



**PUTUSAN**  
Nomor 589 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**M. MAKMOEN SYECH**, bertempat tinggal di Jalan Pemiri, Gang Cempaka Nomor 30, RT 036, RW 013, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heriyanto, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Km 8 (Simp. Indomie), Jalan H.B.R. Motik, Komp. Bukit Permata Indah A/10 (belakang PT United Tractors) Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**HENRY SALIM, ONG TJHUN SING**, bertempat tinggal di Jalan Gresik Lorong Bayam Nomor 121, RT 021, RW 008, Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Altur Panjaitan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Sersan Sani Nomor 992 A, Talang Aman, Sekip Ujung, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dan Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Palembang, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, Jalan Pemiri Gang Cempaka Nomor 30 Rt.036 Rw.013, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir,

*Halaman 1 dari 23 hal. Put. Nomor 589  
K/Pdt/2016*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur tanggal 21 Februari 2000 Nomor 1801/8 Ilir/2000, luas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama Henry Salim, Ong Tjhun Sing (Penggugat), yang batas-batasnya sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur tersebut, yang Penggugat peroleh dibeli dari Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011, yang dibuat di hadapan Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang;

2. Bahwa oleh karena tanah seluas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik Penggugat, alas haknya adalah Sertifikat Hak Milik yang merupakan alas hak kepemilikan tanah yang sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat dinyatakan satu-satunya sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang menjadi objek sengketa;
3. Bahwa tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang disengketakan tersebut diatas, saat ini ditempati dan dikuasai oleh Tergugat, yang mana pada saat dilaksanakan jual-beli Tergugat meminta tolong kepada Penggugat agar supaya memberikan waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal jual beli dilakukan untuk pindah dari tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut dengan alasan mau mencari rumah untuk tempat tinggal, namun sampai gugatan ini diajukan Tergugat masih tetap menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah tersebut;
4. Bahwa perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah sengketa secara tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum tersebut, telah dilakukan teguran agar Tergugat bersedia mengosongkan tanah dan bangunan rumah sengketa, namun Tergugat tidak mengindahkan teguran tersebut, yang mana hingga sampai gugatan ini diajukan Tergugat tetap menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah sengketa tersebut secara melawan hukum;
6. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum

Halaman 2 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Tergugat dan siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat, dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;

7. Bahwa perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah sengketa telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, dimana Penggugat tidak dapat mempergunakan tanah dan bangunan rumah sengketa, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;
8. Bahwa untuk menghindari kerugian selanjutnya yang akan diderita oleh Penggugat, maka patut beralasan menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat lalai dalam menjalankan putusan dalam perkara ini;
9. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah sengketa yang alas haknya berdasarkan: Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Februari 2000 Nomor 1801/8 Ilir/2000, luas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi), atas nama Henry Salim, Ong Tjhun Sing (Penggugat), batas-batasnya sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur tersebut;
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Bahwa oleh karena Tergugat yang menguasai tanah dan bangunan rumah milik Penggugat adalah secara melawan hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat dibebankan untuk membayar biaya-biaya yang timbul di dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik tanah dan bangunan rumah sengketa yang terletak di Jalan Pemiri Gang Cempaka Nomor 30 Rt.036 Rw.013, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang,

Halaman 3 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016



berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Februari 2000 Nomor 1801/8 Ilir/2000, luas 648 m<sup>2</sup> atas nama Henry Salim, Ong Tjhun Sing (Penggugat), yang batas-batasnya sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur tersebut;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dijalankan dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat dan siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat, untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.00.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat hukum;

