14 Juni 2006, Nomor :95/45/2088 09/03/12/2006, menerangkan bahwa:

Njuma (suami) Jamangamin Sinaga alias Amittihoja meninggal tanggal 22 April 1959 di Padang Bujur Kecaamatan Sipirok dan istrinya bernama Ta'ing Boru Pasaribu meninggal tanggal 16 Juni 1971 di Batang Kuis Kec.Batang Kuis, Kab.Deli Serdang, Sumut, dalam perkawinannya melahirkan 6 orang anak:

1.Siti Ahodja Sinaga (alm.) meninggal 29 Nopemeber 1998 di Pontianak;

2. Malaka Sinaga (alm.) meninggal tahun 1976 di Firdaus Kec Sungai Rampah Sumut;
3. Abdul Hakim Sinaga (alm.) meninggal tahun 1985 di Batang Kuis Deli Serdang;
4. Masro Sinaga (alm.) meninggal tahun 1978 di Perkebunan Sungai Putih SUMUT;
5. Batang Onang Sinaga (alm.) meninggal tahun 1963 di Padang Bujur Sipirok, Tapanuli Selatan;
6. Usman Akhir Sinaga (alm.) meninggal tahun 2005 di Pematang Siantar SUMUT;

- 1. Siti Ahodja Sinaga (alm.) dalam perkawinannya dengan Mudjab/Marbus Ritonga tidak melahirkan anak;

- 2. Rusli Sinaga alias Malaka Sinaga (alm) mempunyai 6 (enam) orang anak, yaitu:

- 2.1. Nurmalia Sinaga (Turut Tergugat XXVII);
- 2.2. Syarifuddin Sinaga (Turut Tergugat XXVIII);
- 2.3. Abdurrahman Sinaga (Turut Tergugat XXIX);
- 2.4. Burhanudin Siaga (Turut Tergugat XXX);
- 2.5. M. Yusuf Sinaga (Turut Tergugat XXXI);
- 2.6. Amir Sinaga (Turut Tergugat XXXII);

- 3. Abdul Hakim Sinaga (almarhum) mempunyai 8 orang anak, yaitu:

- 3.1. Maslan Sinaga (Penggugat VI);
- 3.2. Mastina Sinaga (almarhum) mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu:
  - 3.2.1. Ramadani Tambunan (Turut Tergugat XXXIII);
  - 3.2.2. Fanijar Tambunan (Turut Tergugat XXXIV);
  - 3.2.3. Rosmaini Tambunan (Turut Tergugat XXXV);

- 3.3. Masdalifa Sinaga (Penggugat VII);
- 3.4. Siti Zaleha Sinaga, Spd (Penggugat VIII);
- 3.5. Abdul Azis Sinaga (Penggugat IX);
- 3.6. Sugini Sinaga (Penggugat X);
- 3.7. M. Yamin Sinaga (Penggugat XXIII);
- 3.8. Siti Aisyah (almarhumah) mempunyai seorang anak yaitu:
  - 3.8.1. Iwan Ritonga (Turut Tergugat XXXVI);

- 4. Masro Sinaga (almarhum) mempunyai 5 (lima) orang anak, yaitu:

- 4.1. Muhammad Alinafia Sinaga (Penggugat XI);
- 4.2. Nurhairani Sinaga (Penggugat XII);
- 4.3. Nur'aini Sinaga (Penggugat XIII);
- 4.4. Nurhabina Sinaga (Penggugat XIV);

4.5. Amran Sinaga (Penggugat XV);

- 5. Batang Onang Sinaga (almarhum) mempunyai seorang anak yaitu:

5.1. Farida Hanum Sinaga (Turut Tergugat XXXVII);

- 6. Almarhum Usman Sinaga alias Usman Akhir Sinaga mempunyai 7 orang anak yaitu:

6.1. Aminullah Sinaga (Penggugat XVI);

6.2. Jalaludin Sinaga, Ir (Penggugat XVII);

6.3. Syafril Bonatua Sinaga (Penggugat XVIII);

6.4. Juraidah Hefni Sinaga (Penggugat XIX);

6.5. Fatimah Hariati Sinaga (Penggugat XX);

6.6. Sri Suharti (Penggugat XXI);

6.7. Sri Rezeki Siagian (Penggugat XXII);

G. Mudjab/Marbus Ritonga kawin dengan Siti Ahodja sinaga, dalam perkawinannya tidak melahirkan seorang anakpun;

G.1. Sekitar tahun 1939 Mudjab/Marbus Ritonga memelihara anak laki-laki bernama Muhammad Rahim berumur sekitar 5 tahun untuk dididik dan dipiara sebagai anak piara;

G.2. Pada tahun 1959 dengan Surat Keterangan penyerahan mengasi anak tertanggal 13 Mei 1959 yang disahkan oleh Wedana d.p.b a/n Walikota Kotapraja Pontianak, Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga menerima penyerahan seorang anak perempuan bernama Polinah berumur 15 bulan anak dari Alex Lolong dan ibunya bernama Pujirah, untuk dipelihara, dididik, disekolahkan, dinikahkan dan dijadikan sebagai anak sendiri;

Anak tersebut kemudian diganti namanya menjadi Todas Nurhayati Ritonga (Tergugat VIII);

G.3. Bahwa pada tahun 1961 dengan Surat Keterangan Penyerahan Mengasi Anak tertanggal 15 Maret 1961 yang disahkan oleh Wedana d.p.b an Walikota Kotapraja Pontianak, Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga menerima penyerahan seorang anak perempuan bernama Djuanah berumur 8 bulan anak dari Alex Lolong dan ibunya bernama Pajirah, untuk dipelihara, dididik, disekolahkan dan dinikahkan dan dijadikan anak sendiri; Anak tersebut kemudian diganti namanya menjadi Nuriana Ritonga (Tergugat IX);

Kedua anak perempuan tersebut diakui oleh Para Penggugat sebagai anak angkat dari suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga;

H. Almarhum Mudjab /Marbus Ritonga meninggal dunia pada tanggal 7 April 1975 di Pontianak dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga meninggal dunia pada tanggal 29 Nopember 1998 di Pontianak;

I. Bahwa pada waktu meninggal dunia almarhum Mudjab /Marbus Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga meninggalkan 1 orang anak piara dan meninggalkan 2 orang anak angkat perempuan tersebut diatas dan meninggalkan harta peninggalan beberapa bidang tanah berikut beberapa bangunan rumah diatasnya yaitu:

I.1. Sebidang tanah berikut bangunan diatasnya terletak di Jalan Sumatera Gang Karya Bhakti Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak , dahulu tanah milik adat atas nama Siti Ahodja Sinaga yang kemudian disertifikatkan dengan Hak Milik No.12187 tanggal 7 Juli 2000, Surat Ukur No.1077/P.Tokaya/2000, luas 14.719 m2 dengan batas - batas :

Sebelah Selatan dengan Tanah Masyarakat;

Sebelah Barat dengan Gang Karya Bakti Dalam;

Sebelah Utara dengan Tanah Masyarakat;

Sebelah Timur dengan Jalan Sumatera;

I.2. Sebidang tanah berikut bangunan diatasnya terletak di jalan Meranti, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak, Kota Pontianak, dahulu tanah milik adat a/n Mudjab Ritonga yang kemudian disertifikatkan dengan Hak Milik No.37 tanggal 7 Agustus 1963, luas lebih kurang 523,11 m 2 dengan batas - batas:

Sebelah Selatan dengan jalan Meranti;

Sebelah Barat dengan rumah penduduk;

Sebelah Utara dengan rumah penduduk;

Sebelah Timur dengan rumah penduduk;

I.3. Sebidang tanah terletak di Gang Tani atau jalan Putri Dara Hitam, Kampung Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dahulu tanah milik adat an Mudjab Ritonga yang kemudian disertifikatkan dengan Hak Milik

no.11 tanggal 7 Agustus 1963, Nomor Peta 7675, luas lebih kurang 9605,34 m<sup>2</sup>  
dengan batas - batas :

Sebelah Selatan dengan rumah Parto Wiryo/Toyib;

Sebelah Barat dengan tanah masyarakat;

Sebelah Utara dengan Jalan Sejarah;

Sebelah Timur dengan tanah Abdul Hadi Rifai/tanah masyarakat;

I.4. Sebidang tanah terletak di Gang Tani atau jalan Putri Dara Hitam, Kampung Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dahulu tanah milik adat an Mudjab Ritonga yang kemudian disertifikatkan dengan Hak Milik No.12 tanggal 7 Agustus 1963, Nomor peta 7676, luas 1,8 ha dengan batas - batas:

Sebelah Selatan dengan tanah M.Ritonga /Sertifikat No.26 dan tanah masyarakat;

Sebelah Barat dengan tanah M.Ritonga / Sertifikat No.13 dan tanah masyarakat;

Sebelah Utara dengan rumah Parto Wiryo/Toyib;

Sebelah Timur dengan tanah M.Ritonga / Sertifikat No.14 dan tanah masyarakat;

I.5. Sebidang tanah terletak di Gang Tani atau Jalan Putri Dara Hitam, Kampung Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dahulu tanah milik adat atas nama Mudjab Ritonga yang kemudian disertifikatkan dengan Hak Milik No.13 tanggal 7 Agustus 1963, nomor peta, luas 1.981 m<sup>2</sup> dengan batas - batas :

Sebelah Selatan dengan tanah Sujito/rumah Suer.;

Sebelah Barat dengan gang Sidodadi;

Sebelah Utara dengan rumah Tumiyem;

Sebelah Timur dengan tanah M.Ritonga / Sertifikat No.12;

I.6. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Gang Tani atau Jalan Putri Dara Hitam, Kampung Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dahulu tanah milik adat an Siti Ahodja Sinaga yang kemudian disertifikatkan dengan Hak Milik No.14 tanggal 19 September 1963, luas 5.491 m<sup>2</sup> dengan batas - batas :

Sebelah Selatan dengan Sertifikat No.26;

Sebelah Barat dengan Sertifikat No.12;

Sebelah Utara dengan tanah masyarakat;

Sebelah Timur dengan Jalan Putri Dara Hitam;



Sebelah Timur Kebun Siti Ahodja (Sertifikat No 26) panjangnya 33 depa tangan (lebih kurang 60.5 M) 59,4 M.

Sebagaimana diuraikan dalam Surat Jual Beli Kebon Tanah Ladang yang dibuat oleh Notaris **ACHMAD MOURTADIA** tertanggal **12 Februavi 1960**.

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12137/Tahun 2000 aslinya berada pada Tergugat VII, sedangkan Sertifikat Tanah Hak Milik sebagaimana terurai pada Posita 1.2 s/d 1.8 aslinya berada pada Tergugat I s/d Tergugat VI, berikut aslinya surat adat sebagaimana diuraikan pada Posita 1.9 huruf a dan b.

J. Bahwa harta peninggalan suami-istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhum Siti Ahodja Sinaga belum dibagi waris akan tetapi harta peninggalan tersebut dengan cara melawan hukum telah dikuasai dan dimiliki oleh Muhammad Rahim Ritonga selaku anak piara dari suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga, padahal harta peninggalan tersebut menurut hukum adalah hak dari para Penggugat dan Para Turut Tergugat (sebagai ahli waris) serta Tergugat VIII dan Tergugat IX;

Oleh karena dalam perkara aquo terjadi sengketa kepemilikan hak antara Muhammad Rahim Ritonga, sekarang Tergugat I s/d Tergugat VI (istri dan anak-anak almarhum Muhammad Rahim Ritonga) dengan para Penggugat, maka perkara aquo sesuai pasal 50 Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, adalah menjadi wewenang untuk memeriksa dan mengadilinya.

K. Adapun cara-cara Muhammad Rahim Ritonga melakukan perbuatan melawar hukum untuk menguasai dan memiliki semua harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhum Siti Ahodja Sinaga sebagai berikut:

Pada tahun 1976 Mudjab Ritonga meninggal dunia, dan 21 (dua puluh satu tahun) kemudian Muhammad Rahim Ritonga membuat surat yang judulnya "Surat Keterangan Warisan" tertanggal 24 Oktober 1994 tetapi isinya adalah suatu pernyataan yang tidak benar yaitu: "dari perkawinan M. Ritonga dengan Siti Ahodja Sinaga telah lahir satu orang anak laki-laki yang kini masih hidup bernama M.R. Ritonga".

Demikianlah saya sendiri adalah satu-satunya ahli waris dari mendiang M. Ritonga. Padahal dalam surat tersebut dicantumkan nama Siti Ahodja Sinaga (Istri almarhum Mudjab Ritonga yang masih hidup).

Dengan dicantulkannya nama Siti Ahodja Sinaga pada surat tersebut, menunjukkan bahwa surat tersebut adalah tidak benar karena yang seharusnya

Sedangkan Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Juli 2000 digunakan oleh Muhammad Rahim Ritonga untuk mengajukan balik nama hak atas tanah harta peninggalan almarhumah Siti Ahodja kepada kantor BPN Kota Pontianak, dan pada tahun 2001 BPN Kota Pontianak (Tergugat XII) melaksanakan balik nama hak atas tanah tersebut dalam: Sertifikat tanah Nomor 14 tahun 1963, Nomor 26 Tahun 1964 atas nama Siti Ahodja menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga.

Adapun balik nama tanah tersebut dalam Sertifikat Tanah Nomor 12187/Tahun 2000 atas nama Siti Ahodja, oleh BPN Kota Pontianak (Tergugat XII) menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga dilaksanakan lebih dahulu yaitu pada tanggal 18 Juli 2000, dengan dasar Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000;

Oleh karena Muhammad Rahim Ritonga tersebut bukan anak kandung suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga melainkan anak piara, maka perbuatan Muhammad Rahim Ritonga menguasai dan memiliki tanah-tanah berikut bangunan di atasnya harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhum Siti Ahodja Sinaga dengan cara-cara sebagaimana diuraikan di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat dan Turut Tergugat serta Tergugat VIII, dan Tergugat IX.

Pada 06 September 2001 Muhammad Rahim Ritonga mengadakan ikatan Jual Beli terhadap sebagian harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga berikut 3 (tiga buah) rumah petak yang di atasnya yaitu 7 (tujuh) bidang tanah yang terletak di Jalan Tani atau Jalan Putri Dara Hitam tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 12, 13, 14, 26, dan 2 (dua) bidang tanah Milik Adat atas nama SITI AHODJA diuraikan dalam Posita I.9 huruf a dan huruf b kepada Tergugat XVI (**BAMBANG WIDJANARKO**) dan dibuat Akte Ikatan Jual Beli tanah dihadapan Tergugat XVII (Notaris **ELISABETH VERONIKA ELY,SH**) nomor 13 tertanggal 06 September 2001, Muhammad Rahim Ritonga sebagai PIHAK PERTAMA (Penjual) dan Tergugat XVI (**BAMBANG WIDJANARKO**) sebagai PIHAK KEDUA (Pembeli) dimana diperjanjikan bahwa pembayaran pertama sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tanggal 6 September 2001, pembayaran kedua sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan syarat tanah telah dikosongkan dari penghuni, dan sisanya akan dicicil selama 18 bulan perbulan Rp 180.350.000,- paling lambat tanggal 15 Juli 2003 lunas;

Sebagai Pembeli yang beritikad baik Tergugat XVI wajib mengetahui bahwa di atas tanah yang menjadi objek Ikatan Jual Beli antara Muhammad Rahim Ritonga (almarhum) dengan Tergugat XVI terdapat beberapa rumah dan

diantaranya ditempati oleh Tergugat IX (Nuriana Ritonga) anak angkat suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga, yang menurut hukum berhak atas tanah peninggalan tersebut, akan tetapi karena Tergugat XVI mengabaikan kewajiban tersebut, tetapi dengan apriori menanda tangani Ikatan Jual Beli tanah tersebut, perbuatan Tergugat XVI adalah perbuatan melawan hukum.

Bahwa Tergugat XVII (ELISABETH VERONIKA ELY, SH) Notaris Pontianak, Sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah sebelum membuat Akte Ikatan Jual Beli Tanah mempunyai kewajiban hukum untuk meneliti secara cermat-cermatnya tentang asal usul Kepemilikan tanah tersebut, antara lain dengan melihat catatan peralihan hak-hak tanah yang terdapat pada Sertifikat tanah dan keadaan di lokasi tanah, dimana diatas tanah tersebut terdapat beberapa rumah pemilik sertifikat dan puluhan rumah milik dari penyewa tanah, sehingga dapat diketahui bahwa salah satu dari rumah tersebut dikuasai sebagai tempat tinggal Tergugat IX anak angkat dari pemilik asal tanah tersebut;

Karena hal tersebut tidak dilakukan maka perbuatan Tergugat XVII dalam membuat akte Ikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 06 September 2001 merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat, para Turut Tergugat, serta Tergugat VII dan Tergugat IX sebagai orang yang berhak;

Oleh karena Muhammad Rahim Ritonga adalah orang yang tidak berhak atas tujuh bidang tanah yang menjadi objek perikatan jual beli tanah maka Perikatan Jual Beli antara Muhammad Rahim Ritonga dengan Tergugat XVI (Bambang Widjanarko) adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Apalagi dalam Perikatan Jual Beli diperjanjikan akan dilunasi pada tanggal 15 Juli 2003, dan akan dibuat Perjanjian Jual Beli setelah tanah dikosongkan cari para penghuninya oleh Pihak Penjual, namun pada tanggal 10 Desember 2001 Muhammad Rahim meninggal dunia;

Dilihat dari Perikatan Jual Beli, maka Perikatan Jual Beli tanah gugur demi hukum karena salah satu pihak yaitu penjual meninggal dunia;

Dilihat dari pemilik yang menjadi Obyek Perikatan Jual Beli tanah maka Penjual bukan orang yang berhak atas tanah-tanah tersebut sehingga ikatan jual beli tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Adapun Akte Ikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 06 September 2001 aslinya berada pada Tergugat XVI (Bambang Widjanarko);

L. Bahwa perbuatan Tergugat XIV selaku Lurah Kelurahan Darat Sekip, dan perbuatan Tergugat XV selaku Camat Pontianak Barat, sekarang Camat Pontianak Kota yang membubuhkan keterangan pada dua lembar surat yaitu "Surat

Keterangan Waris” yang dibuat oleh Muhammad Rahim Ritonga yaitu surat Keterangan Warisan tertanggal 24 Oktober 1997 dengan Register Lurah Darat Sekip Nomor 03/KS/10/1997, diregister Camat Pontianak Barat sekarang Pontianak Kota Nomor UM/II/26 tanggal 29 Oktober 1997 dan Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000 Lurah Darat Sekip tanggal 13 Juli 2000 Nomor 474/10/KS/2000, Register Camat Nomor 121/UM/VI/2000 tanggal 13 Juli 2000 dengan kalimat “disaksikan dan dibenarkan” seakan-akan Lurah dan Camat CQ Tergugat XIV dan Tergugat XV mengetahui bahwa MUHAMMAD RAHIM RITONGA adalah anak kandung dari almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga, sedangkan keterangan Tergugat XIV dan Tergugat XV tersebut tanpa didasari data tentang kebenaran isi pernyataan tersebut seperti Surat Kelahiran atau Akte Kelahiran Muhammad Rahim Ritonga, keterangan dari RT lingkungan dimana Siti Ahodja Sinaga bertempat tinggal bahwa benar Muhammad Rahim Ritonga adalah anak kandung dari Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga;

Seharusnya Tergugat XIV dan Tergugat XV sebelum mengesahkan surat keterangan waris tanggal 12 Juli 2000, terlebih dahulu melakukan pemeriksaan (pengecekan) terhadap buku register Kelurahan Darat Sekip dan maupun buku register Kecamatan Pontianak Barat sekarang Pontianak Kota karena pada tahun 1997 Tergugat XIV dan Tergugat XV telah mendaftarkan Surat Keterangan Warisan yang diminta oleh Muhammad Rahim Ritonga.

Oleh karena Tergugat XIV dan Tergugat XV mengabaikan kewajibannya yang harus dilakukan sebagai Lurah dan Camat, sehingga surat keterangan waris yang isinya tidak benar tersebut disahkannya dan dikuatkannya padahal Tergugat XIV dan Tergugat XV mengetahui bahwa surat keterangan waris tersebut adalah surat resmi yang akan digunakan untuk persyaratan yang berhubungan dengan harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga;

Muhammad Rahim Ritonga telah meminta pengesahan Surat Keterangan Waris yang dibuatnya sendiri tertanggal 24 Oktober 1997 dimana pada surat tersebut nyata-nyata adanya keterangan yang tidak benar yaitu Muhammad Rahim mengaku sebagai anak kandung laki-laki, satu-satunya ahli waris dari mending M. Ritonga yang kawin dengan Siti Ahodja Sinaga, padahal Siti Ahodja Sinaga sendiri pada saat itu masih hidup, dan dicantumkan namanya dalam surat tersebut maka seharusnya yang membuat keterangan seperti tersebut adalah Siti Ahodja Sinaga;

Oleh karena itu seharusnya Tergugat XIV dan Tergugat XV menolak permintaan pengesahan terhadap surat keterangan waris tanggal 12 Juli 2000 maupun surat keterangan warisan tanggal 24 Oktober 1997.

Bahwa Tergugat XII dan Tergugat XIII mengetahui bahwa kedua surat pernyataan yang dibuat Muhammad Rahim Ritonga yaitu surat berjudul Keterangan Warisan tanggal 24 Oktober 1997 dan Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000 yang digunakan oleh BPN Kota Pematang Siantan (Tergugat XII) dan BPN Kota Singkawang sebagai dasar untuk membaliknama harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga kepada Muhammad Rahim Ritonga adalah berisi keterangan yang tidak benar.

Hal ini terlihat pada keterangan yang tercantum pada sertifikat tanah pada lembar Pencatatan Peralihan Hak-hak dan Penghapusannya serta Perubahannya.

