



PUTUSAN
Nomor 1275 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

LIM TJENG LUANG alias Ny. YULIANA, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42 RT. 004/RW. 001 Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Pontianak, Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sunaryo Saruddin, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan KH. Abdullah Syafi'ie Nomor 27 Lt. 2 Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **Ny. LINA**, bertempat tinggal Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42 RT. 004/RW. 001 Kelurahan Benua Melayu Darat Kecamatan Pontianak Selatan, Pontianak, Kalimantan Barat;
2. **SUHAIMI TJANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42, RT. 004/RW. 001 Kelurahan Benua Melayu Darat Kecamatan Pontianak Selatan, Pontianak, Kalimantan Barat, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Nikolas Raffel Kilikily, S.H, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tanjungpura, Gg. Martapura Nomor 11, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

dan

1. **FULGENSIUS JIMMY, H.L.T, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Hijas Nomor 106 Pontianak Kalimantan Barat;
2. **RIZA EMIR CYRILLUS CALOH, S.H**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Urip Nomor 4 Pontianak Kalimantan Barat;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA PONTIANAK**, berkantor di Jalan Jenderal A. Yani Nomor 1 Pontianak Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Sulisty, S.H., Kepala Sub Seksi perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Pontianak berdasarkan Surat Tugas Khusus Nomor 55/600.14/61.71/I/2013, tanggal 21 Januari 2013;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah anak dari Bapak Lim Jok Tjua dan Ibu Jio Tjang Hau alias He Noi dan mempunyai 1 (satu) saudara/kakak kandung yang bernama Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim;
2. Bahwa kedua orang tua Penggugat serta kakak kandung Penggugat tersebut telah meninggal dunia di Pontianak;
"Bapak meninggal tanggal 14 Oktober 1986"
"Ibu meninggal tanggal 29 November 1996"
"Kakak kandung meninggal tanggal 29 November 1996"
3. Bahwa selanjutnya Penggugat memberitahukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, yaitu kakak kandung dari Penggugat yang bernama Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim mempunyai sebidang tanah seluas 355 m² (tiga ratus lima puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42, RT 004/RW 001 Kelurahan Benua Melayu Darat-Kecamatan Pontianak Selatan-Pontianak-Kalimantan Barat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Benua Melayu Darat, tanggal 27 April 1989, dengan batas-batasnya sesuai Surat Ukur yang dibuat oleh petugas Kantor Pertanahan Kotamadya Pontianak Kalimantan Barat tanggal 10 Januari 1989 Nomor 321/1988 (untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa), yang selama ini Penggugat bersama orang tua Penggugat dan kakak kandung Penggugat yang menguasainya;
Bahwa oleh karena Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim beserta kedua orang tua Penggugat telah meninggal dunia, maka secara hukum yang

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015

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

menjadi ahli waris dari Bapak Lim Jok Tjua dan Ibu Jio Tjang Hau alias He Noi serta Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim adalah Penggugat;

4. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Benua Melayu Darat tanggal 27 April 1989 tersebut yang aslinya dan surat-surat lain berupa:
 1. Surat Nikah Bapak Lim Jok Tjua sengan ibu Jio Tjeng Han alias Jio He Noi;
 2. Akta Kematian Bapak Lim Jok Tjua dan Akta Kematian ibu Jio Tjeng Han alias Jio He Noi serta akta kematian kakak kandung nama Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim;
 3. Surat paspor atas nama Penggugat ditahan/disimpan oleh Tergugat II Suhaimi Tjandra;
 4. Selembar kertas kosong yang ditandatangani oleh Penggugat;Semuanya disimpan oleh Tergugat II Suhaimi Tjandra dan Penggugat pernah memintanya, tetapi Tergugat II Suhaimi Tjandra tidak mau menyerahkan;
5. Bahwa dengan demikian Penggugat mulai timbul kecurigaan kepada Tergugat II Suhaimi Tjandra yang berkeberatan menyerahkan surat-surat tersebut kepada Penggugat, padahal surat-surat mana adalah Hak Penggugat;
6. Bahwa disamping itu pula karena seringnya Penggugat pergi ke Taipei mengunjungi anak Penggugat yang sekolah disana, kemudian balik lagi ke Indonesia dalam hal ini mengenang orang tua Penggugat dan kakak kandung Penggugat yang meninggal dunia di Pontianak, ternyata Objek Sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai Objek Sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
8. Bahwa berdasarkan informasi, Tergugat II Suhaimi Tjandra menguasai Objek Sengketa karena membeli dari istrinya sendiri yaitu Nyonya Lina (Tergugat I) seharga Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan adanya surat kuasa dari Penggugat untuk menjual tanah dan rumah milik Penggugat yang menjadi Objek Sengketa, surat kuasa tersebut dibuat dihadapan Notaris Fulgensius Jimmy, H.L.T,SH (Turut Tergugat I) tanggal 19 November 1997 Nomor 61;