- A. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyatakan Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum seperti didalilkan Penggugat sebagaimana dalil gugatannya angka 5 (lima) menegaskan bahwa dalam Perjanjian Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Febuari 2000, Nomor 1801/8 Ilir/2000, luas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi), atas nama Henry Salim, Ong Tjhun Sing yang sebelumnya atas nama Tergugat M. Makmoen Syech, sehingga Penggugat berkeyakinan Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 sudah



benar dan sah berdasarkan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

- B. Bahwa apabila Penggugat meyakini benar berdasarkan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 sudah benar dan sah berdasarkan hukum sebagaimana diatur/dikehendaki pada Pasal 1320 KUH Perdata, tentunya Penggugat harus menelaah, serta mencermati apakah Akte Jual Beli tersebut diatas sudah memenuhi segala persyaratan sahnya perjanjian menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, mengingat Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 tersebut dibuat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Kota Palembang, yang mana sebagai perjanjian yang cacat hukum yang Tergugat uraikan lebih lanjut dalam jawaban dalam rekonsensi;
- C. Bahwa oleh karena alasan-alasan yang diuraikan oleh Penggugat dalam dalil-dalilnya adalah sedemikian rupa seakan-akan Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 sudah sah dan benar berdasarkan hukum serta telah pula memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan masih menguasai sebidang tanah seluas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Jalan Pemiri Gang Cempaka Nomor 30 Rt. 036, Rw.013, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang. Dalam hal ini Penggugat sangatlah tidak cermat dan tidak teliti dalam mengkaji apa yang terkandung serta apa yang dikehendaki oleh Pasal 1320 KUH Perdata itu sendiri, apabila Tergugat cermati dan menelaah Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 adalah mengandung cacat hukum, karena Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Kota Palembang tidak mengikut sertakan atau tidak mendapatkan persetujuan istri dan Tergugat, apabila mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang harta benda dalam perkawinan yang tertuang dalam Pasal 35 ayat (1) yang menyatakan: "Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama". serta Pasal 36 ayat (1) yang menegaskan sebagai berikut: "Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak." Dengan demikian sangatlah jelas berdasarkan hukum Akta Jual Beli

*Halaman 5 dari 23 hal. Put. Nomor 589*

*K/Pdt/2016*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang, tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan dan pada Pasal 1320 KUH Perdata, dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Achmad Syahroni, S.H., PPAT tidak sah dan cacat hukum berdasarkan hukum;

- D. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang sangatlah jelas berdasarkan hukum mengandung cacat hukum "Suatu perjanjian yang mengandung cacat hukum, secara hukum dan berdasarkan hukum "batal demi hukum", maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat menurut hukum harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima;
- E. Bahwa Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Kota Palembang, tidak diketahui oleh Tergugat dan tidak pula dikehendaki oleh Tergugat serta tidak mendapatkan persetujuan istri Tergugat. Terlebih lagi Tergugat sangat tidak mengerti dan tidak mengetahui dan tidak memahami tentang alat bukti surat yang dipergunakan oleh Penggugat dalam pembuktian perkara sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang, sehingga Tergugat dikatakan oleh Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana senyatanya Tergugat tidak mengenal dan tidak pernah berhubungan dengan Penggugat;
- F. Bahwa sebidang tanah dengan luas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, Jalan Pemiri, Gang Cempaka Nomor 30, Rt. 036, RW. 013 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 1 Februari 2000, Nomor 1801/8 Ilir/2000, luas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi), atas nama dari Tergugat telah dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat dengan perantaraan dan atas jasa Hj. Julia dan Endang Sugiarti kepada Subandiyono berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 19 Desember 2005, akan Tergugat buktikan pada saatnya nanti;
- G. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Tergugat maupun istri Tergugat telah diterbitkan Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 dibuat di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Kota

Halaman 6 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palembang, dimana isi dari akte ini Tergugat selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan bahwa uang senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut tidak pernah Tergugat terima dan bahkan Tergugat tidak pernah mengenal dan tidak pernah berhubungan dengan Penggugat, dan kemudian tiba-tiba telah terbit Akta Jual Beli 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang, yang isi pokoknya menerangkan bahwa Tergugat selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli. Sehingga sangatlah jelas berdasarkan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 dibuat di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Kota Palembang serta Akta Jual Beli 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang, hak *a quo* tidak sah secara hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan: "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan";