Pada kolom 1 (sebab perubahan) tertulis surat keterangan warisan tertanggal 24 Oktober 1997 disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Darat Sekip...dst Kolom 2 (Tanggal Pencatatan) tertulis tanggal 1 September 2001, kolom 3 nama yang berhak:

1. SITI AHODJA SINAGA;
2. MUHAMMAD RAHIM RITONGA;

Pada dalam Surat Keterangan Warisan tertanggal 24 Oktober 1997 Muhammad Rahim Ritonga menyatakan dirinya sebagai satu-satunya ahli waris mendiang M. RITONGA yang berarti tidak ada ahli waris lainnya, akan tetapi Tergugat XII dan Tergugat XIII mencatat dalam lembar sertifikat kolom 3 tercatat: SITI AHODJA SINAGA dan MUHAMMAD RAHIM RITONGA;

Dengan demikian nyatalah bahwa Tergugat XII dan Tergugat XIII mengetahui surat keterangan tersebut yang menyatakan Muhammad Rahim Ritonga sebagai anak kandung dan satu-satunya ahli waris dari mendiang Mudjab Ritonga, sedangkan dalam surat tersebut tercantum Siti Ahodja Sinaga (Istri Mudjab Ritonga masih hidup) adalah tidak benar karena seharusnya yang membuat pernyataan bahwa M Rahim Ritonga adalah anak kandungnya adalah Siti Ahodja Sinaga (Istri Mudjab Ritonga), dan oleh karenanya Surat Keterangan Waris tersebut seharusnya tidak dapat digunakan untuk balik nama menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga dan karena jabatannya Tergugat XII dan Tergugat XIII wajib menolaknya;

Perbuatan Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV dan Tergugat XV tersebut diatas mengakibatkan dengan tanpa hak Muhammad Rahim Ritonga menguasai, memperoleh dan memiliki hak atas tanah berikut bangunan rumah yang ada diatasnya harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga (diuraikan dalam Posita I.1 sampai dengan I.7) yang menjadi hak Para Penggugat, Para Turut Tergugat serta Tergugat VIII dan Tergugat IX;

Oleh karena Peralihan hak-hak atas tanah berikut bangunan di atasnya harta peninggalan suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga merupakan perbuatan melawan hukum, maka peralihan hak-hak atas tanah berikut bangunan di atasnya yang dilaksanakan oleh Tergugat XII dan Tergugat XIII adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Adapun tanah terletak di Jalan Sumatera dahulu Gang Karya Bhakti Kelurahan Parit Tokaya Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak semula adalah tanah hak adat atas nama SITI AHODJA SINAGA, akan tetapi pada tahun 2000 oleh Tergugat XII (KA BPN Kota Pontianak) diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12187/ tahun 2000 atas nama Siti Ahodja, padahal Siti Ahodja Sinaga telah meninggal dunia pada tahun 1998;

Selanjutnya pada tahun 2000 tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12187/ Tahun 2000 atas nama Siti Ahodja Sinaga dibalik nama menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga dengan dasar Surat Keterangan yang berjudul Surat Keterangan Waris 12 Juli 2000 yang dibuat oleh Muhammad Rahim Ritonga sendiri;

Oleh karena Sertifikat hak milik Nomor 12187/2000 atas nama Siti Ahodja diterbitkan oleh Tergugat XII (Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak) setelah Siti Ahodja meninggal dunia pada tahun 1998, maka sertifikat tanah hak milik tersebut adalah cacat hukum, sedangkan balik nama tanah tersebut dalam sertifikat tanah Nomor 12187/ Tahun 2000 atas nama Siti Ahodja kepada Muhammad Rahim Ritonga dengan dasar surat keterangan waris tanggal 12 Juli 2000 yang isinya tidak benar sehingga balik nama tanah tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

M. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai dan memiliki hak-hak atas tanah harta peninggalan suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga yang menjadi hak Para Penggugat dan para Turut Tergugat sebagai ahli waris dan Tergugat VIII, Tergugat IX dengan cara sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam Posita K di atas bahwa peralihan hak milik atas tanah harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Muhammad Rahim Ritonga semasa hidupnya dimana Muhammad Rahim Ritonga telah membuat Surat Keterangan Warisan tertanggal 24 Oktober 1997 dan Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Juli

2000, yang isinya mengaku dirinya sebagai anak kandung suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga, padahal Muhammad Rahim Ritonga adalah anak piara.

Dengan demikian peralihan hak atas harta peninggalan milik almarhum Mudjab Ritonga dan almarhum Siti Ahodja Sinaga kepada Muhammad Rahim Ritonga pada tahun 2000 dan 2001 oleh BPN Kota Pontianak (Tergugat XII) terjadi karena perbuatan melawan hukum, sehingga tidak sah dan batal demi hukum, yaitu:

- a. Setelah almarhum Muhammad Rahim Ritonga meninggal dunia tanggal 10 Desember 2001 Tergugat I s/d Tergugat VI sebagai ahli warisnya mengajukan permohonan balik nama kepada Tergugat XII atas tanah dalam perkara aquo dengan menggunakan Surat Keterangan Warisan tanggal 24 Oktober 1997, Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000 yang dibuat oleh Muhammad Rahim Ritonga semasa hidupnya padahal Tergugat I s/d Tergugat VI telah mengetahui surat tersebut adalah isinya tidak benar.

Atas permohonan Tergugat I s/d Tergugat VI, pada tahun 2002 Tergugat XII telah melaksanakan balik nama tanah-tanah dalam perkara aquo (dalam Posita 1.1 s/d 1.7) dari atas nama Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama Tergugat I s/d Tergugat VI, sedangkan Tergugat XIII membalik nama tanah tersebut dalam Posita 1.8 secara berturut-turut apada tanggal 21 Januari 2003 dari atas nama Mudjab Ritonga (almarhum) menjadi atas nama Siti Ahodja Sinaga dan Muhammad Rahim kemudian dari Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama Tergugat I s/d Tergugat VI, seakan-akan tanah tersebut adalah harta peninggalan almarhum Muhammad Rahim Ritonga;

Padahal tanah-tanah dalam perkara aquo adalah bukan harta peninggalan milik almarhum Muhammad Rahim Ritonga tetapi adalah harta peninggalan suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga yang menjadi hak para Penggugat, para Turut Tergugat sebagai ahli waris dan Tergugat VIII, Tergugat IX;

Peralihan hak-hak atas tanah dalam perkara aquo menjadi atas nama Tergugat I s/d Tergugat VI adalah tidak sah dan berakibat batal demi hukum;

- b. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VI mengetahui Sertifikat tanah hak milik Nomor 12187/ Tahun 2000 adalah cacat hukum karena tanah tersebut adalah hak adat atas nama Siti Ahodja yang pada tahun 2000

oleh Tergugat XII diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12187/ Tahun 2000 atas nama Siti Ahodja, padahal Siti Ahodja telah meninggal dunia pada tahun 1998;

Oleh karena sertifikat tanah tersebut cacat hukum maka peralihan hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12187/ tahun 2000 dari atas nama Siti Ahodja menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga adalah cacat hukum, apalagi perolehan hak atas tanah tersebut menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga didasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan dalam Posita L halaman 20 alinea 2-6 sehingga dengan demikian peralihan hak atas tanah tersebut dari Muhammad Rahim Ritonga almarhum menjadi atas nama Tergugat I s/d Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum;

- c. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VI telah mengetahui tanah tersebut menjadi objek gugatan di Pengadilan Agama antara Todas Nurhayati Ritonga dan Nuriana Ritonga sebagai Penggugat, melawan Tergugat I s/d Tergugat VI daftar perkara nomor 246/PDt. G/2002/PA.PTK yang pemeriksaan perkaranya sedang berlangsung namun dengan tanpa hak Tergugat I s/d Tergugat VI telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat VII;

Bahwa Kedua Surat Keterangan Waris Tertanggal 24 Oktober 1997 dan tanggal 12 Juli 2000 tersebut aslinya menjadi arsip Kantor BPN Singkawang (Tergugat XIII) dan Kantor BPN Pontianak (Tergugat XII); Berdasarkan uraian diatas maka peralihan hak atas tanah dan bangunan yang ada diatasnya dalam perkara aquo dari atas nama Muhammad Rahim Ritonga kepada Tergugat I s/d Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena tanah-tanah beserta bangunan diatasnya bukan harta peninggalan milik almarhum Muhammad Rahim Ritonga melainkan harta peninggalan milik almarhum Madjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga yang menjadi hak para Penggugat, para Turut Tergugat, Tergugat VIII, dan Tergugat IX;

- N. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VI pada tahun 2003 dengan tanpa hak telah menjual tanah dalam perkara aquo yang terletak di jalan Sumatera dahulu Gang Karya Bhakti Kelurahan Parit Tokaya Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak (sebagaimana diuraikan dalam Posita I.1 diatas) kepada Tergugat VII, Lukman



Widjaya dan dibuat Akte Jual Beli oleh Tergugat XVII (Notaris Tommy Tjoa Leng Kit, SH No.15 tertanggal 11 Januari 2003;

Sebagaimana telah diuraikan pada posita diatas bahwa Sertifikat tanah hak milik No.12187/tahun 2000 atas nama Siti Ahoja Sinaga diterbitkan oleh Tergugat XII adalah cacat hukum dan balik nama dari Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga adalah tidak sah dan batal demi hukum maka mutatis mutandis peralihan hak tanah atas nama Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena tanah tersebut bukan harta peninggalan milik almarhum Muhammad Rahim Ritonga;

Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI maupun Tergugat VII dan Tergugat XVIII mengetahui bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut sedang disengketakan dan dalam proses persidangan antara Tergugat VIII dan Tergugat IX sebagai Penggugat melawan Tergugat I sampai Tergugat VI (Vide gugatan No.246/Pt.G/2002/PA Ptk jo gugatan No.03/Pdt.G/2003/PA.Ptk) namun tanah tersebut dilaksanakan jual belinya, dan dibuat Akte Jual Beli oleh Tergugat XVIII tanggal 11 Januari 2003 No.15;

Bahwa perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII maupun Tergugat XVIII tersebut diatas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, Para Turut Tergugat (sebagai ahli waris) alm. Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahoja Sinaga serta Tergugat VIII dan Tergugat IX;

Dengan demikian Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Penjual dan Tergugat VII sebagai pembeli sebagaimana terurai dalam Akta Jual Beli No.15 Tahun 2003 tanggal 11 Januari 2003 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Konsekuensi hukumnya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut dalam Sertifikat tanah No.12187/2000 dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI kepada Tergugat VII adalah tidak sah dan batal demi hukum (nietige);

Adapun Akta Jual Beli No.15 tahun 2003 aslinya berada pada Tergugat VI (Lukman Khodijaya);

O. Pada tahun 2002, Tergugat VIII (Todas Nurhayati Ritonga) dan Tergugat IX (Nuriana Ritonga) memberi kuasa kepada Tergugat X ( H.Hasan Kaerudin) dan Tergugat XI (Sya'bandi, SH) keduanya adalah Advokat, untuk mengajukan gugatan waris atas harta peninggalan alm Mudjab Ritonga dan alm Siti Ahoja Sinaga kepada Pengadilan Agama Pontianak Daftar Perkara

No.246/Pdt.G/2002/PA. Ptk melawan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dimana Turut Tergugat adalah Turut Tergugat I, Penggugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat II, Penggugat II, Turut Tergugat XIII Mula Sontang Simaremare (almarhum) orang tua dari Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, Penggugat XXIV, Turut Tergugat XVI, Turut Tergugat XVII, Penggugat XXVI, Penggugat XXV, Turut Tergugat XVIII, Turut Tergugat XIX, Turut Tergugat XX, Turut Tergugat XXI, Turut Tergugat XXII, Turut Tergugat XXIII, Turut Tergugat XXIV, Turut Tergugat XXV, Turut Tergugat XXVI, Turut Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat XXII Zainal Pasaribu (alm) orang tua dari Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Penggugat III, Penggugat IV, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XXVII Sitiadin Ritonga (almarhumah) orang tua dari Penggugat V, Turut Tergugat XXVII, Turut Tergugat XXVIII, Penggugat II, Penggugat XI, Turut Tergugat XXXVII, Usman Akhir Sinaga (alm) orang tua dari Penggugat XVI, Penggugat XVII, Penggugat XVIII, Penggugat XIX, Penggugat XX, sedangkan Penggugat XXI dan Penggugat XXII bertindak mewakili anak-anaknya yang belum dewasa, cucu alm. Usman Akhir Sinaga;

Dalam gugatan No.246/Pdt.G/2002/PA.Ptk tersebut telah didalilkan bahwa Muhammad Rahim Ritonga (alm. suami dari Tergugat I dan ayah dari Tergugat II sampai dengan Tergugat VI) adalah anak angkat dari alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga, kedudukannya adalah sama dengan Tergugat VIII dahulu Penggugat I dan Tergugat IX dahulu Penggugat II sebagai anak angkat, padahal Muhammad Rahim Ritonga bukan anak angkat tetapi anak piara dari alm.Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahoja Sinaga;

Gugatan tersebut disidangkan berdasar Surat Penetapan Pengadilan Agama Pontianak No 246 / Pdt.G / 2002 / PA.Ptk tgl 22 Nopember 2002, pemeriksaan perkara belum sampai tingkat pemeriksaan materi perkara, oleh Kuasa Hukum (Tergugat VII dan IX) dengan surat tanggal 15 Nopember 2002 dicabut, pencabutan gugatan tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Para Penggugat dahulu Turut Tergugat;

Tidak lama kemudian dimasukkan gugatan baru didaftarkan di Kepaniteraan PA Pontianak Daftar Perkara No.03/Pdt.G/2003/PA Ptk tanggal 4 Januari 2003, dan didalam gugatan baru tersebut pada posita angka 1 dan 4 didalilkan pada intinya "bahwa para Penggugat yaitu (sekarang Tergugat VIII dan IX) adalah anak angkat dari suami istri Mudjab Ritonga dan Siti Ahoja Sinaga dan kedua orang tua angkat para Penggugat (sekarang Tergugat VIII dan Tergugat IX) telah meninggal dunia dan meninggalkan seorang anak kandung laki-laki bernama

Muhammad Rahim Ritonga yang meninggal dunia 10 Desember 2001 dengan meninggalkan seorang istri dan 5 orang anak kandung laki-laki dan perempuan (Tergugat I sampai dengan Tergugat VI)", padahal Muhammad Rahim Ritonga (alm) sebagaimana diuraikan dalam posita B 3 dan posita G 1. diatas bukan anak kandung dari alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga melainkan hanya anak piara;

Bahwa gugatan No.03/Pdt.G/2003/PA.Ptk tanggal 21 Juli 2003, sampai tingkat Pengadilan Tinggi Agama Kalimantan Barat dan tingkat kasasi di Mahkamah Agung dikalahkan, yang dengan sendirinya Turut Tergugat sekarang Para Penggugat dan Para Turut Tergugat sebagai ahli waris dari alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga turut dikalahkan;

Bahwa perbuatan Tergugat VIII, IX, X dan XI tersebut diatas telah merugikan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat sebagai orang yang berhak atas harta peninggalan alm.Mudjab R dan alm. Siti Ahoja Sinaga;

- P. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah nyata akan menjauhkan semua harta peninggalan alm. Mudjab Rahim Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga dari Para Penggugat dan Para Turut Tergugat serta Tergugat VIII dan Tergugat IX, dengan cara menjual dan mengalihkannya kepada pihak lain sehingga dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat, para Turut Tergugat dan Tergugat VIII serta Tergugat IX, maka untuk mencegah hal itu Para Penggugat mohon kepada Bapa Ketua Pengadilan Negeri Pontianak berkenan melepaskan sita jaminan terhadap tanah dalam perkara a quo sebagaimana diuraikan dalam posita 1.1 sampai dengan 1.9 huruf a dan b dan kepada siapa saja hak atas tanah tersebut berada oleh karenanya;
- Q. Bahwa gugatan Para Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat dan tidak dapat disangkal kebenarannya maka sesuai dengan pasal 191 ayat 1 Rbg atau pasal 180 HIR, putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat verzet, banding atau kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memanggil para pihak pada hari yang telah ditentukan dan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan sebagai hukum bahwa para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah ahli waris yang sah dari suami istri alm Mudjab Ritonga dan alm Siti Ahoja Sinaga;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat VIII (Toda Nurhayati Ritonga) dan Tergugat IX (Nuriana Ritonga) sebagai anak angkat dari Suami Istri alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga dalam perkara aquo belum dibagi waris;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sebagaimana diuraikan dalam posita I.1 sampai dengan I.9 huruf a dan b. gugatan adalah harta peninggalan alm.Moedjab atau Mudjab atau Marbun Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga menjadi hak para Penggugat, para Turut Tergugat, Tergugat VIII dan Tergugat IX;
6. Meletakkan sita jaminan atas seluruh tanah-tanah berikut bangunan rumah di atasnya yaitu tanah tanah sebagaimana tersebut dalam posita I.1 sd I.9 huruf a dan b dari penguasaan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII dan atau kepada siapa saja hak atas tanah itu berada oleh karenanya;
7. Menyatakan bahwa penyitaan jaminan tersebut adalah sah dan berharga;
8. Menyatakan sita jaminan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbar bij vooraad) segera setelah putusan hakim Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan meskipun Para Tergugat Verzet, banding dan kasasi.  
Memerintahkan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak untuk meminta kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak dan Kepala Kantor BPN Singkawang supaya tersebut dicatatkan dalam buku tanah dan atau Register yang disediakan untuk itu;
9. Menyatakan sebagai hukum bahwa Muhammad Rahim Ritonga adalah anak piara dari suami istri alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga;
10. Menetapkan sebagai hukum perbuatan Muhammad Rahim Ritonga (alm) membuat surat yang judulnya Keterangan Waris tanggal 24 Oktober 1997 dan tanggal 12 Juli 2000 mengaku dirinya sebagai anak kandung, satu-satunya ahli waris dari alm.Mudjab Ritonga dan alm Siti Ahoja Sinaga dan digunakan untuk menguasai dan memiliki hak-hak atas tanah harta peninggalan alm Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga berikut bangunan yang ada di atasnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat, para Turut Tergugat, Tergugat VIII dan Tergugat IX;

11. Menetapkan sebagai hukum perbuatan Tergugat XIV, XV yang telah menyaksikan dan membenarkan Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000 bahwa Muhammad Rahim Ritonga (alm) adalah anak kandung dari suami istri Mudjab Ritonga dan alm Siti Aoja Sinaga tanpa didasari data tentang kebenaran kelahiran Muhammad Rahim Ritonga dan perbuatan Tergugat XII, Tergugat XIII yang telah menggunakan Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Juli 2000 tersebut sebagai dasar untuk melaksanakan balik nama hak atas tanah-tanah harta peninggalan alm Mudjab Ritonga dan alm Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga alin adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat;
12. Menetapkan sebagai hukum peralihan hak atas tanah tanah dalam perkara aquo dari atas nama alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga adalah tidak sah dan batal demi hukum;
13. Menetapkan sebagai hukum perbuatan Muhammad Rahim Ritonga dan Tergugat XVI serta Tergugat XVII adalah perupakan perbuatan melawan hukum;
14. Menyatakan sebagai hukum ikatan jual beli 7 bidang tanah yang terletak di Jalan Tani diuraikan dalam posia I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.9 huruf a dan b. antara Muhammad Rahim Ritonga (sekarang alm) dengan Bambang Widjanarko yang dibuat oleh Notaris Elisabeth Veronika Ely, SH, Tergugat XVII No.13 tanggal 6 September 2001 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
15. Menetapkan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dalam perkara aquo dari atas nama Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum;
16. Menetapkan sebagai hukum bahwa perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI menguasai dan memiliki hak atas tanah harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm Siti Ahoja Sinaga dalam perkara aquo adalah perbuatan melawan hukm yang merugikan hak Para Penggugat, Para Turut Tergugat, Tergugat VIII, Tergugat IX;
17. Menetapkan sebagai hukum perbuatan Tergugat VIII, IX, X, XI mengajukan gugatan No.246/Pdt.G/2002/PA.Ptk, dengan mendalilkan Muhammad Rahim Ritonga sebagai anak angkat suami istri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga kemudian mencabutnya dan memasukkan gugatan baru No.03/Pdt.G/2003/PA. Ptk dengan mendalilkan bahwa Muhammad Rahim Ritonga anak kandung suami istri alm Mudjab

Ritonga dan alm Siti Ahoja Sinaga tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Para Penggugat sebagai ahli warisnya, padahal berdasarkan bukti bukti yang ada Muhammad Rahim Ritonga hanya anak piara adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

18. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah hak atas nama Siti Ahoja Sinaga alm. yang terletak di Jalan Sumatera Gang Karya Bakti Kelurahan Paris Tokaya Kecamatan Pontianak Selatan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12817 tahun 2000 atas nama Siti Ahoja Sinaga padahal Siti Ahoja Sinaga telah meninggal pada tahun 1998 terdapat cacat hukum;
19. Menetapkan sebagai hukum peralihan hak tanah yang terletak di Jalan Sumatera dahulu (Gang Karya Bakti) tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.12187/2000 atas nama Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga dan dari Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum;
20. Menetapkan sebagai hukum bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah orang yang tidak berhak atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.12187 atas nama alm. Siti Ahoja Sinaga;
21. Menetapkan sebagai hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik No.12187 antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Penjual dengan Tergugat VII sebagai Pembeli sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli No.15 tanggal 11 Januari 2003 yang dibuat Tergugat XVIII adalah tidak sah dan batal demi hukum;
22. Menghukum Tergugat II, III, IV, V, VI, VII serta siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya segera menyerahkan tanah tanah dalam perkara aquo sebagaimana diuraikan dalam posita I.1 sampai dengan I.9 huruf a dan b dalam keadaan seperti semula, bebas dari segala macam pembebanan kepada para Penggugat setelah putusan Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
23. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi atas kelalaian melaksanakan putusan sebesar perhari Rp 5.000.000,- secara tanggung renteng;
24. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara secara tanggung renteng atau  
Apabila berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Para Penggugat hadir Kuasanya menghadap, untuk Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, Tergugat VII dan XVIII, Tergugat X dan XI, Tergugat XII dan XIII, Tergugat XIV dan XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, hadir kuasanya menghadap, Tergugat VIII dan Tergugat IX hadir sendiri, sedangkan Para Turut Tergugat tidak hadir dan juga tidak menyuruh seseorang untuk hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Turut Tergugat I sampai dengan XXXVII yang telah dipanggil secara patut tidak hadir dan juga tidak menyuruh seseorang untuk hadir di persidangan, maka selanjutnya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Para Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim telah diupayakan perdamaian melalui mediasi akan tetapi tidak berhasil, sehingga lalu dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

#### Jawaban Tergugat I – Tergugat VI:

Dalam Eksepsi: □

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan karena mereka bukan ahli waris dari almarhum Mudjab Ritonga maupun Siti Ahodja Sinaga, bahkan antara mereka tidak ada hubungan apapun;
2. Bahwa Penggugat telah salah mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri karena perkara warisan antara orang-orang yang beragama Islam mutlak merupakan wewenang Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam pasal 49 Undang-undang No.7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama dan pasal 49 Undang-undang No.3 tahun 2006, tentang perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1989, bahkan sejak berlakunya Undang-undang No.3 Tahun 2006 tersebut ada maupun tidak ada sengketa hak milik berkaitan dengan kewenangan peradilan agama; [ ]
3. Bahwa terhadap kewarisan alm. Mudjab Ritonga telah ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali No.03 PK/AG/2006 tanggal 01 Agustus 2006 dan putusan Mahkamah Agung No. 38 K/Ag/2004 tanggal 14 September 2005 dan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Pontianak No.5/Pdt.G/2003/PTA.PTK, tanggal 22 Oktober 2003 sehingga karenanya tidak dapat dilakukan gugatan lagi (nebis in idem);
4. Gugatan Penggugat rancu dan tidak jelas karena mencampur-adukkan berbagai jenis gugatan, gugatan Penggugat yang bertitel "Perbuatan Melawan Hukum"

dalam posita dan petitumnya memuat jenis perkara kewarisan dan gugatan lainnya, sehingga tidak jelas subyek dan obyeknya;

