



PUTUSAN
Nomor 2923 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

TJIONG SANTOSO, bertempat tinggal di Jalan Dhoho Nomor 167 (dahulu No. 179) Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Churniawan, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Raya Arjuna Nomor 12-C Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat;
melawan

1. **INAWATI JANDA SUTOKO**, bertempat tinggal di Kelurahan Sentanan, Jalan Mojopahit, Nomor 177, Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto;
2. **TIMMIE MELVIN**, bertempat tinggal di Kabupaten Lebak, Kecamatan Cibadak, Desa KO Agung Timur, KP Sukamaju RT. 01, RW. 04;
3. **RACHEL ANATOLA**, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Kabupaten Lebak, Kecamatan Cibadak, Desa Kaduagung Timur, KP Sukamaju RT. 01, RW. 04;
4. **JEMMY WELIANTO**, bertempat tinggal di Provinsi Kalimantan Selatan, Kabupaten Hulu Sungai Utara, Kecamatan Banjarang, Desa Lok Bangkai, RT. 006, RW. 003;
5. **AMY DELLA**, bertempat tinggal di Kabupaten Lebak, Kecamatan Cibadak, Desa Kaduagung Timur, KP Sukamaju RT. 01, RW. 04, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lisa Rachmat, SH., dan kawan, Para Advokat berkantor di Surabaya, Jalan Kendalsari Selatan Nomor 2, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa dalam perkawinan Sutoko dan Penggugat I yang dilaksanakan pada tanggal 24 September 1983 sebagaimana terurai dalam surat Kutipan Akta Perkawinan di Catatan Sipil Kota Mojokerto tertanggal 24 September 1983 Nomor : 34/1983, melahirkan 4 (empat) orang anak, yaitu:
 1. TIMMIE MELVIN / Penggugat II;
 2. RACHEL ANATOLA / Penggugat III;
 3. JEMMY WELIANTO / Penggugat IV; dan
 4. AMY DELIA / Penggugat V;
2. Bahwa di samping itu, dalam perkawinan Sutoko dan Penggugat I mempunyai sebidang tanah Hak Milik Nomor: 43 berikut bangunan rumah tempat tinggal berdiri di atasnya diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 Pebruari 1977 Nomor 5, luas 173 m² terletak Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota Kediri Jalan Dhoho Nomor: 179 (sekarang Nomor 167) Kediri dengan batas-batas teruai dalam surat ukur dari Sertipikat Hak Milik Nomor 43/desa (Kelurahan sekarang) Jagalan hasil pembelian dari Tergugat berdasarkan jual beli menurut Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Rudianto Tanidjaja, S.H, tanggal 4 Desember 1992 No. 26/15/ KK/1992;
3. Bahwa Sutoko/suami Penggugat I pada tahun 1994 meninggal dunia sebagaimana terurai dalam surat Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Mojokerto tanggal 9 Pebruari 1994 Nomor: 4 1994/Kodya Mr;
4. Bahwa terjadinya jual beli antara Tergugat dan almarhum Sutoko atas tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal berdiri di atasnya tersebut berawal karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya pada Bank Central Asia. sehingga ketika akan dilelang, kemudian oleh Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual kepada almarhum Sutoko guna untuk melunasi kewajibannya pada Bank Central Asia tersebut;

5. Bahwa meskipun status kepemilikan atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 43 berikut bangunan rumah berdiri di atasnya tersebut telah berpindah menjadi Hak Milik suami Penggugat I, tetapi sejak terjadinya jual beli pada tanggal 4 Desember 1992 tanah rumah tersebut tetap diperuntukkan oleh Tergugat bersama anak-anaknya, mengingat selain Tergugat adalah adik kandung Penggugat I sendiri, juga orang tua/Ibunya ketika masih hidup tinggal bersama Tergugat;
6. Bahwa oleh karena Hak Milik tersebut belum dilakukan perubahan/peralihan haknya kepada Para Penggugat yang berkedudukan sebagai ahli warisnya almarhum Sutoko, maka pada bulan April 2011 oleh Para Penggugat dilakukan perubahan/peralihan hak berdasarkan adanya Akta Keterangan Hak Mewaris tanggal 29 Juli 1994 Nomor : 26 menjadi atas namanya Para Penggugat sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 43/desa (Kelurahan) Jagalan tersebut;
7. Bahwa ironinya, dengan terjadinya peralihan /perubahan atas alas hak dari nama pemegang hak almarhum Sutoko menjadi atas namanya Para Penggugat dimaksud, tiba-tiba Tergugat malah berubah dengan berbagai macam cara / berdalih bahwa adanya jual beli atas tanah rumah yang telah dilakukan oleh Tergugat dan almarhum Sutoko pada tahun 1992 tersebut hanya didasarkan atas rekayasa, sebab yang terjadi menurut Tergugat hutang piutang;
8. Bahwa padahal, meskipun sebidang tanah rumah SHM. No. 43 tersebut didaftarkan ke kantor Pertanahan menjadi atas namanya Para Penggugat, sebenarnya Para Penggugat belum ada kehendak agar Tergugat segera mengosongkan/meninggalkan tanah rumah yang telah dimanfaatkan hampir selama 20 (dua puluh) tahun tersebut; mengingat selain Tergugat belum mempunyai tempat tinggal penggantinya, juga Para Penggugat belum memerlukannya;
9. Bahwa akan tetapi, berhubung Tergugat malah bermaksud untuk menguasai secara melawan hukum atas sebidang tanah hak milik No. 43 berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut, maka terpaksa Para Penggugat meminta agar Tergugat beserta keluarganya atau siapa saja