Berdasarkan segenap uraian dalam dalil-dalil jawaban Tergugat dalam eksepsi tersebut, maka sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat hukum, oleh karena itu sudah seharusnya menurut hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 dibuat di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Kota Palembang serta Akte Jual Beli 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang, yang dijadikan dalil dalam gugatan ini oleh Penggugat mengandung cacat hukum berdasarkan hukum dan secara hukum dan berdasarkan hukum pula akta-akta tersebut diatas dinyatakan tidak sah berdasarkan hukum dan batal demi hukum;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki tanah, selanjutnya disebut tanah sengketa, yang terletak di Jalan Pemiri, Gang Cempaka Nomor 30, Rt. 036, RW. 013 Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan luas tanah 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) beserta bangunan diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Febuari 2000, Nomor 1801/8 Ilir/2000;
2. Bahwa tanah dan bangunan diatasnya yang sekarang berstatus tanah sengketa diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi setelah menikah bersama istrinya yang bernama Maryanis, yang mana Penggugat Rekonvensi telah

Halaman 7 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan pernikahan pada tahun 1969 dan telah dikaruniai 7 (tujuh) orang anak, dengan demikian tanah dan bangunan di atasnya yang sekarang disengketakan adalah harta bersama (gono-gini);

3. Bahwa alas hak kepemilikan Tergugat Rekonvensi atas tanah tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang, dan pada waktu itu dilakukan jual beli pada tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang, dan pada waktu dilakukan jual beli pada tanggal 26 Mei 2011 Penggugat Rekonvensi tidak menghadap ke Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang dan Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui tentang Akta Jual Beli tersebut, serta Penggugat Rekonvensi tidak pernah menerima uang hasil penjualan tanah dan bangunan di atasnya dari Tergugat Rekonvensi, dengan demikian sangatlah jelas Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang, mengandung cacat hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata, dengan demikian Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum;
4. Bahwa oleh karenanya tanah dan bangunan di atasnya berstatus tanah sengketa tersebut adalah harta bersama berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang tertuang pada Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1), dimana berdasarkan fakta hukumnya Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang, tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan istri dan anak-anak Penggugat Rekonvensi. Sehingga berdasarkan hukum Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian sebagaimana ketentuan pada Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga berdasarkan hukum Akta Jual Beli yang dijadikan Tergugat Rekonvensi alas hak kepemilikan atas tanah dan bangunan di atasnya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tanpa dasar hukum. Karena berdasarkan hukum Akta Jual Beli tersebut mengandung cacat hukum dan sepatutnya Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum;
5. Bahwa terbitnya Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 yang dibuat di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Kota Palembang mengandung cacat hukum, dimana proses Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 yang dibuat di hadapan Husnawati, S.H., Notaris

Halaman 8 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palembang, dimana dalam perikatan jual beli tersebut sebagaimana dalam Pasal 7 Perjanjian Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 dimana pihak pertama telah memberi kuasa kepada pihak kedua untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan milik pihak pertama pada tanggal 7 Maret 2011 tanpa melibatkan dan tanpa diketahui oleh istri Tergugat serta tidak diketahui serta tidak melibatkan ke 7 (tujuh) orang anak Tergugat, oleh karena itu berdasarkan hukum Perikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 yang dibuat di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Palembang mengandung cacat hukum dan berdasarkan hukum pula Akta Nomor 58/05/2011, tanggal 6 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang batal demi hukum. Bahwa karena Pengikatan Jual Beli serta Akta Jual Beli tersebut mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat syahnya suatu perjanjian, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan telah pula bertentangan dengan ketentuan pada Pasal 35 ayat (1) (satu) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 serta ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata, maka dengan demikian sangatlah jelas berdasarkan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 yang dibuat di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Palembang dan Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 6 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang haruslah dinyatakan batal demi hukum;

6. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tersebut diatas mengandung cacat hukum, karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan telah pula bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang haruslah dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang sebagai alas hak kepemilikan atas tanah dan bangunan diatasnya yang berstatus sengketa milik Tergugat Rekonvensi dinyatakan batal demi hukum, maka Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah sengketa yang sah dan sudah sepatutnya berdasarkan hukum perbuatan Penggugat Rekonvensi menguasai dan menempati tanah dan bangunan diatasnya yang sekarang berstatus sengketa bukanlah perbuatan melawan hukum, seperti yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya, dan sudah seharusnya berdasarkan hukum Tergugat