**DALAM POKOK PERKARA: □**

1. Tergugat menolak dalil Penggugat kecuali yang tegas diakui;
2. Tidak benar Penggugat adalah ahli waris Mudjab Ritonga dan Siti Ahoja Sinaga karena diantara mereka tidak ada hubungan apapun, bahkan nama-nama Penggugat tidak pernah dikenal dalam keluarga Mudjab Ritonga dan Siti Ahoja Ritonga. Satu-satunya ahli waris Mudjab Ritonga dan Siti Ahoja Sinaga hanyalah Muhammad Rahim Ritonga sebagai anak kandung yang kini telah meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris Tergugat I sampai dengan VI;
3. Bahwa dalil Penggugat tentang silsilah Marga Ritonga yang diperoleh dari keterangan Ketua Persadaan Ni Ritonga Parbagas Godang merupakan keterangan sepihak yang tidak mempunyai nilai apapun bagi Tergugat;
4. Bahwa Torombo Ni Ritonga hanya merupakan daftar catatan silsilah masyarakat Batak Marga Ritonga bagi orang-orang yang ingin membuat atau yang meminta untuk didaftar dan bukan merupakan keharusan sehingga karenanya bebas untuk mencatatkan dan tidak mencatatkan, oleh karena itu tidak terdaftarnya nama Muh. Rahim Ritonga sebagai anak Mudjab Ritonga pada Torombo Ni Ritonga sama sekali tidak dapat menghilangkan statusnya sebagai anak kandung dari Mudjab Ritonga dan Siti Ahoja Sinaga karena Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga yang sudah tidak tinggal di daerah asal lebih memilih menggunakan bukti yang diatur oleh negara/pemerintah;
5. Bahwa pada umumnya yang membuat dan atau yang mendaftarkan silsilahnya pada Torombo Ni Ritonga adalah masyarakat yang masih tinggal di daerah asal, sedangkan bagi masyarakat sekarang apalagi yang sudah tidak tinggal di daerah asal sudah jarang dan tidak mencatatkan silsilahnya pada Torombo Ni Ritonga, dan untuk masalah kewarisan bagi yang beragama Islam tidak patuh kepada hukum Islam; [1]
6. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Muh. Rahim Ritonga sebagai anak piara merupakan fitnah yang keji dan sangat tidak bermartabat hanya dengan tujuan untuk mengambil harta warisan Mudjab Ritonga. Jika Penggugat beranggapan bahwa Muh. Rahim Ritonga sebagai anak piara Mudjab Ritonga mengapa baru sekarang mempersoalkan warisan Mudjab Ritonga, tidak ketika Siti Ahodja Sinaga dan Muh. Rahim Ritonga masih hidup, sehingga dapat lebih jelas siapa sebenarnya Muh. Rahim Ritonga secara logika sederhana saja sudah dapat diketahui bahwa dengan tidak beraninya Penggugat mempersoalkan harta warisan Mudjab Ritonga



- Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;
- Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau jika berhalangan diwakili oleh Jurusita/ Jurusita Pengganti untuk mengangkat sita atas obyek sengketa dalam perkara a quo yang telah diletakkan;

**DALAM REKONVENSI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 550.000.000,-(lima ratus lima puluh juta rupiah);

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

**Jawaban Tergugat VII dan XVIII;**

**Dalam Eksepsi:**

1. Para Penggugat dalam gugatannya telah mengakui dalam perkara di Pengadilan Agama No.03/Pdt.G/2003/PA.Ptk sampai ditingkat banding dan kasasi dikalahkan, berarti Para Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan atas harta milik Siti Ahodja Sinaga;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa Tergugat VII dan Tergugat XVIII tetap menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Bahwa Tergugat VII sebelum melakukan transaksi jual beli tanah sengketa dengan Tergugat I sampai dengan VI oleh BPN Kota Pontianak tentu telah mengeluarkan SKPT untuk terjadinya jual beli yang dibuat oleh Tergugat XVIII;
3. Bahwa berdasarkan pengakuan Para Penggugat didalam gugatannya dalam perkara di Pengadilan Agama Pontianak dikalahkan, maka oleh karena itu telah jelas yang sah sebagai ahliwaris Siti Ahodja adalah Tergugat I sampai dengan VI;

4. Bahwa Tergugat I sampai dengan VI adalah sebagai ahliwaris Siti Ahodja, maka jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat XVIII adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Bahwa Tergugat VII selaku pembeli yang beritikad baik tentu harus dilindungi Undang-undang yang berlaku di negara R.I ini;
6. Bahwa oleh karena akte jual beli yang dibuat oleh Tergugat XVIII adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka sita jaminan yang dimohon oleh Para Penggugat haruslah diangkat;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat VII dan Tergugat XVIII untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat membayar ongkos perkara;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat membayar ongkos perkara;

**Jawaban Tergugat VIII:**

bahwa Tergugat VIII menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat VIII melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat karena:

1. Perbuatan Tergugat VIII meminta bantuan hukum kepada Tergugat X (H. HASAN KAMARUDIN, SH) dan Tergugat XI (SYA'BANDI, SH), untuk menggugat ahli waris almarhum Mohammad Rahim Ritonga yang telah menguasai dan mengambil alih seluruh harta peninggalan suami-istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga, (orang tua angkat Tergugat VIII), padahal status Tergugat VIII, IX, dan Mohammad Rahim Ritonga (almarhum) adalah sama-sama anak angkat suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga.

Pada waktu menghadap Tergugat X (H. HASAN KAMARUDIN, SH) Tergugat VIII menyerahkan data kepada Tergugat X (H. Hasan Kamarudin, SH) dan Tergugat X (H. Hasan Kamarudin, SH) menjelaskan bahwa Tergugat X mengetahui Mohammad Rahim Ritonga bukan anak kandung dari suami istri dari almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga, karena kedua orang itu memang tidak mempunyai anak kandung, yang saat itu dijawab oleh Tergugat VIII 'Darimana Bapak tahu' dan dijelaskan oleh Tergugat X bahwa rumah mertua saya di jalan Meranti bertetangga

dekat yaitu bersebelahan dengan rumah Mudjab Ritonga (almarhum). Dan mengetahui benar bahwa Bapak Ritonga itu tidak mempunyai anak kandung dan Mohammad Rahim Ritonga adalah anak angkat. Selanjutnya Tergugat X dan Tergugat XI mengajukan gugatan kepada Pengadilan Agama Pontianak di daftar dengan No. Perkara:246/Pdt.G/ 2002/PA.PTK, sesuai dengan data tersebut dalam gugatan disebutkan bahwa Mohammad Rahim Ritonga adalah anak angkat dari suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga.

2. Bahwa setelah perkara No:246/Pdt.G/2002/PA PTK tersebut disidangkan dengan tanpa sepengetahuan Tergugat VIII dan IX selaku pemberi kuasa ternyata perkara tersebut dicabut oleh kuasa hukum dan diganti dengan gugatan baru yang didaftar dengan No. Perkara: 03/PdT.G/2003/PA PTK. Dalam gugatan baru tersebut, pada angkat 4 disebutkan bahwa: Kedua orang tua angkat para penggugat tersebut diatas meninggalkan seorang anak kandung laki-laki bernama Mohammad Rahim Ritonga.

Dengan begitu yang melakukan perbuatan melawan hukum yaitu Tergugat X dan Tergugat XI dan bukan Tergugat VIII.

Adapun Tergugat VIII mengetahui bahwa Tergugat VIII, IX dan Mohammad Rahim Ritonga almarhum (suami dari Tergugat I dan orang tua laki-laki dari Tergugat II s/d VI) adalah bukan anak kandung dari suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Inang/ Ibu Siti Ahodja Sinaga adalah:

- a. berdasarkan keterangan dari Tergugat X (H. Hasan Kamarudin, SH) yang mengatakan bahwa ia mengetahui dari istri dan ibu mertuanya dahulu tinggal bersebelahan dengan rumah tempat tinggal almarhum suami istri Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga bahwa suami istri Mudjab Ritonga tidak mempunyai anak kandung, Muhammad Rahim Ritonga, Todas dan Kecik, ketiganya adalah anak angkat;
- b. Dari tetangga dan keluarga suami istri Mudjab Ritonga dan almarhum Siti Ahodja Sinaga yang mengatakan bahwa dari perkawinan Siti Ahodja Sinaga dengan Mudjab Ritonga tidak dilahirkan anak, semuanya ketiga-tiganya adalah anak angkat;
- c. Ketika Tergugat IX (Nuriana Ritonga) mau melaksanakan pernikahan diperlukan wali nikah dan minta supaya bapaknya yaitu Mudjab Ritonga menjadi wali nikah dijawab oleh Mudjab Ritonga bahwa kamu bukan anak kandung saya dan Ito kamu Muhammad Rahim Ritonga juga bukan anak kandung saya sehingga tidak dapat menjadi wali nikah kamu. Karena itu pernikahannya dilaksanakan dengan wali hakim;

Bahwa tanah-tanah berikut bangunan yang ada diatasnya yang disengketakan

dalam perkara aquo adalah benar harta peninggalan suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga. Tergugat VIII mengetahui karena:

1. dari inang (ibu Siti Ahodja Sinaga) semasa hidupnya, yaitu: ketika bapak Mudjab Ritonga (orang tua angkat Tergugat VIII) mulai sakit-sakit saya dengan beberapa orang dipanggil oleh bapak dan diberi amah atau pesan: "Butet, ini harta Bapak dan Inang", kamu yang mengurus tolong cari Tulangmu: Tulang Usman Sinaga di Siantar dan Tulang Abdul Hakim Sinaga di Batangkuis, dan cari Itomu Mula Tolang Ritonga, Mula Aman Ritonga, Merdeka Ritonga, Abdul Rahman Ritonga di Simangambat Siporok, itulah yang mengurus kalian nanti.
2. beberapa hari setelah menerima pesan tersebut, inang membawa saya ke jalan Bukit Barisan, gang Gunung Putting, untuk ditunjukkan letak tanah-tanah yang atas nama Bapak Mudjab Ritonga dan yang atas nama Bapak Mudjab Ritonga dan yang atas nama Inang/Ibu Siti Ahodja Sinaga dengan menunjukkan letak dan batas-batas tanah.

Tiga surat tanah (1 tanah hak adat dan 2 sertifikat tanah) atas nama Siti Ahodja Sinaga berbentuk letter L letaknya dari jalan bukit barisan ke Gang Gunung Putting sedangkan batas tanah Bapak Mudjab Ritonga berbatasan dengan tanah tersebut, yaitu dari Gang Gunung Putting ke Jalan Sejarah dan Gang Sidodadi, terdiri dari 3 (tiga) sertifikat.

Tanah di jalan Sumatera adalah tanahku (tanah Inang). Tanah bapakmu selain tanah ini adalah yaitu tanah di jalamn Meranti yang ditempati oleh Bapak Mudjab Ritonga dan Ibu siti Ahodja Sinaga. Dan juga ada di Singkawang depan kantor pos/ kantor Kodim Cendong.

Saya tunjukkan letak tanah ini supaya kamu nanti tahu yang mana untuk keluargaku, yang mana untuk keluarga bapak kamu. Bahwa bapak Mudjab Ritonga meninggal pada tanggal 7 April 1976. Satu minggu setelah Bapak Mudjab Ritonga meninggal dunia sekitar tanggal 14 April 1976, Mohammad Rahim Ritonga, minta surat tanah atas nama Mudjab Ritonga kepada Inang/ ibu Siti Ahodja Sinaga dan Inang menjawab dengan marah "KALIAN SEMUA TIDAK ADA HAK ATAS TANAH YANG DITINGGALKAN BAPAK MUDJAB RITONGA MAUPUN HARTA SAYA", INI BUKAN HARTA DARI NENEK MOYANG KAMU, SEMUA NANTI ADA YANG NGURUS DARI KELUARGAKU DI MEDAN.

Bahwa tanah almarhumah Siti Ahodja Sinaga yang terletak di Jalan Sumatera dapat kami jelaskan sebagai berikut:

Ketika saya (Tergugat VIII) pulang dari menghadiri sidang gugatan Pengadilan Agama Pontianak, antara Tergugat VIII dan Tergugat IX (sebagai tergugat) yang

diwakili oleh Tergugat X dan Tergugat XI melawan Tergugat I s/d Tergugat VI, mengenai pembagian harta peninggalan almarhum suami istri Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga yang dikuasai dan diambil alih oleh almarhum Muhammad Rahim Ritonga Cq ahli warisnya yaitu Tergugat I s/d Tergugat VI tiba-tiba datang Pak Sadi'in alias Pak Samona (penyewa tanah yang terletak di jalan Sumatera Pontianak) melaporkan kepada saya (Tergugat VIII) bahwa ada orang suruhan mengaku dari pihak pembeli tanah mengatakan tanah ini sudah dibeli dan surat jual beli dibuat di notaris Tommy, kamu supaya segera membongkar rumah kamu dan akan diberi uang turun Rp 40.000.000 (empat juta rupiah).

Pertama tidak mau terima uang turun tersebut tetapi karena didesak terus dan diancam akan dibakar rumahnya maka saya mau keluar dari tanah tersebut.

Mendengar dari laporan tersebut Tergugat VIII memberi tahu kepada tergugat IX (Nuraini Ritonga).

Tergugat IX (Nuraini Ritonga) dengan beberapa orang mendatangi kantor notaris Tommy untuk memberikan penjelasan agar supaya tidak dilaksanakan transaksi jual beli tanah di jalan Sumatera Pontianak tersebut. Karena tanah tersebut dalam sengketa dan sidangnya sedang berlangsung di Pengadilan Agama Pontianak. Menurut keterangan Tergugat IX ketika itu yang ada adalah Tergugat XVIII (notaris Tommy) dan Tergugat VII (Lukman Khodijaya) calon pembeli, Agus Adam Pinayungan Ritonga, SH (Tergugat V) yang didampingi penasehat hukumnya yaitu Juliven. SH dan Agus Setiawan, SH walaupun demikian ternyata transaksi jual beli tanah yang terletak di jalan Sumatera tetap dilakukan.

Sedangkan menurut keterangan kuasa hukum (H. Hasan Kamarudin, SH) dan Sya'bandi, SH (Tergugat X dan Tergugat XI) bahwa tanah di jalan Sumatera (obyek sengketa) telah dilakukan pemblokiran atau disita jaminan pada kantor Tergugat XII (Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak).

Dengan demikian Tergugat XII mengetahui bahwa tanah harta peninggalan almarhum suami istri Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga termasuk tanah yang terletak di jalan Sumatera sedang dalam sengketa di Pengadilan Agama.

Bahwa sengketa tanah peninggalan suami istri Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga menjadi sengketa antara Tergugat VIII, Tergugat IX dengan ahli waris almarhum Muhammad Rahim Ritonga (sekarang para Tergugat I s/d Tergugat VI) adalah bukan suatu rahasia yang hanya diketahui oleh orang atau pejabat tertentu saja melainkan sudah menjadi rahasia umum karena terhadap tanah tersebut berbagai upaya dari kedua pihak yang bersengketa antara lain

laporan polisi, campur tangan LSM dan lain lain sehingga menjadi berita di media massa. Karena itu pejabat BPN (Tergugat XII) yang berkaitan dengan perkara ini jelas mengetahui, bahwa tanah yang terletak di jalan Sumatera juga sedang dalam sengketa, maka sudah sepatutnya pejabat BPN (Tergugat XII) mencegah dan menolak bilamana ada permohonan dari pihak ketiga yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah peninggalan almarhum suami istri Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga. Bahwa ternyata tanah yang terletak di jalan Sumatera terjadi pelaksanaan perjanjian jual beli, sedangkan tanah yang terletak di jalan Tani Gang Gunung Putting terjadi perikatan jual beli;

#### Jawaban Tergugat IX;

- bahwa Tergugat IX menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat IX melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat, karena:

- Ketika tahun 2001 tiba-tiba rumah peninggalan orang tua angkat yaitu suami istri Mudjab Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga yang Tergugat IX tempat sebagai tempat tinggal terletak di Jalan Tani Gang Gunung Putting dipasang pagar oleh orang yang tidak dikenal, setelah diselidiki ternyata tanah tersebut telah dijual oleh Muhammad Rahim Ritonga padahal Muhammad Rahim Ritonga adalah sama-sama anak angkat dengan Tergugat VIII dan Tergugat IX sehingga karena itu Tergugat IX bersama-sama dengan Tergugat VIII minta bantuan hukum kepada Tergugat X (H. HASAN KAMARUDIN, SH) dan Tergugat XI (SYA'BANDI,SH) dan Tergugat IX menyerahkan data yang membuktikan bahwa Muhammad Rahim Ritonga adalah anak angkat dari Bapak/Ibu Mudjab Ritonga, akan tetapi sebelum gugatan didaftarkan ke Pengadilan Agama Pontianak pada tanggal 10 Desember 2001 Muhammad Rahim Ritonga meninggal dunia;
- Oleh karena itu gugatan ditujukan kepada ahli warisnya yaitu: istri dan anak-anak almarhum Muhammad Rahim Ritonga sebagai Tergugat I s/d Tergugat VI dan Tergugat VIII serta Tergugat IX sebagai Penggugat, dimana didalilkan sesuai dengan data bahwa "almarhum Muhammad Rahim ritonga adalah anak angkat dari suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga" didaftarkan di Pengadilan Agama Pontianak dengan nomor perkara: 246/Pdt.G/2002/PA.PTK;
- Gugatan tersebut sudah disidangkan akan tetapi tanpa sepengetahuan dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Tergugat VIII dan Tergugat IX (selaku Pemberi Kuasa) ternyata Tergugat X dan Tergugat XI, telah mencabut gugatan Nomor 246/Pdt.G/2002/PA.PTK dan mengganti dengan gugatan baru nomor: 03/Pdt.G/2002/PA.PTK serta didalam gugatan baru pada angka 4 didalilkan bahwa

Yang punya hak untuk mengurus harta-harta Bapak maupun hartaku adalah keluarga dari Medan;

Bahwa Tergugat XVIII dan Tergugat VI mengetahui tanah yang terletak di Jalan Sumatera dalam sengketa tetap dilaksanakan Transaksi Jual Beli, karena:

Ketika Tergugat IX pulang dari menghadiri Sidang Pengadilan Agama Pontianak yang memeriksa sengketa harta peninggalan almarhum suami istri Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga melawan ahli waris Muhammad Rahim Ritonga (Tergugat I s/d Tergugat IV) tiba-tiba diberitahu oleh Tergugat VIII bahwa Pak Samona alias Pak Sadi'in (penyewa tanah yang terletak di Jalan Sumatera) memberitahukan ada dua orang suruhan dari pembeli tanah agar (Pak Samona) mengosongkan tanahnya karena tanah tersebut telah dibeli dan surat jual beli dibuat di Notaris Tommy, dan Pak Samona akan diberi uang turun sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

Mendengar hal tersebut Tergugat IX dengan beberapa orang datang ke Kantor Notaris Tommy, dan memberitahukan bahwa tanah di Jalan Sumatera atas nama Siti Ahodja Sinaga sekarang dalam sengketa dan sedang disidangkan di Pengadilan Agama Pontianak supaya tidak dilakukan transaksi jual beli;

Oleh Notaris Tommy (sekarang Tergugat XVIII) dijawab, aku tidak kenal kamu, aku tidak tahu kamu, kamu keluar, tidak ada urusan dengan kamu, Tergugat IX menjawab: Saya anaknya Ibu Siti Ahodja Sinaga pemilik tanah ini.

Pada saat itu juga ada Lukman Khodijaya sekarang Tergugat VII dan disapa oleh Tergugat IX: "KAMU CALON PEMBELINYA YA, INI TANAH MASIH SENGKETA JANGAN SEKALI-KALI KAMU BERANI MEMBELI TANAH INI";

Lukman Khodijaya (Tergugat VII) menjawab: saya tidak kenal kamu dan tidak ada urusan dengan kamu;

Atas jawaban Notaris Tommy dan Lukman Khodijaya tersebut, maka Tergugat IX mengatakan kalau nanti Putusan Pengadilan Agama Pontianak keluar langsung saya bawa kesini saya masukkan ke mulut Bapak (Notaris Tommy);

Di kantor Notaris Tommy tersebut juga hadir Agus Adam Pinayungan Ritonga, SH sekarang Tergugat V, pengacaranya JULIVEN, SH dan AGUS SETIAWAN, SH;

Setelah Putusan Pengadilan Agama keluar Tergugat IX datang kembali ke Kantor Notaris Tommy bersama-sama teman-temannya dengan maksud memenuhi janjinya dan ketika itu Putusan Pengadilan Agama ditusukkan ke mulut Pak Tommy, dan kemudian Notaris Tommy hanya mengangkat tangan dan dijawab oleh Tergugat IX, saya tidak membawa tembakan kenapa kamu angkat tangan;

Selanjutnya ketika Tergugat IX dan rekan-rekan berusaha untuk mencegah pemagaran dan pembongkaran surau diatas tanah yang terletak di jalan Sumatera oleh pihak Tergugat VII dan Tergugat VII melaporkan ke Polsek Selatan dan dari Polsek Selatan tersebut Tergugat IX mengetahui ternyata Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I s/d Tergugat VI dengan Tergugat VII di kantor Tergugat XVIII tetap dilaksanakan dan oleh Tergugat XII tanah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat VII;

Padahal menurut keterangan Kuasa Hukum (H Hasan, Kamarudin, SH dan Sya'bandi,SH) Tergugat X dan Tergugat XI telah dilakukan pemblokiran atau sita jaminan, sehingga dengan demikian BPN Kota Pontianak (Tergugat XII) sudah mengetahui bahwa terhadap tanah-tanah harta peninggalan suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga termasuk tanah yang terletak di Jalan Sumatera atas nama Siti Ahodja Sinaga terjadi sengketa di Pengadilan Agama Pontianak, antara Tergugat IX dan Tergugat VIII melawan Tergugat I s/d Tergugat VI (ahli waris almarhum Muhammad Rahim Ritonga);

Bahwa terhadap tanah warisan suami istri almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahodja Sinaga menjadi sengketa adalah bukan merupakan rahasia yang hanya diketahui oleh orang-orang tertentu saja tapi adalah merupakan rahasia umum, karena masalah tersebut oleh kedua belah pihak masing-masing melakukan berbagai upaya antara lain dengan Laporan Polisi dan LSM sehingga berbagai media massa memuat dan menjadikan bahan berita;

Oleh karena itu BPN Kota Pontianak sebagai Pejabat Pemerintah seharusnya tanggap dan patut menolak apabila ada permohonan dari pihak ketiga yang bermaksud memindahkan hak-hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut tanpa ada persetujuan dari pihak Tergugat IX dan Tergugat VIII yang sedang bersengketa di Pengadilan Agama Pontianak sebagai Pihak Penggugat;

Dengan demikian menurut Tergugat IX BPN Kota Pontianak (Tergugat XII) melakukan kesalahan yaitu membantu pihak Tergugat I s/d VI dan Tergugat VII serta Tergugat XVIII sehingga terjadi balik nama sengketa tanah tersebut.