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

9. Bahwa jual beli antara Tergugat I (sebagai Kuasa Penjual dari Penggugat) dengan Tergugat II adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 88/2010 tanggal 25 Maret 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
Bahwa kemudian dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 88/2010 tanggal 25 Maret 2010 tersebut, bukti hak kepemilikan atas Objek Sengketa yang semula atas nama kakak Penggugat (Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim) oleh Turut Tergugat III dirubah menjadi atas nama Tergugat II, sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik Nomor 5539/Benua Melayu Darat tanggal 25 Januari 2001 Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 1122/B.M.Darat/2000 seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan meter persegi);
10. Bahwa menurut Penggugat surat kuasa tersebut tidak benar dan tidak sah menurut hukum, oleh karena Penggugat tidak pernah sama sekali membuat surat kuasa kepada Tergugat I Nyonya Lina untuk menjual tanah dan rumah milik Penggugat yang menjadi sengketa kepada siapapun juga dan Penggugat siap bersumpah tidak pernah datang menghadap Notaris Fulgensius Jimmy, H.L.T,S.H., tanggal 19 November 1997 untuk membuat surat kuasa tersebut;
11. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I Nyonya Lina menjual tanah dan rumah milik Penggugat yang menjadi sengketa sekarang kepada suaminya sendiri yaitu Tergugat II Suhaimi Tjandra tanpa alas hak yang menurut hukum juga merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan diatas, baik Tergugat I Nyonya Lina maupun Tergugat II Suhaimi Tjandra menurut hukum dengan cara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang begitu besar apabila diperhitungkan perkembangan harga tanah dan rumah tanah sengketa yang lokasi letaknya jalan raya Gajah Mada Pontianak Selatan, diperkirakan seharga tidak kurang dari Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
12. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum untuk menyerahkan kembali Objek Sengketa tersebut atau dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) setelah dibaca putusan dalam perkara ini;

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa untuk kepastian dijalankannya isi putusan dalam perkara ini, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
14. Bahwa mengingat itikad buruk dari Tergugat I dan Tergugat II yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Pontianak *cq.* Majelis Hakim yang mengadili serta memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya, yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42, Rt.004/Rw.001 Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Pontianak, Kalimantan Barat;
15. Bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti yang *otentik*, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

P r i m a i r:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat (Lim Tjeng Luang alias Ny. Yuliana) adalah ahli waris satu-satunya dari Bapak Lim Jok Tjua dan Ibu Jio Tjang Hau alias He Noi serta Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik dari sebidang tanah seluas 355m² (tiga ratus lima puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang ada diatasnya, yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42, RT 004/RW 001 Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Pontianak, Kalimantan Barat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Benua Melayu Darat tanggal 27 April 1989, dengan batas-batasnya sesuai Surat Ukur yang dibuat oleh petugas Kantor Pertanahan Kotamadya Pontianak Kalimantan Barat tanggal 10 Januari 1989 Nomor 321/1988;