Halaman 9 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi mengembalikan status kepemilikan tanah atas nama Penggugat Rekonvensi atas Sertipikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Febuari 2000, Nomor 1801/8 Ilir/2000;

8. Bahwa tindakan-tindakan ataupun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi dan telah pula menimbulkan biaya-biaya yang tidak seharusnya Penggugat Rekonvensi keluarkan termasuk adanya gugatan Tergugat Rekonvensi dalam konvensi, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil;
9. Bahwa kerugian secara materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi biaya-biaya mengurus semua permasalahan sehubungan tanah dan bangunan diatasnya (sengketa) sekurang-kurang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk biaya administrasi dan akomodasi pengurusan serta honorarium Advokat mewakili Penggugat Rekonvensi harus dibebankan pada Tergugat Rekonvensi;
10. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi harus dihukum urituk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
11. Bahwa kerugian immateriil yang timbul akibat dan diajukan gugatan konvensi oleh Tergugat Rekonvensi, mengakibatkan hubungan Penggugat Rekonvensi dengan istri dan anak-anaknya menjadi tidak harmonis serta nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar, baik di mata anak-anak maupun keluarga serta terhadap relasi-relasi Penggugat Rekonvensi yang tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi sangatlah wajar jika sekurang-kurangnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
12. Bahwa gugatan Pengugat Rekonvensi ini berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum yang jelas dan benar serta otentik, oleh karena itu patut di kabulkan untuk seluruhnya;
13. Bahwa dengan perilaku Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil gugatan rekonvensi ini, maka sangat dikhawatirkan bahwa Tergugat Rekonvensi akan melalaikan untuk memenuhi isi putusan dalam gugatan Rekonvensi ini, oleh karena itu mohon Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat

Halaman 10 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi lalai memenuhi putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;

14. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan dasar hukum yang berlaku, oleh karena itu putusan perkara ini supaya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali, maupun *verzet*;

15. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini dapat dan patut untuk dikabulkan, maka sudah selayaknya menurut hukum Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang serta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Husnawati, S.H., Kota Palembang adalah cacat hukum dan batal berdasarkan hukum;
- Menyatakan secara hukum tanah beserta bangunan di atasnya yang berstatus *quo* sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Achmad Syahroni, S.H., PPAT Kota Palembang dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Februari 2010, Nomor 1801/8 Ilir/2000 adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;
- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan status kepemilikan tanah *a quo* atas nama Penggugat Rekonvensi atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Februari 2010 Nomor 1801/8 Ilir/2000 yang saat ini atas nama Tergugat Rekonvensi kembali menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi kembali;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang merugikan Penggugat Rekonvensi, baik kerugian materiil maupun immateriil;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan non materiil sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Halaman 11 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;
- Menyatakan secara hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali, maupun *verzet*;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah menjatuhkan putusan Nomor 98/Pdt.G/2014/PN.Plg., tanggal 9 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi adalah pemilik tanah dan bangunan rumah sengketa yang terletak di Jalan Pemiri, Gang Cempaka Nomor 30, RT 036, RW 013, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Februari 2000, Nomor 1801/8 Ilir, seluas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama Henry Salim, Ong Tjhun Sing, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Lorong Cempaka;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak Moh. Anwar;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah hak Amru Hakim;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong Cempaka;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Konvensi yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Konvensi dan siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat Konvensi untuk menyerahkan tanah dan rumah objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Konvensi sebesar Rp200.000,00 (dua

Halaman 12 dari 23 hal. Put. Nomor 589  
K/Pdt/2016



ratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat Konvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

6. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

**II. Dalam Rekonvensi**

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp816.000,00 (delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 34/PDT/2015/PT.PLG., tanggal 22 Mei 2005;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 28 Juli 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 98/Pdt.G/2014/PN.Plg., *juncto* Kasasi Nomor 28/Srt.Pdt/2015/PN.Plg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 2 September 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 15 September 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- a) *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum atau peraturan hukum yang berlaku, yaitu melanggar Pasal 1320 KUH perdata serta

Halaman 13 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016





ketentuan dari Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1);