#### **Jawaban Tergugat X-XI:**

Menimbang, bahwa Tergugat X dan XI mengajukan jawaban secara lisan yang pada pokoknya menolak gugatan para Penggugat;

#### **Jawaban Tergugat XII:**

**Dalam Eksepsi:**

1. bahwa Tergugat XII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat;
2. bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan dan juga bukan penguasa fisik sehingga gugatan Penggugat sepantasnya ditolak;



3. bahwa berdasarkan posita huruf J dan K posisi hukum Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libels) sehingga hubungan hukum dengan subyek hak sengaja dipaksakan untuk dijadikan para pihak yang sepantasnya Penggugat Penggugat menguji Surat Keterangan Waris tersebut sehingga gugatan Penggugat dapat dikatakan invalid oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
4. bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya Sertifikat telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut", sehingga berdasarkan pasal tersebut diatas gugatan Penggugat sepantasnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
5. Bahwa Tergugat XII didalam menerbitkan:
  1. Sertifikat Hak Milik No.12187/Parit Tokaya dengan Surat Ukur No.1077/Parit Tokaya/2000 seluas 14.719 M2;
  2. Sertifikat Hak Milik No.37 seluas 523,11 M2;
  3. Sertifikat Hak Milik No.11 dengan Peta No.7675 seluas 9605,34 M2;
  4. Sertifikat Hak Milik No.12 dengan Peta No.7676 seluas 18.000 M2;
  5. Sertifikat Hak Milik No.13 dengan Peta No.7677 seluas 1981 M2;
  6. Sertifikat Hak Milik No.14 dengan Peta No.... seluas 5.914m2;
  7. Sertifikat Hak Milik No.26 dengan Surat Ukur No.101 tanggal 30 Maret 1964 seluas 2.346 M2;

adalah bersifat administrasi dan ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut sehingga Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang memeriksa dan mengadili, untuk itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa Tergugat XII mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

2. bahwa Tergugat XII menolak semua dalil dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui;
3. bahwa Tergugat XII membantah dalil gugatan Penggugat pada hal 20, 21 dan 22 karena Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk menguji Surat Keterangan Waris yang diajukan oleh Muhammad Rahim Ritonga untuk proses balik nama terhadap sertifikat perkara aquo;
6. bahwa Tergugat XII dalam menerbitkan Sertifikat:
  1. Sertifikat Hak Milik No.12187/Parit Tokaya dengan Surat Ukur No.1077/Parit Tckaya/2000 seluas 14.719 M2;
  2. Sertifikat Hak Milik No.37 seluas 523,11 M2;
  3. Sertifikat Hak Milik No.11 dengan Peta No.7675 seluas 9605,34 M2;
  4. Sertifikat Hak Milik No.12 dengan Peta No.7676 seluas 18.000 M2;
  5. Sertifikat Hak Milik No.13 dengan Peta No.7677 seluas 1981 M2;
  6. Sertifikat Hak Milik No.14 dengan Peta No.... seluas 5.914m2;
  7. Sertifikat Hak Milik No.26 dengan Surat Ukur No.101 tanggal 30 Maret 1964 seluas 2.346 M2;

sudah benar karena telah berdasarkan hukum dan peraturan perundangan yang berlaku serta tidak ada perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilanggar oleh Tergugat XII;

7. bahwa Tergugat XII menolak dalil Penggugat dalam gugatan pada posita angka 23 karena Penggugat tidak dengan jelas dan nyata menyebutkan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dan terhadap tuntutan kerugian yang diminta Penggugat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo ini sepantasnya gugatan Penggugat untuk dikesampingkan atau setidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan alasan tersebut Tergugat XII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menatuhkan putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima Eksepsi Tergugat XII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Eksepsi Tergugat XII adalah tepat dan berdasarkan hukum;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat XII tidak melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

4. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo tersebut, tetapi Pengadilan Tata Usaha Negara yang lebih berwenang untuk mengadili perkara aquo karena apa yang dilakukan oleh Tergugat XIII dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut bersifat administrasi, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

## **II. Dalam Pokok Perkara;**

1. Bahwa Tergugat XIII mohon kepada Majelis Hakim agar semua hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan pula termasuk sebagai bagian dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat XIII menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakuinya dengan tegas;
3. bahwa proses peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 233/Condong seluas 987 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah sesuai dan melalui proses yang benar dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bukan merupakan perbuatan yang melanggar hukum.
4. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat dalam posita huruf L alinea 4,5,6 dan 7 adalah sama sekali tidak benar dan sangat mengada-ada karena secara hukum Tergugat XIII tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan Uji Materiil terhadap kedua surat tersebut yaitu 1. Surat Keterangan Waris tanggal 24 Oktober 1997 dan 2. Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000 untuk mengetahui benar atau tidak benar, karena apa yang menjadi syarat dalam proses peralihan hak atas tanah sertifikat Hak Milik No.233/Condong seluas 987M<sup>2</sup> yang terakhir tercatat atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat XIII tidak bisa menolak permohonan tersebut tanpa alasan yang jelas karena selama dalam pemrosesan peralihan hak atas tanah tersebut tidak ada pihak lain yang merasa keberatan atau pun yang mengajukan sanggahan. Dengan demikian sangat jelas sekali bahwa proses peralihan hak atas tanah sertifikat Hak Milik No. 233/Condong seluas 987 M<sup>2</sup> yang terakhir tercatat atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat IV bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Tergugat XIII dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar memutuskan perkara ini:

### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat XIII;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat XIII tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan peralihan hak atas tanah sertipikat Hak Milik No.233/Condong seluas 987M2 yang terakhir tercatat atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

#### **Jawaban Tergugat XIV dan XV:**

##### **Dalam Eksepsi.**

1. bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak memenuhi syarat substansial menyangkut masalah obyek sengketa;
2. bahwa gugatan Penggugat kabur (obscure libel) dan sangat keliru serta tidak ada kaitan sama sekali;
3. bahwa menyangkut masalah pertanahan yang berkaitan dengan terbitnya hak kepemilikan tanah atau berpindahannya sesuatu obyek tanah kepada pihak lain, merupakan keputusan administrasi yang bersifat konkrit, individual dan final;

Ketentuan ini diatur dalam Peradilan Hukum Acara Tata Usaha Negara yang berdasarkan pasal 1 ayat 3, dengan demikian selayaknya gugatan diajukan ke PTUN. Berdasarkan alasan dalil tersebut wajiblah gugatan tersebut ditolak;

##### **Dalam Pokok Perkara:**

1. bahwa pihak Penggugat dalam perkara ini tidak menunjukkan secara tegas sebagai ahli waris;
2. bahwa Tergugat 14 dan 15 tidak sebagai para pihak karena pihak Tergugat hanya mengetahui dan atau tidak sebagai Camat atau Lurah;
3. bahwa pihak Tergugat tidak menguasai obyek atau adalah tidak sebagai pemilik atau obyek sengketa;
4. Bahwa Tergugat 14 dan 15 hanya menjalankan fungsi administrasi (pelayanan publik) dan tidak menimbulkan hak hukum baru kepada pihak pihak yang berhadapan dengan pihak Tergugat 14 dan 15;
5. Bahwa tindakan Tergugat 14 dan 15 yang tidak menimbulkan akibat hukum dan berkaitan dengan masalah pertanahan, hal ini berkaitan dengan UUPA dimana dalam ketentuan UUPA tersebut salah satunya hak kepemilikan dapat bersifat negatif. Jadi setiap hak kepemilikan hak atas tanah negatif (siapa yang bisa membuktikan haknya maka sertifikat dibatalkan melalui agraria/setelah melalui

proses hukum tertentu/TUN). Dalam hal ini tidak beralasan gugatan tersebut diajukan di Pengadilan Negeri, apalagi sampai mendudukkan Tergugat 14 dan 15 sebagai Tergugat Principle;

Bahwa berdasarkan eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara Tergugat tersebut diatas, Tergugat 14 dan 15 mohon kepada Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **I. Dalam Eksepsi.**

1. Menerima dan menyatakan sah Eksepsi yang dinyatakan Tergugat, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Tergugat bukanlah pihak yang patut digugat;
4. Menyatakan obyek gugatan tidak termasuk dalam perkara perdata sebagai akibat kompetensi relatif;

#### **II. Dalam Pokok Perkara.**

1. Menyatakan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat seluruhnya kepada Tergugat;
2. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

#### **Jawaban Tergugat XVI:**

##### **Dalam Eksepsi :**

1. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat;
2. Bahwa Para Penggugat tidak berkualitas sebagai ahli waris sah dari alm. Mudjab Ritonga;
3. Bahwa Para Penggugat mendalilkan alm. Muh. Rahim Ritonga bukanlah anak kandung melainkan anak angkat dari alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, sedangkan Surat Keterangan sebagaimana juga didalilkan Penggugat menerangkan bahwa alm. Muh. Rahim Ritonga adalah anak kandung dari alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, yang kemudian Para Penggugat mendalilkan Surat Keterangan tersebut tidak benar, dengan demikian Para Penggugat haruslah membuktikan Surat Keterangan itu secara hukum pidana terlebih dahulu apakah sah atau dipalsukan;

##### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat XVI adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana juga diakui oleh Para Penggugat, dengan alasan bahwa jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.11, No.12, No.13, No.14 dan No.26 yang menjadi obyek dalam perkara ini adalah atas nama alm. Muh. Rahim Ritonga selaku ahli waris dari alm.

- Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, selanjutnya sertifikat sertifikat aquo dibaliknamakan kepada Tergugat I-VI selaku ahliwaris dari alm. Muh. Rahim Ritonga, dan atas dasar nama pemilik dalam sertifikat sertifikat itu kemudian dibuatkan akte otentik dihadapan dan oleh Notaris / PAAT, dengan demikian jual beli antara Tergugat 1 s/d Tergugat VI selaku ahli waris alm. Muh. Rahim Ritonga dengan Tergugat XVI adalah sah, maka konsekuensi hukumnya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;
3. Bahwa demikian juga mengenai 2(dua) bidang tanah adat dimaha surat tanah adalah atas nama alm. Muh. Rahim Ritonga selaku ahliwaris dari alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahodja Sinaga, kemudian oleh karena Muh.Rahim Ritonga meninggal dunia, maka yang berhak atas 2 (dua) bidang tanah tersebut adalah ahliwaris nya (Tergugat I-VI) dan selanjutnya Tergugat I-VI melakukan jual beli kedua bidang tanah a quo dengan Tergugat XVI, oleh karena itu jual beli 2 (dua) bidang tanah antara Tergugat I-VI (ahliwaris) dari alm. Muh. Rahim Ritonga dengan Tergugat XVI adalah sah, sehingga konsekuensinya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;
  4. Bahwa oleh karena jual-beli tanah sebagaimana point 3 dan 4 diatas adalah sah menurut hukum, maka permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut mohon agar Majelis Hakim memutuskan:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 12, 13, 14 dan 26 antara Tergugat I-VI selaku ahliwaris alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahodja Sinaga dengan Tergugat XVI yang dibuat dengan akta otentik dihadapan dan oleh Notaris/PPAT adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan jual beli 2 (dua) bidang tanah antara Tergugat I-VI selaku ahliwaris alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahodja Sinaga adalah sah menurut hukum;
4. Menolak permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat atas tanah -tanah berdasarkan jual beli antara Tergugat I-VI dengan Tergugat XVI;

### Jawaban Tergugat XVII;

#### **Dalam Eksepsi.**

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat XVII merupakan gugatan yang tidak berdasarkan hukum karena antara Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat XVI dengan Tergugat XVII) tidak mempunyai hubungan yang erat, tidak tepat Tergugat XVII digugat sekaligus yang digabungkan dalam

- satu surat gugatan Para Tergugat tersebut, dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat XVII harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat XVII merupakan gugatan diskualifikasi in person. Para Penggugat sudah keliru menarik Tergugat XVII tampil dalam sengketa ini, karena yang disengketakan adalah harta warisan antara Para Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat IX, sedangkan Tergugat XVII tidak ada hubungannya dengan sengketa warisan tersebut sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat XVII harus dinyatakan tidak dapat diterima;
  3. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat XVII demi hukum harus dikategorikan sebagai gugatan yang kabur/tidak jelas/obscure libel, karena secara yuridis antara Para Penggugat dengan Tergugat XVII tidak ada hubungan hukum yang bersifat kebendaan khususnya antara Para Penggugat dengan tuntutanannya terhadap Tergugat XVII, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 7 Mei 2007, dan dalam Replik tersebut Para Penggugat juga telah mengajukan Jawaban atas gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I sampai dengan VI Konvensi/ Penggugat Rekonvensi I-VI;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal Juni 2007 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang, yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu:

1. Fotocopy Torombo Ni Ritonga, tertanggal 6 Desember 1971, diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Torombo Ni Ritonga, Simangambat tanggal 9 Juni 2006, diberi tanda P.2;
3. Fotocopy daftar nama anak kandung alm. Jakuning Ritonga dalam perkawinannya dengan alm. Mintah Hasibuan, Simangambat Godang, 9 Juni 2006, diberi tanda P.3;
4. Fotocopy KTP Penggugat I No.1.00037/4479/163/TS/94, Sipagimbar, 16 Mei 1994, diberi tanda P.4;
5. Fotocopy KTP Penggugat II No.1, diberi tanda P.5;
6. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat II, diberi tanda P.6;
7. Fotocopy KTP Penggugat III, Padang sidempuan, 1 April 1984, diberi tanda P.7;
8. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat III, diberi tanda P.8;
9. Fotocopy KTP Penggugat IV, Sipagimbar, 1 Maret 2006, diberi tanda P.9;
10. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat IV, diberi tanda P.10;

11. Fotocopy KTP Penggugat V, diberi tanda P.11;
12. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat V, diberi tanda P.12;
13. Fotocopy KTP Penggugat XXIV, Pontianak 30 Juli 2005, diberi tanda P.13;
14. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XXIV, Pontianak 19 Agustus 1999, diberi tanda P.14;
15. Fotocopy KTP Penggugat XXV, Pontianak 8 Juni 2005, diberi tanda P.15;
16. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XXV, diberi tanda P.16;
17. Fotocopy KTP Penggugat XXVI, diberi tanda P.17;
18. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XXVI, diberi tanda P.18;
19. Fotocopy Surat Keterangan tentang perkawinan Jamamangin dengan Taing Boru Pasaribu melahirkan satu orang anak perempuan Siti Ahoja Sinaga dan 5 laki-laki. Padang Bujur 14 Juni 2006, diberi tanda P.19;
20. Fotocopy Surat Keterangan, diberi tanda P.20;
21. Fotocopy KTP Penggugat VI, diberi tanda P.21;
22. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat VI, diberi tanda P.22;
23. Fotocopy KTP Penggugat VII, diberi tanda P.23;
24. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat VII, diberi tanda P.24;
25. Fotocopy KTP Penggugat VIII, diberi tanda P.25;
26. Fotocopy KTP Penggugat IX; diberi tanda P.26;
27. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat IX, diberi tanda P.27;
28. Fotocopy KTP Penggugat X diberi tanda P.28;
29. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat X, diberi tanda P.29;
30. Fotocopy KTP Penggugat XXIII, diberi tanda P.30;
31. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XXIII, diberi tanda P.31;
32. Fotocopy Kartu Kematian Masro Sinaga, diberi tanda P.32;
33. Fotocopy Surat Kematian Sakdiah Pane, diberi tanda P.33;
34. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris Mansro Sinaga, diberi tanda P.34;
35. Fotocopy Surat Keterangan tentang Penggugat XI, diberi tanda P.35;
36. Fotocopy KTP Penggugat XII, diberi tanda P.36;
37. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XII, diberi tanda P.37;
38. Fotocopy KTP Penggugat XIII, diberi tanda P.38;
39. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XIII, diberi tanda P.39;
40. Fotocopy KTP Penggugat XIV, diberi tanda P.40;
41. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XIV, diberi tanda P.41;
42. Fotocopy KTP Penggugat XV, diberi tanda P.42;
43. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XV, diberi tanda P.43;
44. Fotocopy Surat Kematian Usman Sinaga, diberi tanda P.44;



45. Fotocopy KTP Penggugat XVI, diberi tanda P.45;
46. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XVI, diberi tanda P.46;
47. Fotocopy KTP Penggugat XVII, ttg P XVII, diberi tanda P.47;
48. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XVII, diberi tanda P.48;
49. Fotocopy KTP Penggugat XVIII diberi tanda P.49;
50. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XVIII, diberi tanda P.50;
51. Fotocopy KTP Penggugat XIX, diberi tanda P.51;
52. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XIX, diberi tanda P.52;
53. Fotocopy KTP Penggugat XX, diberi tanda P.53;
54. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XX, diberi tanda P.54;
55. Fotocopy Surat Keterangan Menikah Muh. Syarif Sinaga dengan Sri Suharti, diberi tanda P.55;
56. Fotocopy Surat Keterangan Waris alm Muh. Syarif Doli Parlindungan Sinaga, diberi tanda P.56;
57. Fotocopy Surat Kematian Muh Syarif Doli Parlindungan Sinaga, diberi tanda P.57;
58. Fotocopy KTP Penggugat XXI, diberi tanda P.58;
59. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XXI, diberi tanda P.59;
60. Fotocopy Kutipan Akta Nikah Syawaludin Sinaga dengan Sri Rezeki, diberi tanda P.60;
61. Fotocopy KTP Penggugat XXII, diberi tanda P.61;
62. Fotocopy Kartu Keluarga Penggugat XXII, diberi tanda P.62;
63. Fotocopy Surat Kematian alm Syawaludin Sinaga, diberi tanda P.63;
64. Fotocopy Surat Keterangan ahli waris Syawaludin Sinaga, diberi tanda P.64;
65. Fotocopy Surat Pernyataan Ribut Jupran, diberi tanda P.65;
66. Fotocopy Surat Keterangan bahwa Penggugat I tidak pernah menerima panggilan sidang gugatan No. 246/2002 diberi tanda P.66;
67. Fotocopy Surat Keterangan Penggugat II tidak menerima panggilan atas gugatan No.246, diberi tanda P.67;
68. Fotocopy Surat Keterangan Penggugat III tidak menerima panggilan sidang, diberi tanda P.68;
69. Fotocopy Surat Keterangan Penggugat IV, diberi tanda P.69;
70. Fotocopy Surat Keterangan Penggugat V, diberi tanda P.70;
71. Fotocopy Surat Keterangan Penggugat XI, diberi tanda P.71;
72. Fotocopy Surta Keterangan Penggugat XVI, diberi tanda P.72;
73. Fotocopy Surat Keterangan Penggugat XVII, diberi tanda P.73;
74. Fotocopy Surat Keterangan ahli waris istri dan anak alm Usman Akhir Sinaga, diberi tanda P.74;

75. Fotocopy Surat Pernyataan Waris yang dibuat oleh Muh. Rahim Ritonga, diberi tanda P.75;
  76. Fotocopy Surat Pernyataan Waris yang dibuat oleh Muh. Rahim Ritonga, diberi tanda P.76;
  77. Fotocopy Akte Perikatan Jual Beli No.13 yang dibuat Tergugat XVII, diberi tanda P.77;
  78. Fotocopy Surat Gugatan No.246/2002, diberi tanda P.78;
  79. Fotocopy Penetapan Pengadilan Agama Pontianak No.246/Pdt.G/2002/PA Ptk, diberi tanda P.79;
  80. Fotocopy Akta Jual Beli No.15 /2003 yang dibuat Tergugat XVIII, diberi tanda P.80;
  81. Fotocopy Putusan Pengadilan Agama Pontianak No.3/Pdt.G/2003/PA Ptk, diberi tanda P.81;
  82. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.12187/2000, tgl 7 Juli 2000, diberi tanda P.82;
  83. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.37/1963, an Mudjab Ritonga diberi tanda P.83;
  84. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.11/1963, an Mudjab Ritonga diberi tanda P.84;
  85. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.12 tahun 1963 an. Mudjab Ritonga;
  86. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.13/1963 an.Mudjab Ritonga, diberi tanda P.86;
  87. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.14/1963 an Mudjab Ritonga diberi tanda P.87;
  88. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.26/1964 an Siti Ahoja Sinaga diberi tanda P.88;
  89. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.233/1963 an Siti Ahoja Sinaga diberi tanda P.89;
  90. Fotocopy Copycolatione Surat Jual Beli Kebon Tanah Ladang atas nama Siti Ahoja Sinaga yang dibuat Notaris Sementara Ahmad Mourtada, diberi tanda P.90;
  91. Fotocopy Copycolatione, tanggal 18 Februari 1960, diberi tanda P.91;
  92. Fotocopy Gugatan No.03/Pdt.G/2003/PA Ptk, tanggal 4 Januari 2003, diberi tanda P.92;
  93. Fotocopy Kutipan Permendagri No.3 tahun 1997, pasal 97 jo pasal 111, diberi tanda P.93;
  94. Fotocopy Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, diberi tanda P.94;
  95. Fotocopy Undang-undang No.30 tahun 2004, tentang Notaris, diberi tanda P.95;
- Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, dan semuanya sudah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut Para Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi bernama:

1. Samsu Pasaribu;
2. Hakim Rambe;

3. Langkat Siregar;
4. Ahmad Siregar;
5. Witoro Sudarman;
6. Timaya;
7. Daniel Pasaribu;
8. Suhadi;
9. Samona;
10. Zulkarnaen Pasaribu, SH;

Saksi-saksi tersebut setelah disumpah menurut cara agamanya, masing-masing lalu memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**Saksi 1. Samsu Pasaribu menerangkan:**

- bahwa saksi kenal dengan Mula Aman Ritonga karena satu kampung dan rumah saksi dengan Mula Aman Ritonga tidak jauh;
- bahwa Mula Aman Ritonga adalah anak dari Jatobasan Ritonga, dan Jatobasan adalah saudara kandung Mudjab atau Marbus Ritonga, dan Mudjab Ritonga adalah Amang Uda dari Mula Aman Ritonga;
- bahwa saksi tahu Jatobasan adalah anak dari Jakuning Ritonga, anak Jakuning ada 4 orang laki-laki, yaitu Jakasim, Jatobasan, Marbus atau Mudjab dan Sundu;
- bahwa saksi tahu silsilah tersebut karena sampai tahun 2006 saksi adalah bendahara perkumpulan Marga Ritonga, saksi juga mengetahuinya dari Torombo Ritonga, selain itu juga tahu dari upacara adat besar yang diadakan oleh Marga Ritonga, sebab ibu saksi juga Marga Ritonga dan menantunya 2 orang juga Marga Ritonga;
- bahwa saksi kenal dengan Abdul Rahman Ritonga anak dari Sundur Ritonga, dan hubungan dengan Mula Aman adalah Amang Uda;
- bahwa setahu saksi Mudjab Ritonga tidak punya anak kandung, hal itu saksi tahu dari penuturan Bapak saksi ketika tahun 1952 Mudjab Ritonga pulang kampung di Simangambat mengunjungi Bapak saksi yang tetangga dekatnya dan waktu itu ditanya oleh Bapak saksi mana anaknya, yang dijawab bahwa ia tidak punya anak;
- bahwa setahu saksi setiap orang Batak mesti mencatatkan anak laki-laki yang dilahirkan ke daftar buku Torombo Marganya dan kalau tidak didaftarkan tidak dapat mengetahui keturunan nama nenek moyangnya, dari siapa marga Ritonga didapat dan sanksinya bila tidak didaftar yang bersangkutan tidak dapat ikut dalam upacara besar;
- bahwa menurut adat suku Batak, orang dapat memberikan nama marga kepada orang lain yang bukan anak kandungnya seperti kepada Todas Nurhayati Ritonga, dan pemberian nama marga tersebut bisa didaftarkan dalam buku Torombo Marga asal diadakan upacara adat dan harus ada izin dari raja raja nenek moyang yang

mempunyai marga itu sebagai kehormatan atau penghargaan bisa saja, tetapi tidak dapat didaftarkan atau dicatat dalam buku Torombo Ritonga karena yang dicatat dalam buku Torombo adalah orang yang ada hubungan darah dengan orang yang menurunkannya;