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012

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

yang ikut menempati/menghuni segera mengosongkan/meninggalkan tanah rumah milik Para Penggugat tersebut;

10. Bahwa Para Penggugat khawatir dengan berbagai macam cara sebidang tanah hak milik no. 43 berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya yang dikuasai/ditempati secara melawan hukum oleh Tergugat tersebut dipindahtangankan kepada pihak lain oleh Tergugat, maka dengan ini mohon Pengadilan Negeri Kediri meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek tanah rumah tersebut;

11. Bahwa untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat terkait dengan penguasaan dan penghunian atas tanah rumah milik Para Penggugat oleh Tergugat tersebut, mohon Pengadilan Negeri Kediri memerintahkan Tergugat beserta keluarganya atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan/meninggalkan atas tanah rumah tersebut;

12. Bahwa oleh karena gugatan ini didasari dengan bukti autentik atau bukti yang sah menurut hukum, maka dengan mengingat ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR mohon Pengadilan Negeri Kediri memerintahkan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, kendati terdapat *verzet*, banding ataupun upaya hukum lainnya;

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

DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan Tergugat/Tjong Santoso beserta keluarganya atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan/ meninggalkan atas sebidang tanah Hak Milik Nomor : 43 berikut bangunan rumah tempat tinggal berdiri di atasnya diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 Pebruari 1977 Nomor: 5, luas 173 m² terletak Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota Kediri, Jalan Dhoho Nomor: 179 (sekarang Nomor: 167) Kediri dengan batas-batas teruai dalam surat ukur dari Sertipikat Hak Milik No. 43/desa (Kelurahan sekarang) Jagalan untuk diserahkan kepada Para Penggugat dengan tanpa disertai syarat apapun sebelum ada putusan mengenai pokok perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dalam setiap harinya jika terjadi keterlambatan dalam melaksanakan putusan provisi perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah Hak Milik Nomor : 43 berikut bangunan rumah tempat tinggal berdiri di atasnya diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 Pebruari 1977 Nomor: 5, luas 173 m² terletak Kelurahan Jagalan kecamatan Kola Kediri jalan Dhoho Nomor : 179 (sekarang Nomor: 167) Kediri dengan batas-batas teruai dalam surat ukur dari Sertipikat Hak Milik No. 43/desa (Kelurahan sekarang) Jagalan;
3. Menyatakan sebidang tanah Hak Milik Nomor: 43 berikut bangunan rumah tempat tinggal berdiri di atasnya diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 Pebruari 1977 Nomor : 5, luas 173 m² terletak di Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota Kediri, Jalan Dhoho Nomor: 179 (sekarang Nomor: 167) Kediri dengan batas-batas terurai dalam surat ukur dari Sertipikat Hak Milik No. 43/desa (Kelurahan sekarang) Jagalan adalah Hak Milik Para Penggugat;
4. Menyatakan penguasaan dan penghunian atas Hak Milik Nomor: 43 oleh Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat beserta keluarganya atau siapa saja yang ikut menghuni atau yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya kepada Para Penggugat dengan tanpa disertai syarat apapun;
6. Memerintahkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, kendati terdapat verzet, banding ataupun upaya hukum lainnya;

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dalam setiap harinya jika terjadi keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada bagian Reconvensi ini, Tergugat mohon disebut selanjutnya sebagai Penggugat Reconvensi dan Para Penggugat mohon disebut selanjutnya sebagai Para Tergugat Reconvensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Konvensi di atas, mohon dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan Reconvensi ini;
3. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam bagian Konvensi, Akta Jual Beli No. 26/15/kk/1992 tanggal 4 Desember 1992 memuat cacat kehendak (*dwaling*) yang disesatkan oleh Alm. Sutoko. Seolah-olah akta yang ditanda-tangani hanyalah pengaturan hutang dengan jaminan Sertipikat bukan akta jual beli. Dan di samping itu terdapat cacat substansial, yaitu akta jual beli tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Hak Waris, di mana ketiga anak Penggugat Reconvensi yang seharusnya juga memiliki hak atas rumah dan tanah tidak ikut disertakan sebagai penjual (kapasitas dan identitas dalam komparasi akta tidak nampak), padahal disebut jelas dalam akta jual beli bahwa istri Penggugat Reconvensi telah meninggal dunia sehingga timbul hak waris baik kepada Penggugat Reconvensi maupun ketiga anaknya;
4. Bahwa selain itu, akta jual beli yang dibuat tanggal 4 Desember 1992 cacat administratif karena seharusnya menurut hukum jual beli baru boleh dilangsungkan setelah dicatat penghapusan Hipotik (Roya);
5. Bahwa isi akta juga tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, baik mengenai harga maupun kondisi riilnya, dimana disebut jual beli dalam keadaan kosong (Pasal 4 Akta Jual Beli);
6. Bahwa walaupun Para Tergugat Reconvensi mengetahui dengan jelas cacat-cacat yuridis tersebut di atas, namun Para Tergugat Reconvensi tetap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berusaha menguasai dan memiliki rumah dan tanah Penggugat Rekonvensi di Jalan Dhoho No. 179 (sekarang No. 167) sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 43 Surat Ukur No. 5 tanggal 24 Februari 1977 seluas 173 m² dengan secara melawan hukum membalik-nama Sertipikat No. 43 menjadi atas nama Para Tergugat Rekonvensi;

7. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut diatas dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);
8. Bahwa mengingat Akta Jual Beli No. 26/15/kk/1992 tanggal 4 Desember 1992 adalah cacat hukum, maka menurut hukum haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku ;
9. Bahwa karena Akta Jual Beli No. 26/15/kk/1992 tanggal 4 Desember 1992 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku, maka semua peralihan hak dari Penggugat Rekonvensi kepada Alm. Sutoko dan dialihkan menjadi nama kepada Para Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
10. Bahwa oleh karenanya, Para Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk memulihkan kembali Sertipikat Hak Milik No. 43 Surat Ukur No. 5 tanggal 24 Februari 1977 tersebut kembali menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa untuk menjamin agar gugatan rekonvensi ini nantinya tidak akan sia-sia serta dikhawatirkan Para Tergugat Rekonvensi akan memindahkan/mengalihkan harta bendanya kepada pihak lain dalam rangka menghindarkan diri dari tanggung jawabnya, maka mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang Tanah Hak Milik sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 43/Desa Jagalan, luas 173 m², Surat Ukur No. 5 tanggal 24 Februari 1977 berikut dengan segala Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Dhoho No. 167 (dahulu No. 167) Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota Kediri, Kediri;
12. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti dan alasan hukum yang benar, maka adalah layak dan patut apabila putusan ini dijatuhkan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi maupun perlawanan;

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

DALAM PROVISI:

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012

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

- Menolak Permohonan Provisi Para Penggugat;

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor. 26 /15/KK/1992 tanggal 4 Desember 1992 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;
5. Menyatakan segala tindakan peralihan hak dari Penggugat Rekonvensi kepada Alm. Sutoko dan peralihan hak karena warisan kepada Para Tergugat Rekonvensi atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 43, Surat Ukur No. 5 tanggal 24 Februari 1977 seluas 173 m² yang terletak di Kelurahan Jagalan Kecamatan Kota Kediri setempat dikenal bangunan toko Jl. Dhoho No. 167 (dahulu No. 179) Kediri, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk memulihkan kembali Sertipikat Hak Milik No. 43 Surat Ukur No. 5 tanggal 24 Februari 1977 menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kediri telah memberikan Putusan Nomor 50/Pdt.G/2011/PN.Kdr tanggal 22 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

A DALAM PROVISI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat untuk seluruhnya;

B DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

I. DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta jual beli Nomor: 26/15/KK/1992 tanggal 4 Desember 1992 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan segala tindakan peralihan hak dari Penggugat Rekonvensi kepada Alm. Sutoko dan peralihan hak karena warisan kepada Para Tergugat Rekonvensi atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 43, Surat Ukur No. 5 tanggal 24 Februari 1977 seluas 173 m² yang terletak di Kelurahan Jagalan Kecamatan Kota Kediri setempat dikenal bangunan toko Jl. Dhoho No. 167 (dahulu No. 179) Kediri, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menolak gugatan Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp291.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 125/Pdt/2012/PT.Sby. tanggal 22 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Penggugat / Pembanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 22 Desember 2011 No. 50/Pdt.G/2011/PN.Kdr. dalam konvensi tentang Provisi dan membatalkan dalam Pokok Perkara dan dalam Rekonvensi dengan mengadili sendiri sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Dalam provisi:

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 22 Desember 2011 No. 50/Pdt.G/2011/PN.Kdr.

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat / Pembanding untuk sebagian ;
2. Menyatakan sebidang tanah hak milik No. 43 berikut bangunan rumah tempat tinggal berdiri diatasnya diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 Pebruari 1977 No. 5 luas 173 m² terletak di Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota Kediri Jalan Dhoho No. 179 (sekarang No. 167) Kediri dengan batas-batas terurai dalam surat ukur SHM No. 43/Desa (Kelurahan sekarang) Jagalan adalah hak milik Para Penggugat/ Pembanding;
3. Menyatakan penguasaan dan penghunian atas Hak Milik No. 43 oleh Tergugat/Terbanding tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat/Pembanding;
4. Menghukum Tergugat/Terbanding beserta keluarganya atau siapa saja yang ikut menghuni atau yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya kepada Para Penggugat/Pembanding dengan tanpa syarat apapun;
5. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika terjadi keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini ;
6. Menolak gugatan Para Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya ;

Dalam rekonsensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam konpensi dan rekonsensi;

Menghukum Tergugat dalam konpensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Tergugat pada tanggal 27 Juni 2012 kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2012 diajukan permohonan kasasi sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 125/PDT/2012/PT.SBY. Jo. Nomor 50/Pdt.G/2011/PN.Kdr. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Juli 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada:

Penggugat pada tanggal 27 Juli 2012;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penguat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 9 Agustus 2012;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI:

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

A. *JUDEX FACTI* (PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR SURABAYA)

TELAH LALAI MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG MENGANCAM KELALAIAN ITU DENGAN BATALNYA PUTUSAN YANG BERSANGKUTAN.