1. Bahwa menurut ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan pada Pasal 35 ayat (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Selanjutnya Pasal 36 ayat (1) mengatur bahwa mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;
2. Bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah dengan bangunan rumah tinggal dan bedeng (rumah sewaan) dalam perkara ini merupakan harta bersama atau harta perkawinan yang diperoleh selama dalam ikatan perkawinan antara Pemohon Kasasi dengan Marianis (saksi yang ditolak oleh *Judex Facti* namun sempat memberi keterangan) yang diikat dengan bukti T.4 tersebut tidak mendapat persetujuan dari Marianis selaku pemilik harta bersama sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 36 ayat (1) yang mewajibkan suami atau istri baru dapat bertindak mengenai harta bersama apabila mendapat persetujuan dari kedua belah pihak suami atau istri;
3. Bahwa dari bukti T.2 *juncto* bukti P.3 dapat diketahui bahwa tanah objek sengketa tersebut diperoleh oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Februari 2000, sedangkan perkawinan Pemohon Kasasi pada tahun 1969 dan bercerai pada tahun 2004 (bukti T.1 dan T.5), oleh karena itu tanah objek sengketa tersebut merupakan harta perkawinan Pemohon Kasasi bersama Marianis;
4. Bahwa bukti P.2 (Akta Jual Beli Nomor 58/05/2011, tanggal 26 Mei 2011) dibuat dan dilaksanakan berdasarkan bukti T.4 (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010) yang tidak mendapat persetujuan dari istri atau mantan istri Pemohon Kasasi dalam hal harta bersama tersebut belum dibagi. Dan dalam hal ini objek sengketa gugatan ini merupakan harta bersama yang belum pernah dibagi antara Pemohon Kasasi dengan mantan istrinya setelah mereka bercerai (bukti T.5, bukti T.6.A dan T.6.B);
5. Bahwa proses peralihan hak atas tanah merupakan perjanjian khusus yang tidak hanya berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata semata, namun dalam hal ini *Judex Facti* hanya mempertimbangkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata dengan mengesampingkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal

Halaman 14 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016



36 ayat (1) yang mewajibkan suami atau istri baru dapat bertindak mengenai harta bersama apabila mendapat persetujuan dari kedua belah pihak suami atau istri dengan konsekuensi hukum bukti T.4 dan bukti P.2 batal demi hukum;

b) Bahwa *Judex Facti* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dengan menggali dan mempertimbangkan dengan cermat fakta-fakta hukum yang ada;

a. *Judex Facti* tidak cermat dalam mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dalam bukti T.1, T.2, T.3.A, T.3.B, T.4, T.5, T.6.A, T.6.B dan keterangan saksi Marianis (mantan istri Pemohon) saksi M. Husin Alwi, Syech Achmad dan saksi Kgs.M Hatta Zam-zam;

1. Bahwa bukti T.1 dalam perkara ini adalah Akta Cerai Nomor 180/AC/2004/PA.PLG., tanggal 27 Mei 2004 berdasarkan alat bukti tersebut dapat dibuktikan bahwa benar secara hukum Tergugat telah menikah bersama istrinya secara hukum pada tahun 1969 dan berpisah/bercerai berdasarkan hukum di Pengadilan Agama Palembang dan diputus pada tanggal 27 Mei 2004, dan belum melakukan pembagian tentang harta bersama selama Tergugat membina rumah tangga bersama istrinya dari tahun 1969 sampai dengan tahun 2004;

2. Bahwa bukti T.2 dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 8712, Provinsi Sumatera Selatan, Kotamadya Palembang, Kecamatan Timur II, Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Febuari 2000, Nomor 1801/8Ilir/2000, luas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama Makmoen Sjech, berdasarkan alat bukti tersebut maka dapat dibuktikan bahwa Tergugat adalah pemilik sebidang tanah dengan luas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, Jalan Pemiri Gang Cempaka Nomor 30, Rt.036 Rw.013 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir, Surat Ukur tanggal 21 Febuari 2000, Nomor 1801/8 Ilir/2000, luas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi), atas nama Tergugat yang diperoleh Tergugat beserta istrinya selama membina rumah tangga (asli pada