- bahwa di desa Simangambat masih ada harta milik Mudjab Ritonga yang diurus oleh keponakannya bernama Mula Aman karena Mudjab tidak punya keturunan;
- bahwa setahu saksi, di masyarakat Batak tidak dikenal anak angkat, yang ada anakeliharaan, yaitu diasuh, diberi makan, disekolahkan tetapi bukan anak angkat;
- bahwa saksi tahu Mudjab Ritonga tidak punya anak karena biasanya kalau pulang kampung yang ditanya bukan hartanya tetapi anaknya, dan dijawab aku tidak punya anak;
- bahwa saksi tidak tahu kapan Mudjab Ritonga kawin, yang saksi tahu sekitar tahun 1952 Mudjab datang sendiri tanpa istrinya karena istrinya pergi ke Padangbujur kerumah orang tuanya;
- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

**Saksi 2. Hakim Rambe, menerangkan:**

- bahwa saksi kenal Mula Aman Ritonga karena satu kampung dan rumahnya tidak jauh, selain itu juga masih famili jauh;
- bahwa Marbus atau Mudjab adalah Amang Udanya Mula Aman Ritonga, anak dari Jatobasan Ritonga, dan Jatobasan adalah saudara kandung Mudjab Ritonga;
- bahwa saksi kenal dengan Abdu Rahman Ritonga anak dari Sundur Ritonga, Sundur Ritonga adik dari Marbus atau Mudjab Ritonga;
- bahwa saksi tahu anak kandung Jakuning Ritonga ada 4 laki-laki dan 1 perempuan yaitu Jakasim, Jatobasan, Marbus atau Mudjab, Sundur, anak perempuannya lupa karena sudah kawin;
- bahwa saksi tahu istri Marbus/Mudjab Ritonga, yaitu dari Boru Pane bernama Siti Ahoja Sinaga;
- bahwa setahu saksi Mudjab Ritonga dan Siti Ahoja tidak punya anak;
- bahwa saksi tahu mereka tidak punya anak dari perkumpulan Mora Boru Ritonga bahwa Mudjab tidak punya anak kandung dan juga tahu dari Torombo Ritonga;
- bahwa kalau punya anak kandung meski sudah merantau harus dicatatkan dan didaftarkan dalam buku Torombo marganya untuk mengetahui keturunan asal usul siapa nama nenek moyangnya yang menurunkannya;
- bahwa anak yang dipelihara tidak dapat mewaris, yang dapat mewaris adalah yang punya hubungan darah dengan pewarisnya atau keturunannya;

- bahwa saksi tidak tahu sendiri tetapi diberitahu orang tua saksi dikampung karena saksi belum pernah ketemu Mudjab Ritonga dan istrinya;
- bahwa dari segi agama Islam orang Batak dapat mengangkat anak tetapi di kampung saksi tidak ada;
- bahwa saksi tidak melihat di buku Torombo dan kalau ada anak kandung tetap tercatat;
- bahwa Torombo ada pengurusnya yaitu Ketua Marga Ritonga;
- bahwa saksi tidak pernah mendengar Mudjab punya anak pelihara;
- bahwa saksi hadir pada upacara adat Marga Ritonga 2 tahun yang lalu, tapi Mudjab tidak hadir;
- bahwa kalau anak kandung tetap tercatat meskipun tidak nadir dalam upacara;
- bahwa saksi belum pernah ketemu Mudjab, dan kalau tidak tercatat tidak diakui orang kampung;
- bahwa saksi tidak kenal dengan Siti Ahoja dan juga tidak kenal dengan Boru Pane;
- bahwa setahu saksi kalau ada sengketa waris diselesaikan secara adat;
- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

**Saksi 3. Langkat Siregar menerangkan:**

- bahwa saksi kenal Siti Ahoja karena satu kampung dan rumahnya tidak jauh dari rumah saksi, hanya kira-kira 50 m dan pernah kawin dengan Marga Ritonga;
- bahwa Siti mempunyai saudara kandung yaitu Malaka, Ikam atau Abdul Hakim, Masro, Batang Onang dan Usman Akhir Sinaga;
- bahwa saksi pernah ketemu Siti Ahodja tahun 1951-1952 di rumah mertuanya waktu masih hidup, waktu itu saksi tanya berapa anaknya, dijawab tidak punya anak;
- bahwa Akhir Usman punya anak bernama Aminullah;
- bahwa saksi kenal dengan Maslan Sinaga, bapaknya bernama Ikam, dengan Alinafi juga kenal, bapaknya Masro;
- bahwa umur saksi sekarang 82 tahun;
- bahwa saksi pernah ketemu Siti Ahoja Sinaga waktu ia pulang kampung ke Padang Bujur sendiri, dan waktu ditanya bilang tinggal di Kalimantan;
- bahwa dalam adapt Batak, untuk menjadi anak angkat setelah diterima baru diadakan;
- bahwa saksi tidak tahu bagaimana pengangkatan anak angkat secara hukum Islam;
- bahwa setahu saksi kalau ada masalah warisan diselesaikan secara adat;
- bahwa saksi tidak tau apakah hukum adat saksi bisa dilaksanakan di tempat lain;

- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

**Saksi 4. Ahmad Siregar menerangkan:**

- bahwa saksi kenal Siti Ahoja karena satu kampung, punya saudara kandung Malaka, Ikam atau Abdul Hakim, Masro, Batang Onang, Usman Akhir Sinaga;
- bahwa Siti kawin dengan marga Ritonga dan dari perkawinan tersebut kata orang tua saksi Siti tidak punya anak;
- bahwa saksi tidak pernah ketemu Siti;
- bahwa setahu saksi Malaka tidak pernah pulang kampung;
- bahwa saksi punya Torombo dan semua orang Batak punya Torombo;
- bahwa umur saksi saat ini 67 tahun;
- bahwa saksi tidak tahu siapa suaminya Siti, dan juga tidak tahu tentang perkawinannya;
- bahwa suku Batak bisa mengangkat anak, tetapi pengangkatan anak secara Islam saksi tidak pernah melihat;
- bahwa setahu saksi dalam hukum adat Batak anak angkat tidak bisa mewaris;
- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

**Saksi 5. Witoro Sudarman, menerangkan:**

- bahwa saksi kenal dengan Siti Ahoja Sinaga;
- bahwa dengan Mudjab Ritonga saksi kenal pada tahun 1956, karena orang tua saksi tinggal di rumah kontrakan milik Mudjab Ritonga di Gang Gunung Puting II Pontianak dan juga mertua saksi tinggal di rumah kontrakan miliknya;
- bahwa setahu saksi Mudjab Ritonga bekerja sebagai Mantri Ukur di Kantor Kadaster, istrinya berdagang kain dan sering menawarkan dagangannya;
- bahwa pekerjaan saksi sebagai tani dari tahun 1994 sampai dengan 2007;
- bahwa menurut orang-orang, Mudjab dan istri selain punya tanah di Gang Gunung Puting juga ada tanah di jalan Sumatera dan jalan Meranti Singkawang;
- bahwa setahu saksi tanah di Gang Gunung Puting tinggal 3 buah, rumah sembilan pintu milik suami istri Mudjab dan Siti Ahoja, tahun 1991 tanah tersebut disewakan kepada orang Madura, lalu orang Madura tersebut membangun di atas tanah tersebut lebih dari 10 rumah, luas tanah kurang lebih 4,5 ha dan saksi tahu batas-batasnya tapi tentang sertifikatnya tidak tahu;
- bahwa sebagai Ketua RT, saksi tahu sampai saat ini tanah tersebut adalah atas nama Mudjab, dan SPPTnya diantar kerumah Mudjab di jalan Meranti;
- bahwa saksi kenal baik dengan bu Ritonga karena sering datang ke Gang Puting menawarkan kain dan yang sering dibawa adalah Butet (Tergugat VIII);

- bahwa saksi tahu Mudjab tidak punya anak kandung, hal ini saksi tahu karena pada tahun 70 saksi sedang duduk di ruang tamu mbah Kromo (mertua saksi yang waktu itu umurnya 80 tahunan) dan waktu itu Mudjab bertamu di rumah tersebut, lalu Mudjab tanya mbah Kromo, anak siapa, dijawab cucu, lalu Mudjab bilang 'senang ada anak, ada cucu, saya tidak punya anak kandung tapi punya 3 anak angkat, laki laki tugas di Pemangkat, dan dua orang perempuan orang Menado';
- bahwa saksi tidak tahu setelah bu Mudjab Ritonga meninggal tanah mau dijual, hanya tau ada 2 orang datang bernama Pak Suwarno dan Pak Nono ketemu saksi yang maksudnya mau memindahkan orang-orang yang ada diatas tanah tersebut yang semula mau berunding di rumah saksi tetapi tidak jadi;
- bahwa yang mau menjual tanah tersebut adalah alm. Mun Rahim Ritonga anak angkat pak Mudjab Ritonga, waktu itu bu Siti sudah meninggal, dan saksi tidak kenal dengan Muh.Rahim Ritonga;
- bahwa selain bu Mudjab menjual kain juga mengambil sewa rumah, selain tanah yang di Gang Gunung Putting juga di jalan Meranti dan jalan Sumatera di Singkawang;
- bahwa saksi tahu harta peninggalan dari bu Mudjab / Siti Ahoja;
- bahwa dari tahun 1973 sampai 1984 saksi sebagai wakil RT, dari tahun 1984 sampai dengan Maret 2007 menjadi RT, tetapi saksi tidak tahu status tanah tersebut;
- bahwa saksi tidak kenal Lurah dan Camat waktu itu;
- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

**Saksi 6. Timaya, menerangkan:**

- bahwa saksi kenal Siti Ahoja tahun 1960, karena saksi tinggal di gang Candiagung Pontianak, sedangkan bu Siti tinggal di Jalan Meranti, dan bu Siti sering datang kerumah menjajakan kain, dan kemudian saksi tinggal di rumah bu Ritonga sebagai pengasuh anak kecil karena disitu ada anak kecil dan tidak ada yang mengurus;
- bahwa saksi tinggal disitu sampai tahun 2006, pada tahun 2006 saksi diusir oleh Muh. Rahim Ritonga;
- bahwa yang diurus saksi adalah dua anak perempuan, waktu itu yang besar masih berumur 2 tahun dan sering sakit, sedangkan adiknya masih bayi, kedua anak perempuan tersebut adalah anak angkat bu Siti, yang besar bernama Todas atau panggilannya Butet, yang kecil namanya Nuriana atau Kecik;
- bahwa setahu saksi pak Ritonga dan bu Ritonga tidak punya anak kandung karena bu Ritonga yang mengatakan sendiri tidak punya anak kandung, dan mengatakan juga punya anak asuh laki-laki bernama Muhammad abangnya Butet, anak Bugis,

tetapi karena nakal waktu kelas 2 dikirim ke Medan ke saudara ibunya supaya diurus dan dididik;

- bahwa orang tua asli Muhammad Rahim sering datang ke rumah pak Mudjab, bapaknya tinggi besar hitam seperti Muhamad Rahim, yang saksi lihat sering memakai topi merah, sedangkan ibunya perawakannya kecil, berkulit putih;
- bahwa saksi kenal anak Muhammad Rahim, saksi juga ingat saat Siti Ahoja meninggal, dan saksi tahu pak Muhammad Rahim kemudian juga meninggal;
- bahwa saksi tahu Muhammad dan istrinya pernah diusir pak Mudjab, dan setelah diusir mereka lalu pergi ke Pemangkat;
- bahwa yang saksi dengar Muhammad Rahim yang mengambil sertifikat tanah bu Siti, karena tidak ada orang lain yang menguasainya;
- bahwa saksi tahu Butet dan Kecil sebagai anak angkat pak dan bu Ritonga mendapat amanah, yaitu rumah yang besar untuk Butet dan Kecil dapat rumah yang dibongkar, sedangkan Muhammad Rahim tidak diberi amanah;
- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

**Saksi 7. Daniel Pasaribu menerangkan:**

- bahwa saksi kenal alm. Mujab Ritonga karena masih periparan satu nenek dan saksi bertemu alm. Mudjab di Pontianak pada tahun 1940 karena sama-sama merantau dan biasanya saling berkunjung;
- bahwa saksi waktu itu adalah pegawai penjara di Pontianak, sedangkan Mudjab Ritonga bekerja di Kantor Kadaster sebagai Mantri Ukur tanah;
- bahwa setahu saksi Mudjab Ritonga menikah dengan Siti Ahodja dan dalam perkawinan mereka tidak punya anak kandung, hal ini saksi tahu karena pada tahun 1940 saksi berkunjung ke rumah Mudjab Ritonga, lalu saksi lihat ada anak kecil laki laki sedang bermain didepan rumah, dan sewaktu saksi tanya anak siapa, lalu dijawab Mudjab Ritonga bahwa itu anak peliharaannya, orang Bugis, orang tuanya bekerja sebagai tukang gali parit di kebun miliknya, dan anak itu dipelihara karena Mudjab dan istri tidak punya anak kandung;
- bahwa saksi marga Pasaribu dan juga punya buku Torombo, dan semua suku Batak pasti punya buku Torombo, buku itu berisi silsilah keturunan nenek moyangnya yang satu sama lain ada hubungan darah;
- bahwa kalau merantau dan punya anak kandung maka harus didaftarkan dalam buku Torombo marganya, dan dalam Torombo tersebut ada nomor-nomor silsilah marga itu keturunan ke berapa dan siapa nama nenek moyangnya;
- bahwa anak piara tidak boleh masuk dalam Torombo, yang boleh masuk hanya anak kandung saja yang ada hubungan darah;



- bahwa setahu saksi anak yang diasuh dan dipelihara oleh Mudjab Ritonga ada tiga orang; satu anak laki-laki orang Bugis, yang dua orang anak perempuan Menado bernama Alex Lolong, saksi kenal dengannya karena sama-sama pegawai penjara;
- bahwa setahu saksi dalam adat Batak anak piara tidak dapat mewaris harta peninggalan dari orang tua yang memelihara, tetapi orang tua yang memelihara kalau masih hidup dapat memberikan hartanya;
- bahwa jika orang tua yang memeliharanya sudah meninggal maka si anak piara tidak punya hak menuntut harta peninggalannya, demikian juga anak asuh tidak mendapat warisan dan hanya mendapat harta sesuai kerelaan orang tuanya;
- bahwa setahu saksi anak angkat tidak berhak memakai nama Marganya;
- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

**Saksi 8. Suhadi menerangkan:**

- bahwa saksi kenal Notaris Tommy Tjoa Keng Liet, karena pada tahun 2003 saksi pernah diajak oleh ibu Nuriana alias Kecik (Tergugat IX) bersama Zulkarnaen Siregar yang adalah teman saksi pergi ke Kantor Notaris Tommy Tjoa di Jalan Sudirman Pontianak;
- bahwa di kantor Notaris tersebut Tergugat IX (Ibu Kecik) memberitahukan kepada Notaris supaya tidak membuat surat jual beli atas tanah yang terletak di jalan Sumatera Pontianak, karena tanah tersebut masih dalam sengketa;
- bahwa waktu itu saksi mendengar omongan bu Nuriana/Kecik, yang dijawab Notaris Tommy Tjoa "kamu tidak ada urusan, kamu keluar", lalu Ibu Kecik mengatakan: "kalau keluar suratnya aku cucukkan ke mulut kamu", lalu Notaris Tommy marah dan saksi melerainya;
- bahwa setahu saksi yang dimaksud surat dalam pembicaraan bu Nuriana adalah surat dari pengadilan;
- bahwa sebelum terjadi pembuatan akta jual beli di Notaris Tommy, ada demo massa yang datang secara berombongan dan akan mengusir penghuni rumah di jalan Tani, waktu itu terjadi keributan dan saksi juga ikut membongkar pagar;
- bahwa setahu saksi tanah yang di jalan Sumatera tidak ada rumahnya, yang ada hanya pagar saja;
- bahwa waktu itu saksi ikut ke Notaris karena hanya mengantar Tergugat IX (ibu Nuriana/Kecik) saja, dan di ruang Notaris waktu itu juga ada orang tetapi saksi tidak kenal;
- bahwa sewaktu Ibu Nuriana/Kecik mengatakan surat dari Pengadilan, surat yang dimaksud belum ada;

- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

**Saksi 9.Samona menerangkan:**

- bahwa saksi tinggal di jalan Sumatera Gang Sudimoro Pontianak di tanah milik bu Mantri Ukur (bu Ritonga) karena saksi disuruh mengurus, mengelola dan menggarap tanah bu Ritonga yang ada di jalan Sumatera karena waktu itu tanahnya masih berupa semak belukar, tetapi ada rumah tua milik Pak dan Ibu Ritonga;
- bahwa tanah tersebut panjangnya 200 depa, lebar 45 depa dan kata suami bu Mantri yaitu Pak Mantri Ritonga tanah tersebut adalah bekas land reform;
- bahwa selain saksi, yang tinggal di tanah tersebut masih ada beberapa orang, hampir satu RT, yang bagian depan ada lebih dari 20 rumah sedangkan bagian belakang ada 14 rumah;
- bahwa saksi tinggal disitu sejak tahun 1967 sampai kira kira tahun 2000, karena pada tahun 2001 orang orang yang tinggal disitu telah diusir oleh pak Amad (Muhammad Rahim);
- bahwa yang menggusur orang orang adalah Pak Amad, waktu itu pak Amad membawa beberapa preman dari diancam supaya mengosongkan tanah tersebut dengan alasan tanah tersebut mau dijual pak Amad;
- bahwa pak Amad pernah datang ke tempat saksi dan mengatakan mau menjual tanah yang saksi tempati dan menanyakan kepada saksi batas – batasnya, saksi waktu itu hanya berpikir kenapa pak Amad tidak tahu batas tanahnya kalau memang tanah tersebut dia yang punya;
- bahwa waktu tanah yang saksi digusur saksi mendapat penggantian, nilai penggantian ada yang Rp 2.500.000,- dan juga ada yang Rp 5.000.000,-;
- bahwa saksi lupa kapan pak Ritonga meninggal dunia, tetapi sesudah pak Ritonga meninggal saksi masih sering datang ke rumah Ibu Ritonga untuk mengantar hasil kebun;
- bahwa saksi datang terakhir ke rumah Ibu Ritonga pada waktu itu saksi pengen ketemu lalu datang ke jalan Meranti untuk mengantar hasil kebun tetapi baru sampai depan rumah Ibu Amat melambaikan tangan menyuruh saksi pergi dan pak Amat keluar dan mengatakan kepada saksi supaya tidak usah bertemu Ibu Ritonga karena ada di kamar dan tidak ngerti apa-apa lagi, Cuma bajo dan sudah mau mampus, lalu saksi menjawab “Astagafirullah al azim”;
- bahwa bajo adalah bahasa kasar artinya makan;
- bahwa saksi kenal dengan Agus, anaknya pak Amat, sedangkan dengan Todas dan Nuriana kenal karena dulu sering dibawa Bu Mantri, katanya anak angkat;

- bahwa sewaktu digusur rumah asal Ibu Ritonga sudah tidak ada karena sudah dirobohkan dan dibakar pak Amat;
- bahwa rumah di jalan Sumatera selain batasnya parit bagian belakang ada dipagar batas dari tanah, tahun 2001 mau dijual dan orang yang tinggal disitu mau digusur sehingga lalu timbul gugatan dari Butet sama Kecik dan akhirnya pagar dirobohkan oleh preman-preman suruhan pak Amat, sedangkan rumah saksi tidak ikut dirobohkan;
- bahwa sebelum tinggal di Jalan Meranti bersama Butet, Kecik dan Bu Ritonga, pak Amat tinggal di Pemangkat;
- bahwa saksi yang disuruh menggali parit, dan sewaktu pak Amat datang dia tanya mana tanah bu Mantri;
- bahwa saksi tidak tahu apa pak Mantri punya anak kandung dan tidak tahu anak pak Mantri;
- bahwa saksi hanya disuruh untuk menjaga tanah pak Mantri dan tidak diupah;
- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

**Saksi 10. Zulkarnaen Siregar, SH menerangkan:**

- bahwa saksi tidak kenal dengan Mudjab Ritonga ataupun Siti Ahoja Sinaga dan juga tidak kenal dengan Muhamad Rahim Ritonga, tetapi dengan Agus Adam Ritonga pernah melihat;
- bahwa saksi pernah diminta tolong oleh Nuriana Ritonga tahun 2003 untuk mengantar ke Notaris karena khawatir kalau datang ada keributan dan sampai di kantor Notaris saksi mendengar Nuriana mengatakan kepada Notaris Tommy agar tidak membuat akte jual beli tanah di jalan Sumatera karena tanahnya masih disengketakan, Notaris menjawab :”kamu siapa saya tidak ada urusan dengan kamu, kamu keluar”, lalu dijawab Kecik saya Penggugatnya nanti ada surat dari pengadilan akan saya masukkan mulutmu,
- bahwa sebulan kemudian saksi mengantar Nuriana ke Notaris Tommy tersebut untuk mengantarkan surat gugatan;
- bahwa waktu itu Nuriana sempat mengatakan “Jangan kamu beli tanah ini masih dalam sengketa, dan saat itu memang ada sidang di Pengadilan Agama;
- bahwa pada tahun 2001 sebelum ada transaksi jual beli, di tanah sengketa sudah ada demo;
- bahwa saksi kenal dengan Todas Ritonga dan Nuriana karena mereka tinggal di belakang rumah saksi dan mereka minta tolong saksi karena saksi juga pengurus RT di tempat mereka tinggal;

- bahwa saksi kenal dengan Hasan Kamarudin dan Syahbandi karena mereka adalah pengacara Todas dan Nuriana, dan saksi tahu pencabutan gugatan oleh Pengacaranya dari Todas dan Nuriana;
- bahwa saksi tidak tahu apakah Mudjab Ritonga punya anak kandung atau tidak;
- bahwa saksi tidak tahu hasil akhir persidangan di Pengadilan Agama;
- bahwa saksi tidak tahu ada masalah pencabutan perkara;
- bahwa atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat tidak keberatan, sedangkan Kuasa Para Tergugat keberatan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat, untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa:

**Tergugat I – Tergugat VI:**

**Bukti Surat**

1. Fotocopy Putusan Pengadilan Agama Pontianak, No.03/Pdt.G/2003/PA.Ptk, diberi tanda T.I-VI.1;
2. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Agama Pontianak, No.05/Pdt.G/2003/PTA.Ptk, diberi tanda T.I-VI.2;
3. Fotocopy Putusan Kasasi Mahkamah Agung, No.38/K/Ag/2004, diberi tanda T.I-VI.3;
4. Fotocopy Putusan Peninjauan Kembali, No.03/PK/Ag /2006/tanggal 1 Agustus 2006, diberi tanda T.I-VI.4;
5. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Pontianak, No.84/Pdt.G/1997/PN.Ptk, tanggal 17 Februari 1998, diberi tanda T.I-VI.5;
6. Fotocopy Risalah Pemberitahuan Putusan Banding tanggal 25 September 1998 tentang putusan Banding No.28/PDT.G/1998/PT.PTK, diberi tanda T.I-VI.6;
7. Fotocopy Putusan Kasasi Mahkamah Agung, No.566 K/PDT/1999, diberi tanda T.I-VI.7;
8. Fotocopy Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Pontianak, No.84/Pdt.G/1997/PN.Ptk jo No.28/PDT.G/1998/PT.PTK No.566 K/PDT/1999 tanggal 8 Desember 2006, diberi tanda T.I-VI.8;
9. Fotocopy Surat Keterangan Kelahiran Muhammad Rahim Ritonga No.176/Des/Pem/1987 tanggal 1 Desember 1987, diberi tanda T.I-VI.9;
10. Fotocopy Surat Kuasa tanggal 28 Oktober 1957, diberi tanda T.I-VI.10;
11. Fotocopy Surat Nikah Muhammad Rahim Ritonga tanggal 5 Januari 1963, diberi tanda T.I-VI.11;
12. Fotocopy Surat Paspor an Mudjab Ritonga tanggal 6 Oktober 1939, diberi tanda T.I-VI.12;