A.I. KELALAIAN DALAM PROSES MENGADILI MENURUT HUKUM PEMBUKTIAN

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tidak melaksanakan fungsinya sebagai *Judex Facti* untuk memeriksa ulang dan menilai semua bukti, saksi, saksi ahli, maupun pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri, padahal amar putusannya membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kediri;

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012

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)



Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya mengabaikan begitu saja 26 surat bukti Pemohon Kasasi dan mengabaikan keterangan ahli Dr. Agus Sekarmadji, SH.,MHum., hanya dengan bukti P-6 (akta Jual Beli) saja, Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya menganulir pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri. Dengan kata yuridis Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah lalai menerapkan hukum pembuktian dengan tidak menilai dan mempertimbangkan bukti-bukti Pemohon Kasasi dan mengabaikan prinsip dan asas *audi et alteram partem* (memperhatikan dan mendengar kedua belah pihak dengan bukti-buktinya);

Sebagai referensi yuridis, Mahkamah Agung melalui yurisprudensinya pernah dan telah membatalkan putusan *Judex Facti* karena tidak ada penilaian sama sekali terhadap bukti Pemohon Kasasi (lihat putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Juli 1970 No. 638 K/SIP/1970). Mahkamah Agung juga telah membatalkan putusan *Judex Facti* karena tidak merinci bukti-bukti kedua belah pihak dengan memberikan penilaian dan pertimbangan terhadap bukti-bukti tersebut (lihat putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Juli 1976 Nomor 588 K/SIP/1975);

A.II. PERTIMBANGAN HUKUM *JUDEX FACTI* PENGADILAN TINGGI JATIM DI SURABAYA TIDAK SEMPURNA DAN TIDAK LENGKAP (*ONVOELDOENDE GEMOTIVEERD*).

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya mendalilkan dalam pertimbangannya halaman 20 sebagai berikut:

“Bahwa Tergugat/Terbanding (Pemohon Kasasi) tidak dapat melunasi hutangnya kepada kreditur BCA, sehingga atas kesepakatan keluarga, Sutoko (kakak ipar Tergugat/Terbanding, suami Penggugat I dan ayah Penggugat II sampai dengan Penggugat V) dan Tergugat/Terbanding (Pemohon Kasasi) maka Sutoko telah melunasi hutang Tergugat/Terbanding sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);”

Padahal tidak ada satu buktipun (baik bukti surat Para Penggugat maupun bukti surat Tergugat yang membuktikan



adanya pelunasan hutang Tergugat / Pemohon Kasasi di BCA oleh Sutoko);

2. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi hanya dengan asumsi yuridis yang sederhana bahwa karena Akta Jual Beli dibuat oleh PPAT, maka akta tersebut sah, tanpa mau melihat bukti-bukti hukum lain tentang sah tidaknya Akta Jual Beli dalam kasus *a quo*;

Padahal banyak putusan Mahkamah Agung yang membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT (lihat putusan Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 dengan *decidendi* hukumnya:

“Mahkamah Agung berpendapat bahwa pembeli yang ceroboh tidak dapat dikwalifikasi sebagai pembeli yang beriktikad baik karena pada saat pembelian pembeli sama sekali tidak cermat meneliti dan menyelidiki hak dan status Para penjual atas tanah terperkara”;

Dalam kasus *a quo*, justru Sutoko (pembeli) maupun Penggugat (istri pembeli mengetahui dengan jelas bahwa ada ahli waris lain yaitu anak-anak Tergugat Konvensi, mengingat istri “pembeli” adalah kakak kandung Tergugat Konvensi (Pemohon Kasasi);

(Lihat pula Putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 mendukung prinsip sistem negative bagi bukti kepemilikan sertifikat di mana dengan *decidendi* hukumnya menyatakan tidak sah jual beli dan tidak mempunyai kekuatan berlaku sertifikat hak atas tanah);

(Lihat pula putusan Mahkamah Agung RI No. 263 K/SIP/1976 tanggal 13 November 1978 dengan *decidendi* hukumnya, menyatakan bahwa jual beli tanah yang merupakan harta bersama suami istri harus mendapatkan persetujuan istri. Dengan kata yuridis persetujuan istri atau ahli waris dari istrinya sangat penting dan menentukan sah tidaknya jual beli, lihat pula putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 tentang perlunya persetujuan ahli waris, apabila tidak, jual beli PPAT menjadi tidak sah);