- Subaidiono) dan kemudian baru Tergugat mengetahui aslinya ada pada Penggugat setelah adanya gugatan ini;
3. Bahwa Bukti T.3.A dalam perkara ini adalah Surat Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat (Makmoen Sjech) dengan Subandiyono tanggal 19 Desember 2005, berdasarkan alat bukti tersebut maka dapat dibuktikan bahwa Tergugat meminjam uang kepada Bapak Subandiyono Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan jaminan sebuah Sertifikat Tanah Hak Milik milik Tergugat Nomor 8721, Surat Ukur tanggal 21 Febuari tahun 2000, seluas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) (bukti T.2), dari bukti ini jelas Pemohon Kasasi/Tergugat tidak pernah menyerahkan bukti Sertifikat Hak Milik asli tersebut kepada Penggugat;
  4. Bahwa bukti T.3.B dalam perkara ini adalah catatan hutang Tergugat dengan Bapak Subandiono, berdasarkan alat bukti tersebut maka dapat dibuktikan bahwa benar Sertifikat Tanah Hak Milik, milik Tergugat Nomor 8712, Surat Ukur tanggal 21 Febuari tahun 2000, seluas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi), Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II Palembang, atas nama Tergugat telah dijaminkan Tergugat kepada saudara Subandiono dengan nilai pinjaman senilai Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dengan bunga sebesar 10% (sepuluh persen) sampai 15% (lima belas persen) per bulan pada tahun 2005, dan Tergugat tidak pernah melakukan jual beli seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;
  5. Bahwa bukti T.4 dalam perkara ini adalah Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 di hadapan Husnawati, S.H., Notaris Kota Palembang, berdasarkan alat bukti tersebut maka dapat dibuktikan bahwa Penggugat telah melakukan Pengikatan Jual Beli tanpa sepengetahuan Tergugat dan hanya berdasarkan KTP Tergugat yang di hadapan Notaris Husnawati, S.H., Kota Palembang, serta tidak ada persetujuan dari Marianis istri Tergugat/Pemohon Kasasi;
  6. Bahwa bukti T.5 dalam perkara ini adalah surat putusan salinan Pengadilan Agama Kelas I-A Palembang Nomor 35/Pdt.G/2004/PA.PLG., pengesahan (itsbat) nikah dan cerai gugat, tanggal 4 Mei 2004, berdasarkan alat bukti tersebut maka dapat dibuktikan bahwa benar secara hukum Tergugat telah menikah bersama istrinya

*Halaman 16 dari 23 hal. Put. Nomor 589*

*K/Pdt/2016*



secara sah berdasarkan hukum pada tahun 1969 dan berpisah/pengesahan (itsbat) nikah dan cerai gugat berdasarkan hukum di Pengadilan Agama Kelas I-A Palembang dan diputus pada tanggal 4 Mei 2004. Dan belum melakukan pembagian masalah harta bersama/yang diperoleh selama Tergugat membina rumah tangga bersama istri dari tahun 1969 sampai dengan tahun 2004;