13. Fotocopy Akte Turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli No.13 tanggal 6 September 2001, diberi tanda T.I-VI.13;
14. Fotocopy Risalah Pernyataan Pencabutan Permohonan Peninjauan Kembali No.84, diberi tanda T.I-VI.14;
15. Fotocopy Undang-undang No.3 tahun 2006, diberi tanda T.I-VI.15;

Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, dan semuanya sudah diberi meterai cukup;

#### **Tergugat VII dan Tergugat XVIII:**

##### **Bukti Surat:**

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.12187 tanggal 7 Juli 2000 diberi tanda T.VII-XVIII.1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No.15 tahun 2003 tanggal 11 Januari 2003, diberi tanda T.VII-XVIII.2;

Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, dan semuanya sudah diberi meterai cukup;

#### **Tergugat VIII:**

##### **Bukti Surat:**

1. Fotocopy Buku Rapor SMP Tahun 1972 T V VIII, Pontianak tanggal 15 April 1972, diberi tanda T.VIII.1;
2. Fotocopy STTB SMP tahun 1985, diberi tanda T.VIII.2;
3. Fotocopy STTB SMA 16 Mei 1980, diberi tanda T.VIII. 3;
4. Fotocopy Gugatan No.246/Pdt.G/2002/PA Ptk, 8 Agustus 2002, diberi tanda T.VIII. 4;
5. Fotocopy Penetapan PA Ponti No.246/Pdt.G/2002/PA Ptk 22 Nopember 2002, diberi tanda T.VIII.5;
6. Fotocopy Gugatan No.03/PDT.G/2003/PA.PTK, 4 Jan 2003, diberi tanda T.VIII.6;
7. Fotocopy Surat Panggilan Polisi tanggal 23 Agustus 2005, diberi tanda T.VIII.7;
8. Fotocopy Surat Panggilan Polisi tanggal 12 Januari 2006, diberi tanda T.VIII.8;
9. Fotocopy Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli No 04/BHJ/II/2006 tanggal 1 Februari 2006, diberi tanda T.VIII.9;
10. Fotocopy Surat panggilan Polisi 17 April 2006, diberi tanda T.VIII.10;
11. Fotocopy Surat Perintah Penahanan tanggal 20 April 2006, diberi tanda T.VIII.11;
12. Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Tersangka T VIII, tanggal 20 April 2006, diberi tanda T.VIII.12;
13. Fotocopy Surat Perintah Pengeluaran Tahanan 15 Mei 2006, diberi tanda T.VIII.13;

Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, semuanya sudah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat IX, untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat yaitu:

1. Fotocopy STTB SD Tahun 1974 atas nama Tergugat IX, diberi tanda T.IX.1;
2. Fotocopy Surat Panggilan Polisi tanggal 23 Agustus 2005 T.IX.2;
3. Fotocopy Surat Panggilan Polisi tanggal 12 Januari 2006, T.IX.3;
4. Fotocopy Surat Nomor 04/B11/II/2006 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat Tergugat XVII; T.IX.4;
5. Fotocopy Surat Panggilan Polisi tanggal 17 April 2006, T.IX.5;
6. Fotocopy Surat Perintah Penahanan tanggal 20 April 2006, T.IX.6;
7. Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Tersangka Tergugat IX, tanggal 20 April 2006, diberi tanda T.IX.7;
8. Fotocopy Surat Perintah Pengeluaran Tahanan 15 Mei 2006, diberi tanda T.IX.8;
9. Fotocopy Gugatan No.246/Pdt.G/2002/PA Ptk, 8 Agustus 2002, diberi tanda T.IX.9;
10. Fotocopy Penetapan PA Ponti No.246/Pdt.G/2002/PA Ptk 22 Nopember 2002, diberi tanda T.IX.10;
11. Fotocopy Gugatan No.03/PDT.G/2003/PA.PTK, 4 Jan 2003, diberi tanda T.IX.11;

Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai (kecuali T.IX.10 dan 11 tidak ada asli) dan semuanya sudah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat X dan XI, untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat yaitu:

1. Fotocopy Undang-undang RI No.18 th 2003, diberi tanda T X-XI.1;
2. Fotocopy Penetapan No.246/Pdt.G/2002/PA.Ptk tanggal 22 Nopember 2002, diberi tanda T X-XI.2;

Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai (kecuali T.X-XI 1-2) dan semuanya sudah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat XII telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.11 atas nama Mudjab Ritonga, tertanggal 19 Agustus 1963, diberi tanda T.XII.1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.12 atas nama Mudjab Ritonga, tertanggal 19 Agustus 1963, diberi tanda T.XII.2;

3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.13 atas nama Mudjab Ritonga, tertanggal 19 Agustus 1963, diberi tanda T.XII.3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.14 atas nama Hj.Siti Ahodja Ritonga, tertanggal 25 September 1963, diberi tanda T.XII.4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.26 atas nama Hj.Siti Ahodja Ritonga, tertanggal 31 Maret 1964, diberi tanda T.XII.5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.37 atas nama Mudjab Ritonga, tertanggal 19 Agustus 1963, diberi tanda T.XII.6;

Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai (kecuali T.XII 5 tidak ada asli), dan semuanya sudah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat XIII telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.233 atas nama Mudjab Ritonga, tertanggal 12 Juli 1963, diberi tanda T.XIII.1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Waris tanggal 24 Oktober 1997 yang berisi pengakuan Muhammad Rahim Ritonga sebagai satu-satunya ahli waris, diberi tanda T.XIII.2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Waris yang dibuat Muhammad Rahim Ritonga, tanggal 12 Juli 2000, diberi tanda T.XIII.3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Waris Tergugat I-VI, tanggal 19 Desember 2001, diberi tanda T.XIII.4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Kematian Muhammad Rahim Ritonga, tanggal 9 Februari 2002, diberi tanda T.XIII.5;

Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai (kecuali T.XIII 2, 3, 4 dan 5 tidak ada asli), dan semuanya sudah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat XIV dan XV telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Mahkamah Agung RI tanggal 8 Mei 1991 jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 25 Maret 1991, jo Salinan Peraturan Mendagri Direktorat Agraria, Pendaftaran Tanah tanggal 20 Desember 1969, diberi tanda T.XIV-XV.1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Waris, tanggal 24 Oktober 1997, diberi tanda T.XIV-XV.2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Waris, tanggal 12 Juli 2000, diberi tanda T.XIV-XV.3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Waris, tanggal 19 Desember 2001, diberi tanda T.XIV-XV.4;

5. Fotocopy Akte Kematian Muhammad Rahim Ritonga, tanggal 9 Februari 2002, diberi tanda T.XIV-XV.5;

Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, dan semuanya sudah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat XVI telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Perjanjian No.13 tanggal 13 September 2001, diberi tanda T.XVI.1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.11 atas nama Mudjab Ritonga, tertanggal 19 Agustus 1963, diberi tanda T.XVI.2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.12 atas nama Mudjab Ritonga, tertanggal 19 Agustus 1963, diberi tanda T.XVI.3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.13 atas nama Mudjab Ritonga, tertanggal 19 Agustus 1963, diberi tanda T.XVI.4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.14 atas nama Hj.Siti Ahodja Ritonga, tertanggal 25 September 1963, diberi tanda T.XVI.5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.26 atas nama Hj.Siti Ahodja Ritonga, tertanggal 31 Maret 1964, diberi tanda T.XVI.6;

Fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai (kecuali T.XVI.2, 3, 4, 5 dan 6) dan semuanya sudah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal Oktober 2007;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sudah tidak mengajukan apa-apa lagi melainkan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala hal ihwal yang terjadi dipersidangan dan dimuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

### **Tentang Pertimbangan Hukumnya.**

#### **Dalam Konvensi:**

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas, dan atas gugatan tersebut Tergugat I sampai dengan VI, Tergugat VII dan XVIII, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV-XV, Tergugat XVI, dan Tergugat XVII telah mengajukan eksepsi sebagai berikut;

#### **Dalam Eksepsi:**



Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat I- VI, Tergugat VII dan XVIII, Tergugat X, XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV-XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**Eksepsi Tergugat I-VI:**

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan karena mereka bukan ahli waris dari almarhum Mudjab Ritonga maupun Siti Ahodja Sinaga, bahkan antara mereka tidak ada hubungan apapun;
2. Bahwa terhadap kewarisan alm. Mudjab Ritonga telah ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali No. 03 PK/AG/2006 tanggal 01 Agustus 2006 jo putusan Mahkamah Agung No. 38 K/Ag/2004 tanggal 14 September 2005 jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Pontianak No 5/Pdt.G/2003/PTA.PTK, tanggal 22 Oktober 2003, sehingga karenanya tidak dapat dilakukan gugatan lagi (nebis in idem);
3. Gugatan Penggugat rancu dan tidak jelas karena mencampur-adukkan berbagai jenis gugatan, gugatan Penggugat yang bertitel "Perbuatan Melawan Hukum" dalam posita dan petitumnya memuat jenis perkara kewarisan dan gugatan lainnya, sehingga tidak jelas subyek dan obyeknya;

**Eksepsi Tergugat VII dan XVIII:**

- Para Penggugat dalam gugatannya telah mengakui perkara di Pengadilan Agama No.03/Pdt.G/2003/PA.Ptk sampai ditingkat banding dan kasasi dikalahkan, berarti Para Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan atas harta milik Siti Ahodja Sinaga, dan karenanya gugatan harus ditolak;

**Eksepsi Tergugat XII:**

1. Bahwa Tergugat XII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tanpa kecuali;
2. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas mengajukan gugatan dan juga bukan sebagai penguasa fisik, sehingga gugatan Penggugat sepantasnya ditolak;
3. Bahwa berdasarkan posita huruf J dan K posisi hukum Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscur libel) sehingga hubungan hukum dengan subyek hak sengaja dipaksakan untuk dijadikan para pihak, yang sepantasnya Penggugat menguji Surat Keterangan Waris tersebut sehingga gugatan Penggugat dapat dikatakan invalid, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
4. Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat

secara sah atas nama seseorang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya Sertifikat telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut, sehingga berdasarkan pasal tersebut diatas gugatan Penggugat sepantasnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. Bahwa Tergugat XII didalam menerbitkan:

1. Sertifikat Hak Milik No.12187/Parit Tokaya dengan Surat Ukur No.1077 /Parit Tokaya/2000 seluas 14.719 M<sup>3</sup>;
2. Sertifikat Hak Milik No.37 seluas 523, 11 m<sup>3</sup> tercatat atas nama;
3. Sertifikat Hak Milik No.11 dengan peta No.7675 seluas 9605,34 m<sup>3</sup>;
4. Sertifikat Hak Milik No.12 dengan peta No.7676 seluas 18.000.m<sup>3</sup>;
5. Sertifikat Hak Milik No.13, Peta No. 7677 seluas 1981 m<sup>2</sup>;
6. Sertifikat Hak Milik No.14 seluas 5.914 m<sup>2</sup>;
7. Sertifikat Hak Milik No.26 dengan Surat Ukur No.101 tanggal 30 maret 1964 seluas 2.346 m<sup>2</sup>;

Adalah bersifat administrasi dan ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, sehingga gugatan Para Penggugat harus ditolak;

#### **Eksepsi Tergugat XIII;**

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas.
2. Bahwa perkara aquo tersebut bukan wewenang Pengadilan Negeri di Pontianak, akan tetapi merupakan wewenang Pengadilan Negeri di Singkawang karena yang menjadi objek daripada perkara aquo adalah tanah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Condong, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak setidaknya tidak dapat diterima;
3. Bahwa secara hukum Penggugat bukan pemilik tanah tersebut dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan, oleh karenanya gugatan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo tersebut, tetapi Pengadilan Tata Usaha Negara yang lebih berwenang untuk mengadili perkara aquo karena apa yang dilakukan oleh Tergugat XIII dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut bersifat administrasi, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

### **Eksepsi Tergugat XIII:**

1. Bahwa perkara aquo tersebut bukan wewenang Pengadilan Negeri di Pontianak, akan tetapi merupakan wewenang Pengadilan Negeri di Singkawang karena yang menjadi objek daripada perkara aquo adalah tanah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Condong, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak setidaknya tidak dapat diterima;
2. Bahwa secara hukum Penggugat bukan pemilik tanah tersebut dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan, oleh karenanya gugatan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo tersebut, tetapi Pengadilan Tata Usaha Negara yang lebih berwenang untuk mengadili perkara aquo karena apa yang dilakukan oleh Tergugat XIII dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut bersifat administrasi, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

### **Eksepsi Tergugat XIV dan XV:**

1. bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak memenuhi syarat substansial menyangkut masalah obyek sengketa;
  2. bahwa gugatan Penggugat kabur (obscure libel) dan sangat keliru serta tidak ada kaitan sama sekali;
  3. bahwa menyangkut masalah pertanahan yang berkaitan dengan terbitnya hak kepemilikan tanah atau berpindahnya sesuatu obyek tanah kepada pihak lain, merupakan keputusan administrasi yang bersifat konkrit, individual dan final;
- Ketentuan ini diatur dalam Peradilan Hukum Acara Tata Usaha Negara yang berdasarkan pasal 1 ayat 3, dengan demikian selayaknya gugatan diajukan ke PTUN. Berdasarkan alasan dalil tersebut wajiblah gugatan tersebut ditolak;

### **Eksepsi Tergugat XVI:**

1. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat;
2. Bahwa Para Penggugat tidak berkualitas sebagai ahli waris sah dari alm. Mudjab Ritonga;
3. Bahwa Para Penggugat mendalilkan alm. Muh. Rahim Ritonga bukanlah anak kandung melainkan anak angkat dari alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, sedangkan Surat Keterangan sebagaimana juga didalilkan Penggugat menerangkan bahwa alm. Muh. Rahim Ritonga adalah anak kandung dari alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, yang kemudian Para Penggugat mendalilkan Surat Keterangan tersebut tidak benar, dengan demikian Para Penggugat haruslah membuktikan Surat Keterangan itu secara hukum pidana terlebih dahulu apakah sah atau dipalsukan;

### **Eksepsi Tergugat XVII;**

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat XVII merupakan gugatan yang tidak berdasarkan hukum karena antara Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat XVI dengan Tergugat XVII) tidak mempunyai hubungan yang erat, tidak tepat, Tergugat XVII digugat sekaligus yang digabungkan dalam satu surat gugatan Para Tergugat tersebut, dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat XVII harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat XVII merupakan gugatan diskualifikasi in person. Para Penggugat sudah keliru menarik Tergugat XVII tampil dalam sengketa ini, karena yang disengketakan adalah harta warisan antara Para Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat IX, sedangkan Tergugat XVII tidak ada hubungannya dengan sengketa warisan tersebut sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat XVII harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat XVII demi hukum harus dikategorikan sebagai gugatan yang kabur/tidak jelas/obscuur libel, karena secara yuridis antara Para Penggugat dengan Tergugat XVII tidak ada hubungan hukum yang bersifat kebendaan khususnya antara Para Penggugat dengan tuntutan mereka terhadap Tergugat XVII, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan bantahannya sebagaimana tersebut dalam Repliknya, dan selanjutnya Tergugat-tergugat telah menanggapi dalam Dupliknya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Eksepsi Para Tergugat, Replik Para Penggugat maupun Duplik Para Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana terurai dibawah ini;

### **Terhadap Eksepsi Tergugat I-VI:**

Menimbang, bahwa eksepsi point ke 1 Tergugat I-VI mengatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan karena mereka bukan ahli waris dari almarhum Mudjab Ritonga maupun Siti Ahodja Sinaga, bahkan antara mereka tidak ada hubungan apapun;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, tentang apakah Para Penggugat sebagai ahli waris ataukah tidak mempunyai hubungan waris, hal ini sudah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan, oleh karenanya eksepsi Tergugat I-VI point ke 1 harus ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi point ke 2 Tergugat I-VI mengatakan bahwa gugatan Para Penggugat nebis in idem karena terhadap kewarisan alm.Mudjab Ritonga telah ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan Mahkamah Agung

Tinggi Agama Pontianak No.5/Pdt.G/2003/PTA.PTK, tanggal 22 Oktober 2003;

Menimbang, bahwa tentang nebis in idem ini dapat dilihat ketentuan pasal 1917 KUH Perdata, yang pada pokoknya mengatakan bahwa *jika gugatan diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap*, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ternyata pihak yang menggugat berbeda dengan pihak yang menggugat dalam perkara yang disebutkan Tergugat I-VI, oleh karenanya gugatan Para Penggugat tidak dapat disebut sebagai nebis in idem, dan karenanya eksepsi tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi point ke 3, Tergugat I-VI mengatakan bahwa subyek gugatan Penggugat rancu dan tidak jelas karena mencampur-adukkan berbagai jenis gugatan, gugatan Penggugat yang bertitel "Perbuatan Melawan Hukum" dalam posita dan petitumnya memuat jenis perkara kewarisan dan gugatan lainnya, sehingga tidak jelas subyek dan obyeknya;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, gugatan Para Penggugat jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang oleh Para Penggugat didalilkan telah dilakukan oleh Tergugat I-VI, dan adanya masalah kewarisan yang disebut-sebut Para Penggugat dalam positanya, hal itu karena memang perbuatan melawan hukum tersebut terkait dengan masalah kewarisan, dan oleh karenanya eksepsi Tergugat I-VI ditolak;

#### **Terhadap Eksepsi Tergugat VII dan XVIII:**

- Menimbang, bahwa Eksepsi Para Tergugat pada pokoknya mengatakan Para Penggugat dalam gugatannya telah mengakui adanya perkara di Pengadilan Agama No.03/Pdt.G/2003/PA.Ptk sampai ditingkat banding dan kasasi dikalahkan, berarti Para Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan atas harta milik Siti Ahodja Sinaga, dan karenanya gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat VII dan XVIII tidak secara jelas menguraikan pokok eksepsinya, akan tetapi dengan disebutkannya perkara lain, maka yang tersirat adalah nebis in idem;

Menimbang, bahwa tentang nebis in idem ini telah dipertimbangkan dalam eksepsi Tergugat I-VI, oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih disini dan eksepsi Tergugat VII-XVIII harus ditolak pula;

#### **Terhadap Eksepsi Tergugat XII:**

1. Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan karena bukan penguasa fisik;

2. Gugatan obscur libel karena posisi Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point ke 1 Tergugat XII, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- bahwa dalam hukum acara perdata dikenal suatu syarat mutlak (*Conditio Sine Qua Non*) yang mengharuskan bahwa suatu gugatan perdata hanya dapat diajukan apabila pihak yang menggugat mempunyai kepentingan hukum (*rechtbelang*), yaitu harus mempunyai alas hak berdasarkan suatu ikatan atau hubungan hukum (*rechtbetreking*) yang menimbulkan hak dan kewajiban antara yang menggugat (Penggugat) dengan yang digugat (Tergugat), yang mengikat kedua belah pihak, dan yang dapat dipaksakan secara hukum melalui tuntutan atau gugatan (*recht vordering*), lihat Mr. CW. Star Busman dalam bukunya *Hofstukken Van Burgelijke* halaman 111;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat didasarkan atas alas hak yang timbul karena suatu hubungan hukum (*recht betreking*), berupa perbuatan melawan hukum yang oleh Para Penggugat didalilkan telah dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam mengajukan gugatan tidak perlu seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai penguasa fisik ataukah pemilik, karena hubungan hukum dapat berupa perbuatan, dan berdasarkan hal tersebut maka eksepsi Tergugat XII harus ditolak karena tidak beralasan;

**Terhadap Eksepsi Tergugat XIII:**

- Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan karena bukan pemilik tanah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat XIII ini Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan atas eksepsi Tergugat XII bahwa sesuai ketentuan dalam hukum acara perdata, dalam mengajukan gugatan tidak perlu seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai penguasa fisik ataukah pemilik, karena hubungan hukum dapat berupa perbuatan, dan berdasarkan hal tersebut maka eksepsi Tergugat XIII harus ditolak karena tidak beralasan;

**Terhadap Eksepsi Tergugat XIV dan XV:**

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat XIV dan XV point ke 1 pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak ada hubungannya dengan Tergugat XIV dan XV sehingga obscur libel;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan atas eksepsi Tergugat XII bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat didasarkan atas alas hak yang timbul karena suatu hubungan hukum (*recht betreking*), berupa perbuatan melawan hukum yang oleh Para Penggugat didalilkan telah dilakukan oleh Tergugat XIV dan XV, maka eksepsi Tergugat XIV dan XV point ke 1 harus ditolak;

Menimbang, bahwa sedangkan eksepsi point ke 2 yang mengatakan bahwa gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara harus ditolak pula karena gugatan Para Penggugat bukan mengenai Besickhing atau Keputusan;

**Terhadap Eksepsi Tergugat XVI:**

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat XVI point ke 1 mengatakan bahwa Para Penggugat tidak berkualitas sebagai ahli waris sah dari alm.Mudjab Ritonga,

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut pada dasarnya adalah sama dengan eksepsi Tergugat XII, oleh karenanya pertimbangan atas eksepsi Tergugat XI diambil alih dan eksepsi point ke 1 Tergugat XVI harus ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi point ke 2 pada pokoknya mengatakan agar dibuktikan dulu secara pidana mengenai kepalsuan atau tidak sahnya Surat Keterangan Waris yang didalilkan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa suatu gugatan perdata tidak selalu harus digantungkan kepada adanya perbuatan pidana, sesuai dengan ketentuan pasal 1919 KUH Perdata yang berbunyi:

*"Jika seseorang telah dibebaskan dari suatu kejahatan ataupun pelanggaran yang dituduhkan kepadanya, maka pembebasan itu dimuka Hakim tidak dapat dimajukan untuk menangkis tuntutan ganti rugi";*

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka eksepsi Tergugat XVI harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I-VI, Tergugat VII, Tergugat XII, XIII, XIV-XV, XVI, XVII dan XVIII telah ditolak seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat pada pokoknya telah mohon:

1. Agar Para Penggugat dan Para Turut Tergugat dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari suami istri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga;
2. Agar Tergugat VIII (Todas Nurhayati Ritonga) dan Tergugat IX (Nuriana Ritonga) sebagai anak angkat dari suami istri alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga, dan Muhammad Rahim Ritonga dinyatakan sebagai anak piara dari suami istri alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga;
3. Agar harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga dinyatakan belum dibagi waris dan menjadi hak para Penggugat, para Turut Tergugat, Tergugat VIII dan Tergugat IX;

4. Agar Perbuatan Muhammad Rahim Ritonga (alm), Tergugat XII, XIII, XIV, dan XV terkait dengan peralihan hak atas tanah-tanah harta peninggalan alm Mudjab Ritonga dan alm Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga alm. dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat;