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012



Dengan demikian jelas pertimbangan hukum tentang sahnya jual beli oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tidak sempurna dan tidak lengkap;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur sama sekali tidak mempertimbangkan alasan dan bukti-bukti yang bertalian dengan gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi, padahal Pengadilan Negeri Kediri telah mempertimbangkan dengan terperinci dan lengkap tentang alasan dan bukti-bukti mengapa gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi dikabulkan olehnya;

Artinya *Judex Facti* Pengadilan tinggi dalam bagian Rekonvensi tidak mempertimbangkan sama sekali alasan dan dasar hukum menolak gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi;

Dengan demikian *Judex Facti* jelas telah lalai memenuhi syarat-syarat hukum dalam mengambil sebuah putusan yang benar, sempurna dan lengkap;

(bandingkan putusan Mahkamah Agung tanggal 18 Oktober 1972 No. 672 K/SIP/1972, dengan *decindendi* hukumnya, *Judex Facti* kurang cukup memberikan pertimbangan hukum dan terdapat ketidak-tertiban dalam beracara sehingga putusan dibatalkan);

B. JUDEX FACTI PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR DI SURABAYA TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DAN MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU.

B.I. JUDEX FACTI TELAH MELANGGAR PASAL 309 Jo. PASAL 393 Jo. PASAL 394 KUHPERDATA.

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dalam pertimbangan hukumnya halaman 23 alinea terakhir dan halaman 24 alinea pertama dan kedua mendalilkan bahwa:

Menimbang, bahwa pada kurun waktu dilakukan jual beli objek sengketa antara Tergugat/Terbanding sebagai penjual dengan SUTOKO sebagai pembeli pada tanggal 04 Desember 1992, ketiga anak Tergugat/Terbanding masih di bawah umur, yaitu Sylvia Dewi Santoso lahir tanggal 23 April 1979, Alexander



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Candra lahir tanggal 17 Desember 1984 dan Aileen Yunita Candra lahir tanggal 9 Juli 1987 (bukti T2–T3 dan T4), serta istri Tergugat/Terbanding yang bernama Lianawati telah meninggal dunia pada tanggal 8 Oktober 1990 (bukti T8);

Menimbang, bahwa oleh karena ketiga anak masih di bawah umur dan isterinya telah meninggal dunia, maka Tergugat/ Terbanding adalah wali dari ketiga anaknya yang masih di bawah umur;

Menimbang, bahwa objek sengketa semula dibebani hipotik yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kediri yang seharusnya dijual lelang untuk melunasi hutangnya Tergugat/ Terbanding. Andaikata objek sengketa lelang dijual, itupun tidak harus ijin Pengadilan meskipun pembebanan hipotik dilakukan sendiri oleh Tergugat/Terbanding;

Demikian pun karena Sutoko telah melunasi hutang Tergugat / Terbanding pada kreditur BCA Cabang Kediri dengan diikuti peroyaan pembebanan hipotik tanggal 1 Desember 1992 di satu pihak dan di pihak lain Tergugat/Terbanding adalah wali dari ketiga anaknya yang belum dewasa maka kedudukan Tergugat / Terbanding dalam jual beli adalah untuk diri sendiri dan dengan sendirinya sebagai wali dari ketiga anaknya yang belum dewasa; Pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan perundang-undangan Pasal 309 KUHPdata yang menyebutkan:

Dia tidak boleh memindah-tangankan barang-barang anak-anaknya yang masih di bawah umur, kecuali dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang diatur dalam Bab XV buku pertama mengenai pemindah-tanganan barang-barang kepunyaan anak-anak di bawah umur;

Pasal 393 yang menyebutkan:

Wali tidak boleh meminjam uang untuk kepentingan anak belum dewasa, juga tidak boleh mengasingkan atau menggadaikan barang-barang tak bergerak, pula tidak boleh menjual atau memindah-tangankan surat-surat utang negara, piutang-piutang dan andil-andil, tanpa memperoleh kuasa untuk itu dari

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012



Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri tidak akan memberi kuasa ini, kecuali atas dasar keperluan yang mutlak atau bila jelas bermanfaat dan setelah mendengar atau memanggil dengan sah keluarga semenda atau sedarah anak belum dewasa dan wali-pengawas.

Pasal 394 yang menyebutkan:

Bila wali hendak menjual barang-barang tak bergerak, maka surat permohonan yang diajukan oleh wali harus dilampiri sebuah daftar segala harta kekayaan anak belum dewasa dan dalam daftar itu harus disebutkan barang-barang yang hendak dijual;

Pengadilan Negeri berwenang untuk mengijinkan penjualan barang-barang itu, baik barang-barang yang ditunjuk maupun barang-barang lain, yang menurut pertimbangan Pengadilan Negeri penjualan barang-barang itu tidak menimbulkan begitu banyak kerugian bagi anak belum dewasa;

Artinya, dalam hal menjual barang milik anak di bawah umur (ahli waris) Pemohon Kasasi tidak bisa bertindak sebagai wali yang dapat menjual tanah dan bangunan yang menjadi hak anak-anaknya dengan sendirinya (otomatis) kecuali melalui persetujuan Pengadilan.