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015

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

5. Menyatakan Tergugat I (Ny. Lina) dan Tergugat II (Suhaimi Tjandra) telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menyatakan Akta Notaris Nomor 61 tanggal 19 November 1997 tentang Kuasa yang dibuat oleh Fulgensius Jimmy H.L.T. S.H. (Turut Tergugat I) dan Akta Jual Beli Nomor 88/2010 tanggal 25 Maret 2010 yang dibuat oleh Riza Emir Cyrillus Caloh, S.H. (Turut Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk menyerahkan sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya, yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42, RT 004/RW 001 Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Pontianak, Kalimantan Barat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Benua Melayu Darat tanggal 27 April 1989, dengan batas-batasnya sesuai Surat Ukur yang dibuat oleh petugas Kantor Pertanahan Kotamadya Pontianak Kalimantan Barat tanggal 10 Januari 1989 Nomor 321/1988, yang sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik/Benua Melayu Darat Nomor 5539 tanggal 25 Januari 2001, batas-batasnya sesuai Surat Ukur yang dibuat oleh petugas Kantor Pertanahan Kotamadya Pontianak Kalimantan Barat tanggal 18 Desember 2000 Nomor 1122/B.M.darat/2000 seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) atau membayar ganti rugi sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar) secara sekaligus kepada Penggugat setelah putusan dalam perkara ini dibacakan;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk merubah nama pemilik dari Sertifikat Hak Milik Nomor 5539/Benua Melayu Darat tanggal 25 Januari 2001, batas-batasnya sesuai Surat ukur yang dibuat oleh petugas Kantor Pertanahan Kotamadya Pontianak Kalimantan Barat tanggal 18 Desember 2000 Nomor 1122/B.M.darat/2000 yang sekarang ini sudah atas nama Suhaimi Tjandra, kembali menjadi atas nama Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim;
10. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk atas isi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang muncul dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015

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)



12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, *banding*, *kasasi* maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Subsida ir:

Apabila Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, terkecuali mengenai hal-hal yang seacara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, tidak jelas (*obscuur libel*) karena objek yang disengketakan oleh Penggugat saat ini bukanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Benua Melayu Darat sebagaimana tersebut pada posita 3 gugatan Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah memegang atau mengetahui serta menguasai tanah Sertifikat HGB Nomor 4318/Benua Melayu Darat, seluas 355 m² sebagai objek sengketa, apalagi HGB yang dimaksudkan oleh Penggugat sebagai objek sengketa sudah tidak belaku lagi dan lagi pula Penggugat tidak menjelaskan HGB Nomor 4318 sebenarnya atas nama siapa ?? Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat *error in objekto*, namun sesungguhnya yang Tergugat I dan Tergugat II kuasai adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 5539/Benua Melayu Darat, Surat Ukur Nomor 1122/Benua Melayu Darat/2000, tanggal 18 Desember 2000 seluas 268 m² atas nama Tergugat II Suhaimi Tjandra (*vide*, bukti sertifikat terlampir);
3. Bahwa Penggugat telah menuduh dan mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Benua Melayu Darat, tanggal 27 April 1989 yang aslinya beserta surat-surat lainnya sebagaimana tersebut pada posita 4 dan 5 semuanya disimpan oleh Tergugat II Suhaimi Tjandra adalah dalil yang keliru dan tidak benar dan ini adalah suatu fitnah yang sangat keji oleh karena itu Tergugat II membantahnya karena Tergugat II tidak pernah menyimpan atau memegang surat-surat yang dimaksud oleh Penggugat apalagi bila dikaitkan dengan dalil Penggugat pada posita 10 yang mana Penggugat menyangkal tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat -1 (Ny. Lina) untuk menjual tanah dan rumah yang dijadikan objek sengketa kepada siapapun juga berarti statement Penggugat tersebut ada berbau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan/tindak pidana yang harus dibuktikan atau diungkapkan terlebih dahulu kebenaran unsur pidananya atau setidaknya ada putusan Pengadilan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, barulah gugatan ini diajukan di Pengadilan perdata sehingga menurut hemat kami kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II menilai gugatan Penggugat tersebut masih bersifat Premateur sehingga tidak layak untuk diteruskan pemeriksaan pokok perkaranya, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa Sertifikat HM Nomor 5539/Benua Melayu Darat SU Nomor 1122/B.M Darat/2000 tanggal 18 Desember 2000 adalah produk Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak yang merupakan badan penyelenggaraan Negara atau Pejabat Tata Usaha Negara sehingga apabila Penggugat beranggapan bahwa Sertifikat HM Nomor 5539/Benua Melayu Darat tersebut adalah tidak benar, maka seharusnya gugatan ditujukan pada Peradilan Tata Usaha Negara guna pembatalan Objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 5539/Benua melayu Darat atas nama Tergugat II karena sudah termasuk dalam rana hukum Pengadilan Tata Usaha Negara yang mempunyai kewenangan untuk mengadilinya sebab menyangkut Administrasi Tata Usaha Negara urusan Pemerintahan berupa penerbitan surat menyurat atas Sertifikat tanah, oleh karena itu Pengadilan Negeri Pontianak tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara ini;
5. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena terbukti saat ini Penggugat Ny. Yuliana (Lim Tjeng Luang) telah menjadi warga Negara Taiwan, hal ini dapat Tergugat I dan II buktikan dengan kepemilikan KTP. Nomor H224454055 Republic Of China dan telah mempunyai paspor Luar Negeri tertulis Republic Of China Nomor Paspor 212241460 tertulis atas nama LIN, CHIA-YI masa berlaku sampai dengan tanggal 17 Maret 2015 (bukti terlampir) oleh karena itu apabila Penggugat mengajukan gugatan di Negara Indonesia, maka seharusnya prosedur hukumnya harus melalui Kedutaan atau Konsulat Negara asal (Taiwan/RRC) dan memberi kuasa hukum kepada seorang Advokat di Indonesia harus menggunakan bahasa Negara asal Taiwan atau RRC kemudian ditranslit ke bahasa Inggris dan diketahui oleh Kedutaan Besar di Jakarta barulah diterjemahkan ke Bahasa Indonesia dan dilegalisir melalui Notaris barulah sah surat kuasa tersebut, akan tetapi oleh karena Penggugat sebagai warga Negara Taiwan (RRC) memberikan kuasa langsung kepada Advokat Sunaryo Sahrudin & Rekan tidak melalui prosedur hukum yang