5. Agar Ikatan jual beli 7 bidang tanah sengketa antara Muhammad Rahim Ritonga (sekarang alm) yang dibuat oleh Notaris Elisabeth Veronika Ely, SH, Tergugat XVII No.13 tanggal 6 September 2001 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

6. Agar Perjanjian Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik No.12187 antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Penjual dengan Tergugat VII sebagai Pembeli sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli No.15 tgl 11 Januari 2003 yang dibuat Tergugat XVIII dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat telah membantahnya sebagaimana tersebut dalam Jawabannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat bukanlah ahli waris dari almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahoja Sinaga, ahli waris satu-satunya dari almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahoja Sinaga adalah almarhum Muhammad Rahim Ritonga, yang adalah suami Tergugat I dan ayah Tergugat II-VI, sehingga tindakan Para Tergugat terkait dengan harta peninggalan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahoja Sinaga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dali-dalil Para Penggugat ditolak Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBg maka Para Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk itu Para Penggugat telah mengajukan surat bukti P.1 sampai dengan P.95 serta 10 orang saksi, sedangkan Para Tergugat untuk membuktikan bantahannya telah mengajukan surat bukti Tergugat I-VI:T.I-VI.1 sampai I-VI; T.VII-XVIII.1, T.VIII.1-13, T.IX.1-11, T X-XI.1-2, T.XII.1-6, T.XIII.1-5, T.XIV-XV.1-5, T.XVI.1-5,

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok-pokok gugatan Para Penggugat tersebut sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa gugatan pokok yang pertama adalah agar Para Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris dari almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahoja Sinaga;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan gugatan pokok yang pertama tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu hubungan kekerabatan Para Penggugat dengan almarhum Mudjab Ritonga dan almarhumah Siti Ahoja Sinaga;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.1, yaitu Torombo Ni Ritonga, dan P.2 Keterangan Ketua Persadaan Ni Ritonga Parbagas Godang, Kecamatan Saipar Dolok Hole



tanggal 9 Juni 2006 No.01/PRS/2006, terbukti Marbus/Mudjab Ritonga tercatat sebagai anak ketiga dari Ja Kuning Ritonga;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.3 yaitu daftar nama anak kandung alm.Jakuning Ritonga dalam perkawinannya dengan alm.Mintah Hasibuan, mempunyai anak bernama Jakasim, Jatobasan, Marbus/Mudjab Ritonga, Sundur, dan anak perempuan bernama Lenda Ritonga, Tiamina Ritonga, Tiamora Ritonga, Sopiah alias Tiadin Ritonga, Nageh Ritonga;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.19, yaitu Surat Keterangan tanggal 14 Juni 2006, Jamamangin dalam perkawinannya dengan Taing Boru Pasaribu melahirkan satu orang anak perempuan dan 5 anak laki-laki bernama: Siti Ahoja Sinaga (perempuan), Malaka Sinaga, Abdul Hakim Sinaga, Masro Sinaga, Batang Onang Sinaga, Usman Akhir Sinaga;

Menimbang, bahwa dari bukti P.20, Abdul Hakim Sinaga meninggal dengan meninggalkan anak-anak bernama Maslan Sinaga, Mastina Sinaga, Masdalifa Sinaga, Siti Zaleha Sinaga, Spd, Abdul Azis Sinaga, Sugini Sinaga, M.Yamin Sinaga, Siti Aisyah; Iwan Ritonga;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.34, ahli waris Masro Sinaga adalah Muhamniad Alinafia Sinaga, Nurhairani Sinaga, Nur'aini Sinaga, Nurhabina Sinaga, Amfan Sinaga;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Para Penggugat yaitu Samsu Pasaribu, Hakim Rambe, mengatakan bahwa Penggugat I adalah anak dari Jatobasan Ritonga, dan Jatobasan adalah saudara kandung Mudjab atau Marbus Ritonga, Jatobasan adalah anak dari Jakuning Ritonga, anak Jakuning ada 4 orang laki-laki, yaitu Jakasim, Jatobasan, Marbus atau Mudjab dan Sundur;

Menimbang, bahwa saksi Langkat Siregar dan Ahmad Siregar mengetahui alm. Siti Ahodja Sinaga mempunyai saudara kandung Malaka, Ikam atau Abdul Hakim, Masro, Batang Onang dan Usman Akhir Sinaga, dan silsilah tersebut juga diketahui dari Torombo Marganya;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti P 1 sampai dengan P.74 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Para Penggugat tersebut, ternyata Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah keponakan dan cucu keponakan dari alm. Mudjab Ritonga ataupun alm.Siti Ahodja Sinaga;

Menimbang, bahwa Tergugat I-Tergugat VI dalam bantahannya mengatakan bahwa Para Penggugat tidak ada hubungan apapun dengan alm. Mudjab Ritonga ataupun alm.Siti Ahodja Sinaga, akan tetapi surat-surat bukti yang diajukan Tergugat I-VI ternyata tidak satupun yang mengatakan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hubungan kekerabatan dengan alm.Mudjab Ritonga dan alm Siti Ahoja Sinaga, sehingga berdasarkan hal tersebut

dias Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil Para Penggugat dan Turut Tergugat yang mengatakan bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat adalah keponakan dan cucu keponakan alm.Mudjab/Marbus Ritonga dan alm.Siti Ahodja Sinaga dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Penggugat dan Turut Tergugat adalah ahli waris dari alm.Mudjab/Marbus Ritonga dan alm.Siti Ahodja Sinaga;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.1 dan P.2 yaitu Torombo Ni Ritonga dan Surat Keterangan Ketua Persadaan Ni Ritonga Parbagas Godang, yang dibuat di Simangambat, Kecamatan Saipar Dolok Hole tanggal 9 Juni 2006 No.C1/PRS/2006, tidak ada catatan adanya anak kandung alm.Mudjab Ritonga;

Menimbang, bahwa saksi Para Penggugat, yaitu Samsu Pasaribu, Hakim Rambe dalam keterangannya dibawah sumpah mengatakan:

- bahwa Mudjab Ritonga tidak punya anak kandung, dan dalam Torombo Ni Ritongapun tidak ada catatan bahwa Mudjab mempunyai anak kandung;
- bahwa dalam masyarakat Batak setiap orang Batak mesti mencatatkan anak laki-laki yang dilahirkan ke daftar buku Torombo Marganya dan kalau tidak didaftarkan tidak dapat mengetahui keturunan nama nenek moyangnya, dari siapa marga diperoleh dan yang bersangkutan tidak dapat ikut dalam upacara besar;
- bahwa yang dicatat dalam buku Torombo hanya orang yang ada hubungan darah, dan dalam masyarakat Batak tidak dikenal anak angkat, yang ada anak peliharaan, yaitu diasuh, diberi makan dan disekolahkan tetapi bukan anak angkat;

Menimbang, bahwa saksi Para Penggugat yaitu Langkat Siregar dan Ahmad Siregar menerangkan bahwa alm.Siti Ahodja Sinaga menikah dengan marga Ritonga dan tidak mempunyai anak;

Menimbang, bahwa dalil Para Penggugat tersebut dibantah Tergugat I-VI dengan mengatakan bahwa satu-satunya ahli waris dari alm.Mudjab Ritonga adalah alm.Muhammad Rahim Ritonga, orang tua dari Tergugat I-VI, karena Muh.Rahim Ritonga adalah satu-satunya anak kandung alm.Mudjab Ritonga dan al.Siti A.Sinaga;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Tergugat I-VI tersebut:

- T.I-VI 1 sampai dengan T.I-VI.4 adalah putusan Putusan Pengadilan Agama Pontianak, No.03/Pdt.G/2003/PA.Ptk, Penggugat Todas Nurhayati Ritonga dan Nuriana Ritonga dalam gugatannya mohon agar dinyatakan sebagai anak angkat alm.Mudjab Ritonga dikabulkan, tetapi putusan tersebut dibatalkan dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam surat bukti T.I-VI 2, Putusan Pengadilan Tinggi Agama Pontianak, No.05/Pdt.G/2003/PTA. Ptk, dan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tersebut dikuatkan

oleh Mahkamah Agung sebagaimana dalam putusan Kasasi, No.38/K/Ag/2004 (T.I-VI 3) dan selanjutnya dalam putusan Peninjauan Kembali tanggal 1 Agustus 2006, No.03/PK/Ag/2006 (bukti T.I-VI 4) permohonan Peninjauan Kembali Tergugat VIII dan IX atas putusan Kasasi Mahkamah Agung telah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti T.I-VI 1 tersebut, Tergugat VIII dan IX dalam gugatannya point 4 mengatakan alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga mempunyai satu orang anak kandung bernama Muh.Rahim Ritonga, dan dalam putusan tersebut- tentang anak kandung tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan karena dianggap telah "diakui", sehingga tidak terdapat pertimbangan yang didasarkan pada alat-alat bukti mengenai status Muh.Rahim Ritonga sebagai anak kandung alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti A Sinaga;

Menimbang, bahwa dari surat bukti T.I-VI.9, yaitu Surat Keterangan Kelahiran Muhammad Rahim Ritonga No.176/ Des/ Pem/ 1987 tanggal 1 Desember 1987, Muhammad Rahim Ritonga menerangkan sendiri bahwa ia anak yang lahir dari perkawinan M.Ritonga dan Siti Ahodja Sinaga, keterangan mana dibuat dihadapan Camat Pemangkat dihadapan 2 orang saksi;

Menimbang, bahwa surat bukti T.I-VI.10, dalam Surat Kuasa tanggal 28 Oktober 1957 tertulis pernyataan dari M.Ritonga yang memberi kuasa kepada anak kandungnya M.Rahim Ritonga untuk menggadaikan/bagi hasil tanahnya peninggalan orang tuanya di Simangambat Sipirok;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti T.I-VI.11, yaitu Surat Nikah Muhammad Rahim Ritonga tanggal 5 Januari 1963, dalam kolom pengantin laki-laki tertulis M.Rahim Ritonga bin M.Ritonga, dan dalam surat bukti T.I-VI.12, Surat Paspor an Mudjab Ritonga tanggal 6 Oktober 1939;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Tergugat I-VI tersebut ternyata Surat Keterangan Kelahiran yang dibuat pada tahun 1987 (T.I-VI.9) hanya merupakan keterangan sepihak Muh. Rahim Ritonga, dan saksi-saksi yang pada waktu itu menyaksikan pembuatan surat tersebut tidak dihadirkan dipersidangan, sedangkan seharusnya untuk membuktikan asal usul anak harus melalui pemeriksaan di persidangan sebagaimana tersebut dalam pasal UU No.1 Tahun 1974, dan sesuai dengan hukum pembuktian, surat bukti T.I-VI 9 tersebut tidak cukup membuktikan bahwa Muh.Rahim Ritonga adalah anak kandung alm.Mudjab Ritonga dan alm Siti Ahodja Sinaga;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya surat bukti T.I-VI 10, dimana dalam surat kuasa tertulis kata-kata "kepada anak kandung saya" M.Rahim Ritonga, dan dari surat bukti T.10 tersebut terbukti ada harta kekayaan Mudjab Ritonga di Simangambat, sehingga seandainya Muh. Rahim Ritonga akan membuat surat keterangan lahir, seharusnya dapat

memanggil saudara-saudara M.Ritonga dari Simangambat untuk dijadikan saksi, sehingga diperoleh kebenaran yang akurat;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti T.I-VI.11 yaitu surat nikah tertulis "bin" M. Ritonga, akan tetapi tulisan/kalimat "bin" tersebut tidak cukup membuktikan bahwa Muh.Rahim Ritonga adalah anak kandung alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga;

Menimbang, bahwa surat bukti T.I-VI.5, 6, 7, 8 dan 14 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Pontianak, No.84/Pdt.G/1997/PN.Ptk, Risalah Pemberitahuan Putusan Banding tanggal 25 September 1998, No.28/PDT.G/1998/PT.PTK, dan putusan Kasasi Mahkamah Agung, No.566 K/PDT/1999, Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Pontianak, No.84/Pdt.G/1997/PN.Ptk jo No.28/PDT.G/1998/PT.PTK No.566 K/PDT/1999 tanggal 8 Desember 2006, Risalah Pernyataan Pencabutan Permohonan Peninjauan Kembali No.84, adalah putusan atas gugatan sewa menyewa antara Samona sebagai Penggugat dan Tergugat --VI sebagai Tergugat, yang dalam putusannya menolak kasasi, dan tidak ada satupun pertimbangan yang menguraikan tentang status Muh. Rahim Ritonga sebagai anak kandung alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Tergugat I-VI tersebut, ternyata tidak ada satupun yang dapat membuktikan bahwa Muhammad Rahim Ritonga adalah anak kandung dari alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Para Penggugat yang mengatakan alm.Mudjab Ritonga dalam perkawinannya dengan alm. Siti Ahodja Sinaga tidak mempunyai anak dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan para saksi Penggugat dan sudah menjadi pengetahuan umum, dalam adat Batak, apabila tidak ada anak kandung, maka yang menjadi ahli waris adalah yang mempunyai hubungan darah dengan Pewaris dan tercatat dalam Torombo marganya;

Menimbang, bahwa dalam uraian diatas telah dibuktikan bahwa Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah keponakan dan cucu keponakan dari alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga, dan karena alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga tidak mempunyai anak kandung, maka Para Penggugat dan Para Turut Tergugat yang merupakan keponakan dan cucu keponakan dari alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga menggantikan kedudukan anak kandung sebagai ahli warisnya, dan dengan demikian maka gugatan pokok yang pertama atau sebagaimana tersebut dalam petitum ke 1 gugatan Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatan pokok yang kedua telah mohon agar Tergugat VIII dan IX dinyatakan sebagai anak angkat alm. Mudjab Rahim Ritonga

dan alm.Siti Ahoja Sinaga, dan alm Muhammad Rahim Ritonga dinyatakan sebagai anak piara dari suami istri alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat mengakui Tergugat VII dan Tergugat IX telah diangkat anak oleh alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahodja Sinaga;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.1 dan P.2 yaitu Buku Torombo dan Surat Keterangan Torombo telah dibuktikan bahwa alm.Mudjab Ritonga tidak mempunyai anak kandung dan bila dihubungkan dengan surat bukti yang diajukan Tergugat VIII dan Tergugat IX yang berupa Buku Rapor dan STTB yang mencantumkan nama alm.Mudjab Ritonga sebagai orang tua sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat VIII dan Tergugat IX dididik dan disekolahkan oleh alm. Mudjab Ritonga sehingga petitum yang mohon agar Tergugat VIII dan IX dinyatakan sebagai anak angkat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang mohon agar alm. Muhammad Rahim Ritonga dinyatakan sebagai anak piara Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan diatas, dalam surat bukti P.1 dan P.2 yaitu Torombo Ni Ritonga dan Surat Keterangan Torombo, diterangkan bahwa alm.Mudjab Ritonga tidak mempunyai anak;

Menimbang, bahwa saksi Para Penggugat, yaitu Samsu Pasaribu, Hakim Rambe, Langkat Siregar dan Achmad Siregar menerangkan alm.Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga membawa anak laki laki untuk dipiara;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diajukan Tergugat I-VI yaitu Surat Keterangan Lahir, Surat Kuasa, Surat Nikah, Paspur tidak dapat membuktikan status Muh.Rahim Ritonga sebagai anak kandung am.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahodja Sinaga, dan tidak ada surat surat lain ataupun saksi yang membuktikan status Muh.Rahim Ritonga sebagai anak kandung atau anak angkat;

Menimbang, bahwa akan tetapi dari keterangan para saksi dan juga diakui Para Penggugat, alm Muh Rahim Ritona telah dipiara oleh alm.Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahodja Sinaga;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan diatas juga telah diuraikan bahwa bukti bukti yang diajukan Tergugat I-Tergugat VI ternyata tidak apat mematahkan dalil Para Penggugat, dan karenanya petitum ke 9 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersbut diatas maka gugatan pokok ke 2 yang mohon agar Tergugat VIII dan IX dinyatakan sebagai anak angkat dan Muhammad Rahim Ritonga sebagai anak piara tersebut dalam petitum ke 3 dan 9 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mohon agar harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga sebagaimana tersebut dalam posita I.1 sampai dengan I.9 huruf a dan b. gugatan dinyatakan sebagai harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga yang belum dibagi waris;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.82 sampai dengan P.89 yang keberadaannya tidak dibantah oleh Tergugat I-VI, tanah-tanah tersebut adalah harta alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga;

Menimbang, bahwa Tergugat I-VI mengatakan bahwa tanah tersebut telah dibagi waris sesuai dengan putusan Pengadilan Agama Pontianak No.03/Pdt.G/2003/PA Ptk jo putusan PT.Agama Pontianak No.05/Pdt/G/2003/PTA Ptk jo putusan Mahkamah Agung No.38/K/Ag/2004 jo putusan PK No.03/PK/Ag/2006;

Menimbang, bahwa putusan dimaksud adalah putusan atas gugatan Tergugat VIII dan IX terhadap Tergugat I-VI, yang mana Tergugat VIII dan IX mohon agar dinyatakan sebagai anak angkat dan berhak atas harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga;

Menimbang, bahwa akan tetapi dalam perkara tersebut sama sekali tidak melibatkan Para Penggugat dan Turut Tergugat, hal mana terbukti dari surat keterangan bahwa Para Penggugat tidak pernah menerima panggilan sidang yang dibuat oleh Kepala Desa tempat tinggal Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam bukti P.66, 67,68;

Menimbang, bahwa dalam putusan tersebut juga tidak pernah dipertimbangkan tentang kebenaran Muh. Rahim Ritonga sebagai anak kandung alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga, karena dalam gugatan yang diajukan Tergugat VIII dan IX, pada point 4, Muh. Rahim Ritonga dikatakan sebagai anak kandung alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga, hal mana yang oleh Para Penggugat didalilkan telah dilakukan perubahan gugatan oleh Pengacara Tergugat VIII dan IX tanpa sepengetahuan Tergugat VIII dan IX;

Menimbang, bahwa dalam bukti P.78, yaitu Penetapan No.246 tahun 2002 gugatan Tergugat VIII dan IX tersebut dalam perkara No.246/2002 telah dicabut, selanjutnya Tergugat VIII dan IX mengajukan gugatan lagi melalui Tergugat X, XI dengan No.03/Pdt.G/2003/PA Ptk, dan dalam gugatan No.246/2002 Tergugat VIII dan IX mendalilkan Muh. Rahim Ritonga sebagai anak piara;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam putusan Pengadilan Agama tersebut tidak pernah dipertimbangkan kedudukan Muh.Rahim Ritonga sebagai anak kandung, dan dalam pertimbangan diatas telah dibuktikan bahwa Muh.Rahim Ritonga bukan anak kandung alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, dan perkara tersebut juga tidak melibatkan Para Penggugat dan Turut Tergugat yang telah dinyatakan sebagai ahli waris

alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, maka putusan Pengadilan Agama tersebut harus dikesampingkan dan permohonan Para Penggugat agar harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga dinyatakan belum dibagi waris sebagaimana dimohon dalam petitum ke 2 beralasan untuk dikabulkan;

**Menimbang, bahwa terhadap harta peninggalan ini, Para Penggugat mohon agar dinyatakan sebagai hak dari Para Penggugat, Turut Tergugat, Tergugat VIII dan IX;**

Menimbang, bahwa dalam uraian diatas Para Penggugat dan Turut Tergugat telah dinyatakan sebagai ahli waris dari alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, oleh karenanya Para Penggugat dan Turut Tergugat berhak atas harta peninggalannya yang telah dinyatakan belum dibagi waris;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat VIII dan IX, sesuai dengan adat suku Batak yang masih berlaku sampai sekarang, anak angkat karena tidak ada hubungan darah dan tidak tercantum dalam Torombo Ni Ritonga maka petitum ke 4 yang mohon agar Tergugat VIII dan IX dinyatakan berhak atas harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga harus ditolak;

**Menimbang, bahwa dalam gugatan pokok yang keempat Para Penggugat telah mohon agar perbuatan Muhammad Rahim Ritonga (alm), Tergugat XII, XIII, XIV, dan XV terkait dengan peralihan hak atas tanah-tanah harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga alm. dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;**

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat mengatakan bahwa Muh. Rahim Ritonga telah membuat Surat Keterangan Waris tertanggal 24 Oktober 1997 dan 12 Juli 2000 yang mengatakan Muh. Rahim Ritonga sebagai satu-satunya ahli waris dan kemudian dipergunakan untuk mengalihkan nama pemegang hak atas tanah dari alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga menjadi atas nama Muh. Rahim Ritonga;

Menimbang, bahwa dari surat surat bukti P. 82- P. 89 yaitu Sertifikat Hak Milik atas nama alm. Mudjab Ritonga telah dialihkan menjadi atas nama Muh. Rahim Ritonga berdasarkan surat keterangan waris tersebut, demikian juga Sertifikat Hak Milik atas nama Siti Ahoja Sinaga telah dialihkan menjadi atas nama Muh. Rahim Ritonga atas dasar Surat Keterangan Waris tanggal 24 Oktober 1997 dan tanggal 12 Juli 2001;

Menimbang, bahwa dalam uraian diatas telah dibuktikan bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat adalah ahli waris dari alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga dan Muh. Rahim Ritonga bukan anak kandung alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga, sehingga Surat Keterangan tertanggal 24 Oktober 1997 dan 12 Juli 2000 yang menyatakan Muh. Rahim Ritonga sebagai satu-satunya ahli waris adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Muh. Rahim Ritonga bukan anak kandung dan dengan sendirinya bukan ahli waris maka perbuatan Muh. Rahim Ritonga membuat keterangan waris sebagai satu-satunya ahli waris dan kemudian surat tersebut digunakan untuk mengalihkan nama pemegang hak atas tanah dari Mudjab Ritonga dan dari alm. Siti Ahoja Sinaga menjadi Muh. Rahim Ritonga harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat XIV dan XV telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan surat keterangan waris tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat bukti Keterangan waris tanggal 24 Oktober 1997 dan 12 Juli 2000 tersebut, ternyata tidak terdapat penjelasan mengenai data data yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan Surat Keterangan Waris, antara lain tentang kelahiran Muhammad Rahim Ritonga, dan seharusnya Tergugat XIV dan XV mengetahui bahwa asal usul seseorang harus dilakukan melalui pemeriksaan di Pengadilan, dan dihubungkan dengan surat bukti P.65, yaitu surat keterangan Ketua RT Ribut Jupran ternyata pembuatan surat tersebut tidak melalui Ketua RT, padahal sudah seharusnya prosedur tersebut dipenuhi, mengingat Ketua RT adalah orang yang mengetahui informasi tentang warganya, dan karenanya perbuatan Tergugat XIV dan XV tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan dengan demikian petitum ke 10 dan 11 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Waris tertanggal 24 Oktober 1997 dan 12 Juli 2000 tersebut kemudian digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah-tanah harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga alm;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat XII dan XIII telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah-tanah harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga alm;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Permendagri No 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24/97, telah ditentukan syarat dan bentuk Surat Keterangan Waris sebagai dasar peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Waris tanggal 24 Oktober 1997 yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah alm. Mudjab Ritonga menjadi atas nama Muh. Rahim Ritonga ternyata berisi keterangan yang tidak benar, karena tertulis Muh. Rahim Ritonga sebagai satu-satunya ahli waris, akan tetapi nama dan tandatangan istri alm. Mudjab Ritonga yaitu Siti Ahoja Sinaga masih tercantum, hal mana menunjukkan Siti