Dan pertimbangan *Judex Facti* Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang mengesahkan jual beli juga bertentangan dengan hak waris dari anak-anak Pemohon Kasasi yang harus diikutkan di dalam jual beli tersebut sebagai pihak penjual;

Oleh karenanya, *Judex Facti* Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah menjustifikasi perbuatan jual beli yang mengandung cacat hukum;

B.II. JUDEX FACTI PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR DI SURABAYA TELAH MEMBENARKAN PERBUATAN PURA-PURA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI DAN MEMBENARKAN JUAL BELI YANG TIDAK SAH MENURUT HUKUM.



1. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, halaman 24, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya mendalilkan bahwa Sutoko telah melunasi hutang Pemohon Kasasi di BCA sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun Akta Jual Beli tertulis sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Artinya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi membenarkan perbuatan hukum pura-pura, yaitu bukan jual beli tetapi pinjaman uang dengan menebus di Bank hutang Pemohon Kasasi.

Lagi pula, apabila benar uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ditebus oleh Sutoko, maka harga jual beli harus Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) bukan Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).

Pertimbangan *Judex Facti* yang membenarkan adanya jual beli pura-pura demikian akan menjadi preseden buruk bagi autentisitas sebuah Akta Jual Beli;

2. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah menerapkan hukum dengan mendalilkan bahwa:

“menimbang objek jual beli *in casu* objek sengketa saat jual beli dilakukan tidak dalam keadaan dibebani hak karena sudah diroya tanggal 1 Desember 1992 tidak disita jaminan (*conservatoir beslag*) atau dibebani hak lainnya sehingga menjadikan sebab yang halal sebagai objek jual beli”

(lihat halaman 25 pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi alinea kedua);

Pertimbangan demikian jelas sangat rancu karena dalil bahwa dengan tidak adanya sitaan dan tidak dijaminakan maka jual beli tersebut sah karena memenuhi syarat sebab yang halal, padahal masih banyak alasan hukum tentang jual beli yang tidak sah dan cacat hukum. dalam kasus *a quo*, jual beli tidak mengikutsertakan ahli waris lain (anak-anak Pemohon Kasasi). Di samping itu jual beli harus memenuhi syarat formal maupun materiil. Apabila tidak

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012



terpenuhi syarat-syarat tersebut, maka Akta Jual Beli cacat hukum (lihat keterangan ahli Dr. Agus Sekarmadji,SH.,MHum.)

- Dalam kasus *a quo*, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tidak memperhatikan adanya syarat persetujuan kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli. Sedangkan Pemohon Kasasi telah membuktikan dengan jelas tentang adanya jual beli pura-pura tersebut dengan logika hukum yang jelas, yaitu tidak mungkin pembeli mau membiarkan Pemohon Kasasi menguasai tanah dan bangunan selama \pm 20 tahun sejak dibuatnya Akta Jual Beli. Padahal dalam isi Akta Jual Beli Pasal 4 disebutkan tanah dan rumah telah diserahkan kepada Para Termohon Kasasi dalam keadaan kosong. Begitu juga mengenai harganya yang tercantum dalam Akta jual Beli tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya; karena sesuai harga pasar pada waktu itu; tanah dan rumah milik Pemohon Kasasi seharga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Hal ini dapat dibuktikan dari adanya pemberian kredit oleh BCA atas jaminan rumah dan tanah Pemohon Kasasi tersebut sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sedangkan sesuai *facta notoir*, kredit yang dapat diberikan adalah hanya separuh dari harga rumah di pasaran;

C. JUDEX FACTI PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR MENGABAIKAN ARGUMENTASI HUKUM PENGADILAN NEGERI KEDIRI TANPA DISERTAI TANGGAPAN ATAU PENILAIAN HUKUM MENGENAI DI MANA LETAK KESALAHAN JUDEX FACTI PENGADILAN NEGERI KEDIRI DALAM MENILAI SELURUH BUKTI DALAM PERSIDANGAN.

Adapun pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kediri yang sama sekali tidak dinilai ulang oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya sebagai berikut:

a) Halaman 45 butir 5 Putusan Pengadilan Negeri Kediri:

“...jual beli obyek sengketa tersebut berdasarkan akta jual beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6/bukti surat T-12) dilaksanakan pada tanggal 4 Desember 1992, sedangkan berdasarkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak Tanah) Hak Milik No. 43 (bukti P-1 / bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-11) roya atas Hipotik Pertama dan Hipotik Kedua dari Bank Central Asia yang berkedudukan di Jakarta, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri dilaksanakan pada tanggal 21 Desember 1992, sehingga dengan demikian berarti saat terjadi jual beli objek sengketa antara Tergugat selaku pihak penjual dengan SUTOKO selaku pihak pembeli yang dilaksanakan pada tanggal 4 Desember 1992, obyek sengketa tidak dalam keadaan bersih karena masih dibebani Hipotik Pertama dan Hipotik Kedua dari BCA yang berkedudukan di Jakarta, sedangkan roya baru dilaksanakan pada tanggal 21 Desember 1992, dengan demikian bertentangan dengan isi Pasal 2 dari Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6/bukti surat T-12)".

b) Halaman 46 butir 6 Putusan Pengadilan Negeri Kediri :