7. Bahwa bukti T.6.A dalam perkara ini adalah surat gugatan harta bersama, terdaftar Nomor 1552/Pdt.G/2014/PA.PLG., tanggal 23 September 2014, berdasarkan alat bukti ini maka dapat dibuktikan benar secara hukum Marianis Binti Burlian mantan istri Tergugat mengajukan gugatan pembagian harta bersama kepada Tergugat, karena masalah harta bersama antara Tergugat dengan mantan istrinya (Marianis Binti Burlian) sejak terjadinya perceraian, pengesahan itsbat nikah secara sah berdasarkan hukum di Pengadilan Agama Kelas I-A Palembang dan diputus pada tanggal 4 Mei 2004, sebagaimana salinan putusan Pengadilan Agama Kelas I-A Palembang Nomor 35/Pdt.G/2004/PA.PLG., tanggal 4 Mei 2004 antara Tergugat dan mantan istrinya (Marianis Binti Burlian), belum membagi harta bersama yang diperoleh selama membina rumah tangga, yaitu sebidang tanah objek sengketa dalam perkara ini;
8. Bahwa bukti T.6.B dalam perkara ini adalah kwintansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM), dengan Nomor perkara 1552/Pdt.G/2014/PA.PLG., tanggal 23 September 2012, berdasarkan alat bukti ini maka dapat dibuktikan benar berdasarkan hukum gugatan harta bersama yang diajukan/dimohonkan oleh Marianis Binti Burlian (mantan istri Tergugat) telah didaftarkan dan telah disetor/membayar (SKUM) di Pengadilan Agama Kelas I-A Palembang, dengan Nomor perkara 1552/Pdt.G/2014/PA.PLG., tanggal 23 September 2014;
9. Bahwa saksi Marianis selaku mantan istri Pemohon Kasasi dalam keterangan sangat jelas dan tegas menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa benar saksi adalah mantan istri Tergugat yang sudah berpisah/bercerai berdasarkan hukum;
  - Bahwa benar saksi telah menikah dengan Tergugat pada tahun 1969 dan bercerai pada tahun 2004;
  - Bahwa saksi selama berpisah/bercerai dengan Tergugat saksi tinggal bersama salah satu anaknya;



Dan kemudian untuk selanjutnya saksi ditolak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keterangan lebih lanjut di muka persidangan.

10. Bahwa saksi M. Husin Alwi dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat dengan istrinya sudah berpisah/bercerai;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kentem (objek sengketa) milik Tergugat dan mantan istrinya;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik (*a quo*) atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa tersebut milik Tergugat bersama mantan istrinya Tergugat dan saksi mengetahui sejak objek sengketa mulai dibangun;
- Bahwa sepengetahuan saksi harta milik Tergugat dan mantan istrinya hanya objek sengketa;
- Bahwa saksi telah mengenal Tergugat sejak tahun 1980;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa dibeli oleh Tergugat bersama mantan istrinya dalam keadaan tanah kosong tanpa bangunan rumah di atasnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, objek sengketa tersebut belum dibagi sejak Tergugat bercerai dengan istrinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang menunggu objek sengketa tersebut Tergugat bersama anak-anaknya sampai sekarang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, mantan istrinya Tergugat tinggal bersama salah satu anaknya yang bernama Merry Susanti;

11. Bahwa saksi Syeh Ahmad dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sudah lama mengenal Tergugat, karena saksi Tergugat sama-sama pernah menjual buku;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat dan istrinya sudah berpisah 10 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat dan istrinya bertempat tinggal di 19 Ilir Kota Palembang;
- Bahwa saksi pertama sekali berkunjung ke rumah Tergugat pada tahun 1992;

Halaman 18 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dan bangunan (objek sengketa) dibeli oleh Tergugat setelah menikah;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat tidak pernah menjual bangunan rumah dan tanah (objek sengketa) tersebut;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, harta milik Tergugat selama berumah tangga bersama istrinya tidak ada harta yang lain selain objek sengketa;
  - Bahwa saksi mengetahui objek sengketa tersebut belum dibagi setelah Tergugat berpisah bersama istrinya;
12. Bahwa saksi Kgs. M. Hatta Zam Zam dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa sepengetahuan saksi, harta milik Tergugat selama berumah tangga tidak ada harta yang lain selain objek sengketa;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa objek sengketa tersebut belum dibagi setelah Tergugat berpisah/bercerai bersama istrinya;
  - Bahwa saksi sudah lama mengenal Tergugat dan mantan istrinya Tergugat;
  - Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa dibeli oleh Tergugat setelah berumah tangga;
13. Fakta-fakta tersebut sangatlah jelas tercantum dalam bukti T.1, T.2, T.3.A, T.3.B, T.4, T.5, T.6.A, T.6.B. yang telah diperlihatkan di persidangan, demikian juga keterangan saksi Marianis (mantan istri Pemohon), saksi M. Husin Alwi, Syeh Ahmad dan saksi Kgs. M. Hatta Zam Zam sebagai fakta hukum yang seharusnya berdasarkan hukum yang harus dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;
14. Bahwa *Judex Facti* tidak mencermati dan tidak mempertimbangkan fakta-fakta tersebut, yang selayaknya berdasarkan hukum bukti-bukti serta keterangan saksi tersebut mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti yang sah untuk membuktikan Pemohon Kasasi tidak pernah menjual objek sengketa kepada Termohon Kasasi dan objek sengketa tersebut masih merupakan harta bersama antara Pemohon Kasasi beserta mantan istrinya Marianis;
- b. Bahwa *Judex Facti* salah dan keliru dalam mempertimbangkan serta menerapkan ketentuan hukum sehubungan dengan bukti T.2.
- Bukti T.2 berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 8712 Surat Ukur Nomor 1801/8 Ilir/2000, seluas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) tanggal 21 Februari 2000 atas nama