Ahoja Sinaga masih hidup, sehingga seharusnya Muh. Rahim Ritonga bukan satu-satunya ahli waris;

Menimbang, bahwa seharusnya Tergugat XII, XIII meneliti keabsahan dan kebenaran Surat Keterangan Waris yang isinya tidak benar tersebut. akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan Tergugat XII maupun Tergugat XIII, dan peralihan hak tetap dilakukan sehingga permohonan agar Tergugat XII, XIII dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dalam petitum 10, 11 dan 12 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan peralihan hak tersebut dengan sendirinya harus dinyatakan tidak sah, dengan demikian petitum 12, 18, 19 dan 20 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa gugatan pokok yang kelima para Penggugat telah mohon agar Ikatan Jual Beli 7 bidang tanah sengketa antara Muhammad Rahim Ritonga (sekarang alm) dengan Bambang Widjanarko (Tergugat XVI) yang dibuat oleh Notaris Elisabeth Veronika Ely, SH, Tergugat XVII No.13 tanggal 6 September 2001 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.75 yaitu Surat Keterangan Waris tanggal 24 Oktober 1997, M.Rahim Ritonga menyatakan dirinya sebagai ahli waris dari alm.M.Ritonga dalam perkawinannya dengan Siti Ahodja Sinaga, surat mana ditandatangani oleh Siti Ahodja Sinaga dan Muh. Rahim Ritonga, dan disahkan oleh Lurah Darat Sekip Chalik Achmad dan dikuatkan oleh Camat Pontianak Barat, Drs Sugeng Harjo.S, dan dalam surat bukti P.76 Muh. Rahim Ritonga menyatakan diri sebagai satu-satunya ahli waris dari alm. Siti Ahoja Sinaga dalam perkawinannya dengan alm. Mudjab Ritonga;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.77 yang juga sama dengan surat bukti T.I-VI 13 yang diajukan Tergugat I-VI, terbukti pada tanggal 6 September 2001, Muh. Rahim Ritonga bersama istrinya Salmiah Pane telah menghadap Notaris Veronica (Tergugat ) dan menjual 7 bidang tanah yang terdiri dari 5 bidang tanah yang bersertifikat dan 2 belum bersertifikat kepada Bambang Widjanarko (Tergugat XVI), tanah-tanah tersebut terdiri dari 1.)Sertifikat Hak Milik No.11, 2.) Sertifikat Hak Milik No.12, 3.) Sertifikat Hak Milik No. 13, 4.) Sertifikat Hak Milik No.14 dan 5.) Sertifikat Hak Milik No.26, kelimanya atas nama Muh. Rahim Ritonga, dan 2 bidang tanah yang belum bersertifikat sebagaimana tersebut dalam Surat Jual Beli Kebun Getah tanggal 18 Oktober 1961 yang dibuat Achmad Mourtada, Wakil Notaris di Pontianak;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan diatas telah dibuktikan bahwa Muh. Rahim Ritonga bukan anak kandung alm. Mudjab Ritonga dalam perkawinannya dengan alm. Siti Ahodja Sinaga dan Surat Keterangan waris tertanggal 24 Oktober 1997 dan

tanggal 12 Juli 2001 dinyatakan tidak sah, demikian pula peralihan hak atas tanah alm Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Muh. Rahim Ritonga telah dinyatakan bukan sebagai orang yang berhak atas tanah sengketa, maka Perjanjian Ikatan jual beli tanah No.13 tanggal 6 September 2001 atas 7 bidang tanah sengketa, 5 sudah bersertifikat dan 2 bidang belum bersertifikat, yang dibuat oleh Notaris Elisabeth Veronika Ely, SH, antara alm.Muh Rahim Ritonga dengan Bambang Widjanarko sebagai Pembeli harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat XVI sebagai Pembeli dan Tergugat XVII sebagai Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat XVI seharusnya meneliti kebenaran tentang kepemilikan tanah yang akan dibeli tersebut karena tanah tanah yang dibeli sebagian belum bersertifikat sehingga perlu diteliti asal usul kepemilikannya, dan oleh karenanya Tergugat XVI dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat XVII dalam jawabannya mengatakan telah melakukan kewajiban sesuai dengan ketentuan sehingga tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat-surat bukti yang diajukan Para Penggugat, Tergugat I-VI, Tergugat XVI maupun Tergugat XVII terbukti obyek jual beli terdiri dari 5 bidang tanah bersertifikat dan 2 bidang belum bersertifikat;

Menimbang, bahwa dengan adanya obyek jual beli yang belum bersertifikat, maka seharusnya Tergugat XVII harus lebih teliti melihat asal usul peralihannya, hal mana juga digariskan dalam ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 dan PerMendagri sebagai peraturan pelaksanaannya, dan dengan demikian petitum ke 13, 14, 15 dan 16 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatan pokok ke 6 mohon agar Perjanjian Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik No.12187 antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Penjual dengan Tergugat VII sebagai Pembeli sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli No.15 tanggal 11 Januari 2003 yang dibuat Tergugat XVIII dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.80, yaitu Akta Jual Beli No.15 tahun 2003, pada tanggal 11 Januari 2003 Tergugat I-VI telah menghadap Notaris Tommy Tjoa Keng Liet dan menjual tanah Sertifikat Hak Milik No.12187/Parit Tokaya seluas 14.719 m<sup>2</sup> kepada Lukman Khodijaya ( Tergugat VII);

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.82, yaitu Sertifikat Hak Milik No.12187, pemegang hak pertama adalah Siti Ahodja Sinaga, selanjutnya beralih kepada Muh. Rahim Ritonga, dan dalam peralihan hak tertulis warisan karena meninggalnya Siti Ahodja Sinaga tanggal 29 September 1998 di Pontianak berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Darat Sekip dan dikuatkan oleh Camat, Pontianak Barat, selanjutnya beralih kepada Tergugat I-VI karena meninggalnya M.Rahim Ritonga, berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 19 – 12 – 2001;

Menimbang, bahwa surat bukti P.83, adalah Sertifikat Hak Milik No.37 dengan pemegang hak pertama M.Ritonga dan beralih kepada Muh. Rahim Ritonga didasarkan pada Surat Keterangan waris tanggal Oktober 1997, selanjutnya dari Muh Rahim Ritonga beralih kepada Tergugat I-VI berdasarkan Surat Keterangan Waris tahun 2001;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti tersebut ternyata bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga telah beralih kepada Muh. Rahim Ritonga atas dasar Surat Keterangan Waris yang dibuat Muh. Rahim Ritonga;

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan diatas telah dibuktikan bahwa Muh.Rahim Ritonga bukan anak kandung alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga sehingga bukan ahli waris alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahodja Sinaga, dan Surat Keterangan Waris juga telah dinyatakan tidak sah, dan karenanya Akta Jual Beli No.15 tahun 2003, dengan obyek tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.12137/Parit Tokaya seluas 14.719 m<sup>2</sup> kepada Lukman Khodijaya (Tergugat VII) harus dinyatakan tidak sah pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat VII sebagai pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Samona terbukti saksi Samona dan beberapa kepala keluarga telah menyewa tanah tersebut dari alm.Siti Ahoja Sinaga, dan atas sewa menyewa tersebut telah disengketakan dalam perkara No.84/Pdt.G/1997/PN.Ptk jo No.28/PDT.G/1998/PT.PTK jo No.566 K/PDT/1999 dan tanggal 8 Desember 2006 dikeluarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Pontianak tersebut dalam surat bukti T.I-VI.8;

Menimbang, bahwa obyek jual beli tersebut dalam Akte Perikatan Jual Beli No.15 tahun 2003 tersebut pada saat dibuat ternyata masih dalam sengketa, dan karenanya perbuatan Tergugat VII membeli tanah yang sedang dalam sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat XVIII dalam pembuatan akta jual beli tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Permendagri No 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaan P.P. 2-/97, telah ditentukan syarat dan bentuk Surat Keterangan waris, dan Surat Keterangan Waris yang menjadi dasar peralihan hak ternyata tidak memenuhi ketentuan tersebut, dan Tergugat XVIII telah tidak secara cermat meneliti keabsahan sertifikat tersebut, dan karenanya permohonan agar Tergugat XVIII dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam petitum 18, 19, 20 dan 21 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam petitum 17 telah mohon agar Tergugat VIII, IX, X, XI dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengajukan gugatan No.246/Pdt.G/2002/PA.Ptk, dengan mendalilkan Muhammad Rahim Ritonga sebagai anak angkat suami istri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga kemudian mencabutnya dan memasukkan gugatan baru No.03/Pdt.G/2003/PA. Ptk dengan mendalilkan bahwa Muhammad Rahim Ritonga anak kandung suami istri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Para Penggugat sebagai ahli warisnya;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.79 yaitu Penetapan No.246/2002. terbukti gugatan Tergugat VIII dan IX dengan kuasa hukumnya Tergugat X dan XI, yang dalam posita gugatannya menyatakan Muh. Rahim Ritonga sebagai anak angkat alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga telah dicabut;

Menimbang, bahwa sesuai surat bukti P.92 yaitu gugatan No.03/2003, ternyata gugatan Tergugat VIII dan IX diajukan kembali melalui Tergugat VIII dan IX sebagai Kuasa Hukumnya, dan dalam posita point 4 gugatan No.03/2003 mengatakan Muh. Rahim Ritonga sebagai anak kandung alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat X, XI ternyata tidak membantah dalil tersebut serta dengan dihubungkan dengan surat bukti diatas tentang adanya perubahan posita gugatan yang tidak diberitahukan kepada Tergugat VIII dan IX maka petitum 17 tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam petitum 22 telah mohon agar Tergugat II, III, IV, V, VI, VII serta siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dihukum untuk segera menyerahkan tanah tanah dalam perkara aquo sebagaimana diuraikan dalam posita 1.1 sd 1.9 huruf a da b dalam keadaan seperti semula, bebas dari segala macam pembebanan kepada para Penggugat setelah putusan Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat yang mohon agar dinyatakan sebagai ahli waris yang berhak atas tanah sengketa telah dikabulkan, maka petitum tersebut beralasan untuk dikabulkan, akan tetapi permohonan agar diserahkan

setelah putusan Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan meskipun ada upaya banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) harus ditolak karena tidak memenuhi ketentuan pasal / Rbg;

Menimbang, bahwa sedangkan permohonan agar para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi atas kelalaian melaksanakan putusan sebesar perhari Rp 5.000.000, secara tanggung renteng harus ditolak pula karena permohonan ganti rugi tersebut tidak diperinci Para Penggugat atas kerugian apa;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan sita jaminan tersebut dalam petitum 6, 7 dan 8 karena telah dilakukan sita jaminan maka beralasan untuk dikabulkan tetapi tidak perlu mencantumkan tentang uitvoerbaar bij voorraad;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat telah dikabulkan sebagian maka para Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar segala biaya perkara secara tanggung renteng;

#### **Dalam Rekonvensi.**

#### **Dalam Provisi.**

Menimbang, bahwa Penggugat I-VI Rekonvensi menyatakan bahwa dengan telah adanya putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali serta bukti-bukti otentik sebagaimana tersebut pada posita 9 pokok perkara serta tidak adanya hak Penggugat atas obyek sengketa, maka tidak ada alasan untuk melakukan penyitaan atas obyek sengketa sehingga karenanya mohon agar menjatuhkan putusan sela guna memerintahkan Panitera untuk mengangkat sita yang telah diletakkan sebagaimana diperintahkan oleh Ketua Majelis melalui Penetapannya No.72/Pdt.G/2006/PN.Ptk tanggal 11 April 2007; //

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan mengenai Provisi, permohonan Penggugat Rekonvensi tidak termasuk sebagai hal yang dapat dimohon dalam provisi, oleh karenanya provisi tersebut ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara ://**

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I-VI Rekonvensi pada pokoknya adalah mohon agar:

1. Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada enam orang Penggugat Rekonvensi karena telah merugikan Penggugat Rekonvensi dengan melakukan fitnah bahwa Muh.Rahim Ritonga sebagai anak piara Mudjab Ritonga sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);
2. dan kerugian material karena tidak dapat melanjutkan transaksi jual beli obyek sengketa meliputi: //

- a. Jasa Notaris, jasa konsultan, jasa perantara, administrasi dan biaya operasional yang jumlahnya sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- b. Biaya perkara meliputi jasa pengacara dan biaya operasional persidangan sebesar Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa pertimbangan dalam konvensi harus dianggap sebagai pertimbangan dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan konvensi, dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa Muh.Rahim Ritonga bukan anak kandung Mudjab Ritonga dan hanya anak piara Mudjab Ritonga telah dapat dibuktikan, sehingga dalil Penggugat Rekonvensi yang mengatakan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan fitnah harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan pokok rekonvensi ditolak maka Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan nihil;

Mengingat akan ketentuan dalam pasal pasal Rbg dan ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

#### MENGADILI:

**Dalam Konvensi:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I sampai dengan VI, Tergugat VII, Tergugat XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII dan XVIII;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah ahli waris yang sah dari suami istri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga;
3. Menyatakan Tergugat VIII (Todas Nurhayati Ritonga) dan Tergugat IX (Nuriana Ritonga) sebagai anak angkat dari Suami Istri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga;
4. Menyatakan harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm.Siti Ahoja Sinaga dalam perkara aquo belum dibagi waris;
5. Menyatakan tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sebagaimana diuraikan dalam posita I.1 sampai dengan I.9 huruf a dan b. gugatan adalah harta peninggalan alm.Mudjab atau Mudjab atau Marbun Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga menjadi hak para Penggugat, para Turut Tergugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh tanah-tanah berikut bangunan rumah di atasnya yaitu tanah tanah sebagaimana tersebut dalam posita I.1

- sd 1.9 huruf a dan b dari penguasaan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Tergugat VII dan atau kepada siapa saja hak atas tanah itu berada oleh karenanya;
7. Menyatakan Muhammad Rahim Ritonga adalah anak piara dari suami istri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga;
  8. Menyatakan perbuatan Muhammad Rahim Ritonga (alm) membuat surat yang judulnya Keterangan Waris tanggal 24 Oktober 1997 dan tanggal 12 Juli 2000 mengaku dirinya sebagai anak kandung, satu-satunya ahli waris dari alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga dan digunakan untuk menguasai dan memiliki hak-hak atas tanah harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga berikut bangunan yang ada di atasnya sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat, para Turut Tergugat, Tergugat VIII dan Tergugat IX;
  9. Menyatakan perbuatan Tergugat XIV, XV dalam pembuatan Surat Keterangan Waris tanggal 12 Juli 2000 dan perbuatan Tergugat XII, Tergugat XIII menggunakan Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Juli 2000 tersebut sebagai dasar untuk melaksanakan balik nama hak atas tanah-tanah harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga alm. adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat;
  10. Menyatakan peralihan hak atas tanah tanah dalam perkara aquo dari atas nama alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
  11. Menyatakan perbuatan Muhammad Rahim Ritonga dan Tergugat XVI serta Tergugat XVII adalah perupakan perbuatan melawan hukum;
  12. Menyatakan sebagai hukum ikatan jual beli 7 bidang tanah yang terletak di Jalan Tani diuraikan dalam posia 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.9 huruf a dan b. antara Muhammad Rahim Ritonga (sekarang alm) dengan Bambang Widjanarko yang dibuat oleh Notaris Elisabeth Veronika Ely, SH. Tergugat XVII No.13 tanggal 6 September 2001 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  13. Menetapkan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dalam perkara aquo dari atas nama Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  14. Menyatakan perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI menguasai dan memiliki hak atas tanah harta peninggalan alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga dalam perkara aquo adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Para Penggugat, Para Turut Tergugat, Tergugat VIII, Tergugat IX;
  15. Menyatakan perbuatan Tergugat VIII, IX, X, XI mengajukan gugatan No.246/Pdt.G/2002/PA.Ptk, dengan mendalilkan Muhammad Rahim Ritonga

sebagai anak angkat suami istri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga kemudian mencabutnya dan memasukkan gugatan baru No.03/Pdt.G/2003/PA. Ptk dengan mendalilkan bahwa Muhammad Rahim Ritonga anak kandung suami istri alm. Mudjab Ritonga dan alm. Siti Ahoja Sinaga tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Para Penggugat sebagai ahli warisnya merupakan perbuatan melawan hukum;

16. Menyatakan peralihan tanah hak dari Siti Ahoja Sinaga alm.yang terletak di Jalan Sumatera Gang Karya Bakti Kel.Paris Tokaya Kec.Pontianak Selatan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12817 tahun 2000 atas nama Siti Ahoja Sinaga padahal Siti Ahoja Sinaga telah meninggal pada tahun 1998 terdapat cacat hukum;
17. Menyatakan peralihan hak tanah yang terletak di Jalan Sumatera dahulu (Gang Karya Bakti) tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.12187/200 atas nama Siti Ahoja Sinaga menjadi atas nama Muhammad Rahim Ritonga dan dari Muhammad Rahim Ritonga menjadi atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
18. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah orang yang tidak berhak atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.12187 atas nama alm. Siti Ahoja Sinaga;
19. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik No.12187 antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sebagai Penjual dengan Tergugat VII sebagai Pembeli sebaga mana diuraikan dalam Akta Jual Beli No.15 tgl 11 Januari 2003 yang dibuat Tergugat XVIII adalah tidak sah;
20. Menghukum Tergugat II, III, IV, V, VI, VII serta siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya segera menyerahkan tanah tanah dalam perkara aquo sebagaimana diuraikan dalam posita 1.1 sd 1.9 guruf a da b dalam keadaan seperti semula, bebas dari segala maeam pembebanan kepada para Penggugat;
21. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 18.424.000,- (delapan belas juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah);
22. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

**Dalam Rekonvensi:**

**Dalam Provisi:**

- Menolak provisi Para Penggugat Rekonvensi;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan nihil;



Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Selasa tanggal 4 Desember 2007 dengan susunan Majelis: Subaryanto, SH MH sebagai Hakim Ketua, Bambang Dwi Siswanto, SH dan Pujiastuti Handayani, SH MH masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 8 Januari 2008 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut, didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu Christian M. Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I sampai dengan VI, Tergugat VIII, Kuasa Tergugat X dan Tergugat XI, Kuasa Tergugat XVI, Kuasa Tergugat XVII, dan tanpa hadirnya Kuasa Tergugat VII dan XVIII, Tergugat IX, Kuasa Tergugat XII, Kuasa Tergugat XIII, Kuasa Tergugat XIV dan XV, serta Para Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

TTD.

1. BAMBANG DWI SISWANTO, SH.

TTD.

2. PUJIASTUTI HANDAYANI, SH, MH.

Hakim Ketua Majelis,

TTD.

SUBARYANTO, SH, MH.

Panitera Pengganti,

TTD.

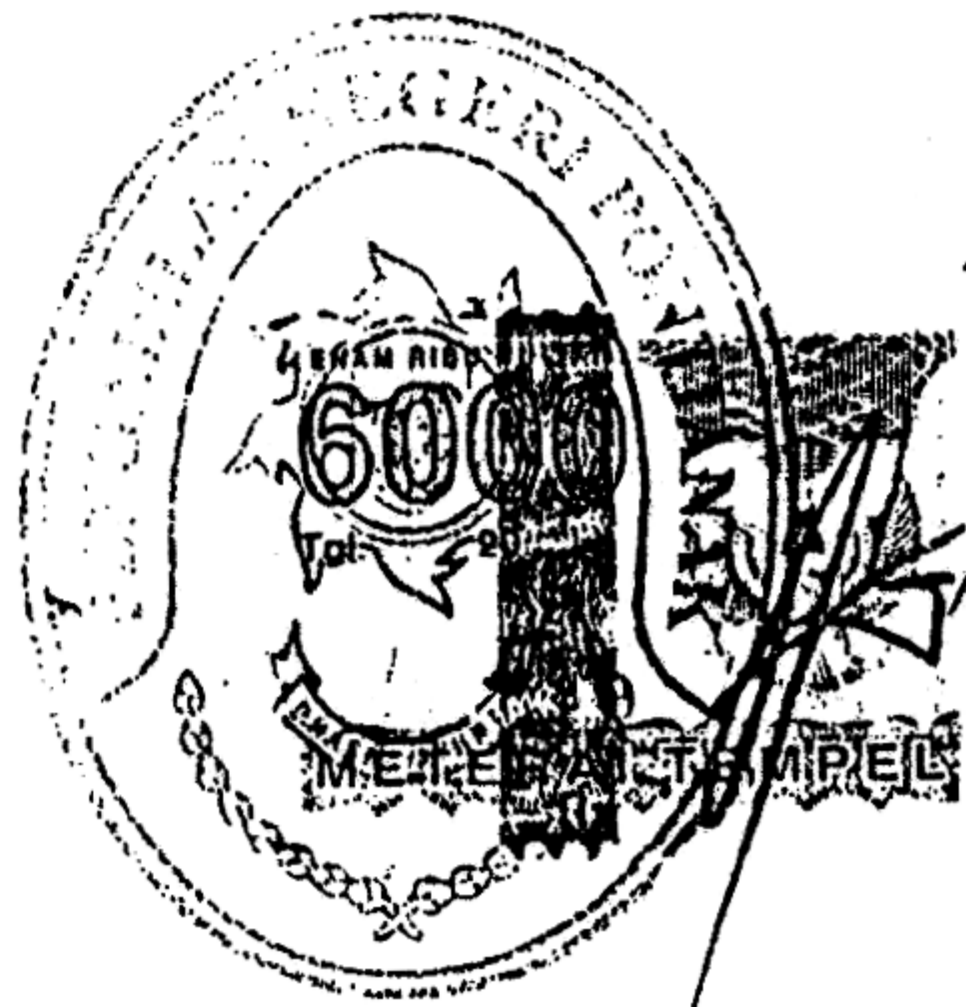
CHRISTIAN, M.

Perincian biaya :

- Administrasi	: Rp. 50.000,-
- Panggilan dll	: Rp.18.365.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,-
- Redaksi	: Rp. <u>3.000,-</u>
Jumlah	: Rp.18.424.000,-

Nomor : 54 /PDT.SAL/2008/PN.PTK. jo. No. 72/PDT.G/2006/PN.PTK.

CATATAN : Putusan dalam perkara ini belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti, karena pihak Tergugat I s/d VI, Tergugat VII, Tergugat XVI dan Tergugat XVIII telah mengajukan upaya - Hukum Banding, dan salinan putusan ini diberikan kepada dan atas permintaan : HADI SOEYAMTO, SH. selaku Kuasa - Hukum Tergugat XVI dan Tergugat XVIII, pada hari ini : - SENIN, tanggal : 26 MEI 2008.-



PENGADILAN NEGERI PONTIANAK  
PANITERA/SEKRETARIS,

*[Handwritten Signature]*  
H.R. SARBANI, S.H., M.H.  
NIP. 040019828.-

Ongkos-ongkosnya :

- Meterai salinan	Rp. 6.000,-	
- Leges	Rp. 23.500,-	+
Jumlah	Rp. 29.500,-	
	*****	