"pihak pertama menyerahkan obyek jual beli tersebut kepada pihak kedua dalam keadaan kosong seluruhnya, tidak disewa, dihuni atau dipakai oleh siapapun juga kecuali oleh pihak kedua sendiri, sedangkan Para Penggugat dalam posita gugatannya, pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat sejak terjadinya jual beli pada tanggal 4 Desember 1992 sampai dengan sekarang tetap menguasai obyek sengketa dan dalil Para Penggugat tersebut, yaitu Tergugat menguasai obyek sengketa sampai dengan sekarang dibenarkan oleh pihak Tergugat, maka dengan demikian berarti fakta hukum tersebut bertentangan dengan isi Pasal 4 dari Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6/bukti surat T-12) yaitu pihak pertama/penjual (Tergugat) menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong seluruhnya, tidak disewa, dihuni atau dipakai oleh siapapun juga kecuali oleh pihak kedua/pembeli (SUTOKO) sendiri";

c) Halaman 47 butir 8 sebagai berikut:

"bahwa harga jual beli obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 (bukti surat P-6/bukti surat T-12) pada tanggal 4 Desember 1992 adalah sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), kemudian pada Sertipikat (Tanda Bukti hak Tanah) Hak Milik No. 43 (bukti surat P-1/bukti surat T-11) tertulis nilai Hipotik Pertama sebesar

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012

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

Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan Akta PPAT Drs. Moh. Husein Dimjati tanggal 7-10-1991 No. 378/Kota/1991 Stpk.Hip.No.130/91 dan nilai Hipotik Kedua sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan Akta PPAT Drs. Moh. Husein Dimjati tanggal 24-8-1992 No. 358/Kota/1992 Stpk.Hip.No. 54/92, jadi total nilai Hipotik tersebut, yaitu sebesar Rp125.000.000,00 + Rp75.000.000,00 = Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), kemudian berdasarkan *facta notoir*, penilaian agunan Bank untuk memperoleh pinjaman, Bank tidak akan memberikan kredit seharga nilai jaminan, dan biasanya dalam praktek perbankan maksimal setengah dari harga pasar, sehingga diperkirakan harga pasar atas obyek sengketa pada tahun 1992 kurang lebih sebesar dua kali nilai kedua hipotik tersebut, yaitu sebesar 2 x Rp200.000.000,00 = Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), sehingga dengan demikian telah terbukti harga pembelian atas obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12 adalah jauh di bawah harga pasar pada saat itu, sehingga jelas hal ini sangat merugikan pihak penjual (Tergugat), dan berdasarkan hal tersebut maka obyek sengketa yang tersebut dalam Akta Jual Beli tidak sesuai dengan asas kewajaran dan kepatutan".

d) Halaman 48 alinea kedua, halaman 49, dan halaman 50 sebagai berikut:

"harga pembelian atas obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12) adalah jauh di bawah harga pasar pada saat itu (tahun 1992) sehingga sangat merugikan pihak penjual/Tergugat;

Jual beli terhadap obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12) telah mengabaikan hak mewaris dari ketiga anak-anak Tergugat dengan Alm. Lianawati yaitu Sylvia Dewi Santoso, Alexander Candra, dan Aileen Junita Chandra, karena dalam Akta Jual Beli tersebut hanya tercantum Tergugat dalam kapasitas sebagai penjual, dan dalam Akta Jual Beli tersebut tidak disebutkan adanya Surat Keterangan Waris atas Alm. Lianawati (isteri Tergugat) dan Penetapan Pengadilan Negeri mengenai perwalian dan ijin menjual untuk Tergugat atas ketiga anak-anak Tergugat dengan Alm. Lianawati yang pada saat itu masih di bawah umur



padahal ketiga anak-anak Tergugat juga berhak mewaris atas obyek sengketa karena obyek sengketa adalah merupakan harta bersama antara Tergugat dengan Alm. Lianawati, dan dalam perkawinan mereka tidak terdapat perjanjian kawin mengenai harta bersama, apalagi pihak pembeli (Sutoko) juga tahu bahwa setelah meninggalnya Lianawati, selain meninggalkan Ahli Waris Tergugat, juga ada Ahli Waris lain, yaitu ketiga anak Tergugat dengan Alm. Lianawati tersebut di atas karena Penggugat I adalah kakak kandung dari Tergugat, sedangkan Sutoko adalah suami dari Penggugat I;

Ketiga anak-anak Tergugat dengan Alm. Lianawati yaitu Sylvia Dewi Santoso, Alexander Candra, dan Aileen Junita Chandra telah menyatakan keberatan atas terjadinya jual beli obyek sengketa antara Tergugat dengan Sutoko, sebagaimana termuat dalam Salinan Akte Pernyataan No. 61 tanggal 20 Oktober 2011 yang dibuat oleh Topan Dwi Susanto, SH.,MH., Notaris di Kota Surabaya, (bukti surat T-17);