Halaman 19 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dalam hal ini telah dipertimbangkan dan dinyatakan *Judex Facti* dalam keputusannya bahwa bukti T.2 hanya merupakan foto copy dan Penggugat keberatan, dan dengan demikian menurut *Judex Facti* bukti T.2 haruslah di kesampingkan;

- Bahwa *Judex Facti* dalam hal ini telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum karena bukti T.2 yang aslinya telah Pemohon Kasasi jaminkan kepada Subandiyono sehubungan dengan bukti T.3.1 dan T.3.B yang akhirnya ada di tangan Penggugat sebagaimana bukti P.2 sudah sepatutnya berdasarkan hukum Pemohon Kasasi hanya memiliki bukti T.2 yang hanya foto copy;
- Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atas bukti T.3.A dan T.3.B, karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan proses beralihnya Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa kepada Subandiyono dan tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi dan mantan istri Pemohon Kasasi telah beralih atau pindah tangan kepada Termohon Kasasi;
- Bukti T.4 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39, tanggal 7 September 2010 Notaris Husnawati, S.H., yang mana terdapat jangka waktu untuk dilaksanakannya Jual Beli karena tentunya terdapat latar belakang hutang-piutang yang baru diketahui kemudian setelah adanya putusan dalam perkara ini, yaitu hubungan hutang-piutang antara Sdr. Endang Sugiarti dan Priyo Sihono (saksi dalam Akta) dengan Penggugat tanpa sepengetahuan dan pemahaman Pemohon Kasasi adanya maksud terselubung tersebut, karena pada saat diminta tanda tangan di kantor Husnawaty di atas kertas yang belum ada keterangannya dan Pemohon Kasasi tidak pernah bertemu Penggugat maupun Notaris Husnawaty;
- Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atas bukti T.4 bahwa sangatlah jelas *Judex Facti* mengenyampingkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 pada Pasal 35 ayat (1) yang menegaskan: "Harta benda yang diproses selama perkawinan menjadi harta bersama dan Pasal 36 ayat (1) menegaskan mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak apabila dihubungkan dengan bukti T.1, T.5, T.6.A dan bukti T.6.B, sehingga berdasarkan hukum *Judex Facti* telah pula mengenyampingkan ketentuan dari pada Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang semestinya menurut

Halaman 20 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016



hukum dalam hal ini penerapannya tidak dapat mengesampingkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 20 Agustus 2015 dan jawaban memori kasasi tanggal 15 September 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa Penggugat di persidangan telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Pemiri, Gang Cempaka Nomor 30 RT. 036 RW. 013 Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur, Kota Palembang, Sertifikat Hak Milik Nomor 8712/Kelurahan 8 Ilir/2000, Surat Ukur Nomor 1801/8 Ilir, seluas 648 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh delapan meter persegi) adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat, tetapi objek sengketa tidak pernah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat tanpa alasan yang sah;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang

Halaman 21 dari 23 hal. Put. Nomor 589  
K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi M. MAKMOEN SYECH tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **M. MAKMOEN SYECH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 Juni 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./Dr.H.Zahrul Rabain,S.H.,M.H. Ttd./Prof.Dr.H.Abdul Manan,S.H.,S.IP.,M.Hum.

Ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Halaman 22 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd/.Susi Saptati, S.H., M.H.

## Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.**  
**NIP.19610313 198803 1 003**

Halaman 23 dari 23 hal. Put. Nomor 589

K/Pdt/2016

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)