Formulir model A kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri (bukti surat T-18), untuk keperluan balik nama dari Tjong Santoso kepada Sutoko terhadap Sertipikat (Tanda Bukti hak Tanah) Hak Milik No.43 (bukti surat P-1/bukti surat T-11), dibuat pada tanggal 2 Desember 1992 sedangkan Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 antara TJIONG SANTOSO selaku penjual dengan Sutoko selaku pembeli (bukti surat P-6 / bukti surat T-12), baru dibuat pada tanggal 4 Desember 1992, padahal seharusnya formulir model A baru dibuat setelah terbit Akte Jual Beli Tanah karena seseorang baru bisa mengajukan permohonan balik nama pada sertifikat tanah (formulir Model A) apabila telah terjadi peralihan hak, yang dibuktikan dengan adanya Akte Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan poin Keenam yaitu apakah sah atau tidak Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 serta semua peralihan hak yang terjadi pada Sertipikat (Tanda Bukti hak Tanah) Hak Milik No. 43 akibat adanya Akta Jual Beli tersebut, majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan poin Kelima di atas, telah terbukti pada Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12) terdapat cacat yuridis disebabkan: 1. Adanya dwaling (kekhilafan), 2. Dalam pembuatan Akte jual Beli tersebut tidak dibuat dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa hukum tanah di Indonesia mengacu kepada UU No. 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) yang menganut sistem stelsel negative, maka meskipun Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12) dan Sertipikat (Tanda Bukti hak Tanah) Hak Milik No.43 (bukti surat P-1 / bukti surat T-11) adalah merupakan Akta Autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, namun apabila dapat dibuktikan sebaliknya, maka Majelis Hakim dapat menyatakan Akta Jual Beli dan Sertipikat tanah tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1990);

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti pada Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12) terdapat cacat yuridis disebabkan: 1. Adanya *dwaling* (kekhilafan/kesesatan), 2. Dalam pembuatan Akta Jual beli tersebut tidak dibuat dengan itikad baik, sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam pokok permasalahan poin kelima di atas, maka Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;”

e) Halaman 51 alinea kedua, halaman 52 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam pokok permasalahan poin Keenam di atas, telah terbukti akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 serta semua peralihan hak yang terjadi pada Sertipikat (Tanda Bukti hak Tanah) Hak Milik No.43 akibat adanya Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 1320 BW berbunyi sebagai berikut :
“untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat:

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

Menimbang, bahwa Pasal 1321 BW berbunyi sebagai berikut:
“tidak sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya karena paksaan atau penipuan”;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti pada Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12) terdapat cacat yuridis disebabkan karena adanya *dwaling* (kekhilafan), sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 BW, maka syarat pertama dari empat syarat sahnya persetujuan, yaitu “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”, yang merupakan salah satu syarat subyektif tidak terpenuhi, oleh karenanya Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat sahnya persetujuan/perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 ayat 3 BW berbunyi sebagai berikut: “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa Pasal 309 BW berbunyi sebagai berikut: “Ia tak boleh memindah-tangankan harta kekayaan anak-anaknya yang belum dewasa melainkan dengan memperhatikan aturan-aturan tercantum dalam Bab kelima belas Buku Kesatu tentang memindah-tangankan barang-barang kepunyaan anak belum dewasa”;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12) terdapat cacat yuridis disebabkan karena Akta Jual beli tersebut tidak dibuat dengan itikad baik, maka bertentangan dengan Pasal 1338 ayat 3 BW, dan juga karena dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah mengabaikan hak mewaris dari ketiga anak tergugat yang saat itu belum dewasa, maka juga bertentangan dengan Pasal 309 BW;

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012

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)



Menimbang, bahwa oleh karena dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 (bukti surat P-6 / bukti surat T-12) tidak memenuhi syarat subyektif dari empat syarat sahnya persetujuan/perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, dan juga bertentangan dengan Pasal 1338 ayat 3 BW jo. Pasal 309 BW, serta sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan poin Keenam di atas, telah terbukti Akta Jual Beli No. 26/15/KK/1992 tertanggal 4 Desember 1992 serta semua peralihan hak yang terjadi pada Sertipikat (Tanda Bukti hak Tanah) Hak Milik No.43 akibat adanya Akta Jual beli tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka dengan demikian telah terbukti jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan Sutoko (suami Penggugat I) atas obyek sengketa adalah tidak sah;

Dari pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kediri tersebut di atas telah menggambarkan secara transParan dan imparsial bahwa putusan tersebut adalah putusan yang benar dan tepat menurut hukum, sedangkan sebaliknya tergambar jelas pula bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dalam penerapan hukumnya karena tidak fair dan tidak imparsial;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **TJIONG SANTOSO** 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 telah diubah dan ditambah 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 **TJIONG SANTOSO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 17 Juni 2013 oleh I Made Tara,SH, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Habiburrahman,M.Hum. dan Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff,SH.,MA Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi,SH.,MH Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,

ttd/ Dr. Habiburrahman,M.Hum.

ttd/ Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff,SH.,MA

Ketua Majelis,

ttd/ I Made Tara,SH

Panitera Pengganti,

ttd/ Endah Detty Pertiwi,SH.,MH

Biaya-biaya:

Hal. 25 dari 23 hal. Put. No. 2923 K/Pdt/2012

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

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 RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.
NIP : 196103131988031003