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015

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

benar, maka surat kuasa tertanggal 10 Desember 2012 dari Ny. Yuliana alias Lim Tjeng Luang dengan menggunakan alamat ditempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II yaitu di Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42 RT 004/RW 001, Kelurahan Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, kepada Advokat Sunaryo Sahrudin & Rekan adalah cacat hukum dan dianggap tidak berlaku, hal ini disebabkan karena Penggugat bukan lagi warga Negara Indonesia dan tidak lagi bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42 RT 004/RW 001 Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dengan demikian Penggugat telah menggunakan alamat palsu;

6. Bahwa oleh karena Penggugat saat ini sudah menjadi warga Negara Taiwan/RRC, maka yang bersangkutan saat ini sedang dicari oleh pihak Imigrasi Indonesia khususnya Kantor Imigrasi Kelas I Pontianak di Kalimantan Barat karena yang bersangkutan telah melakukan pelanggaran atas Undang Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Imigrasi (*vide*, bukti terlampir);
7. Bahwa menurut hukum acara perdata, maka seharusnya suatu gugatan harus menyebutkan secara jelas dan tepat letak/batas-batas tanah objek sengketa, nah dalam gugatan Penggugat tidak tergambar dan tidak menyebut secara jelas batas-batas tanah sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149.K/ Sip/1975, tanggal 17 April 1079, sebab surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, oleh karena itu gugatan tidak berdasar hukum yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima;

jawaban Turut Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22-2-2001 Nomor 5-IX-2001, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Pontianak dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 88/2010 tertanggal 25 Maret 2010 sudah sesuai dengan Peraturan perundangan yang berlaku;

Jawaban Turut Tergugat III:

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali;
2. Bahwa Turut Tergugat III di dalam memproses peralihan Sertifikat sengketa *a quo* bersifat administrasi, dimana Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kota Pontianak) selaku Pejabat Tata Usaha Negara sehingga bukan merupakan perbuatan hukum dalam ruang lingkup keperdataan, melainkan tindakan badan eksekutif dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 122/Pdt.G/2012/PN.PTK tanggal 10 September 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dari perkara ini sebesar Rp1.131.000,00 (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 26/PDT/2014/PT.PTK tanggal 4 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 September 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Septemebr 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 September 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 122/PDT.G/2012/PN.PTK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 8 Oktober 2014;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 8 Oktober 2014;

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015



3. Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 14 Oktober 2014;
4. Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 10 Oktober 2014;
5. Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 14 Oktober 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 11 November 2014 sedangkan Turut Termohon kassi III mengajukan jawaban memori kasasi pada tanggal 15 Oktober 2014 ;

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/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 26/Pdt/2014/PT.PTK tertanggal 4 Juni 2014 telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku:

- 1.1. Bahwa sebagaimana apa yang tertulis dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 26/Pdt/2014/PT.PTI (tertanggal 4 Juni 2014. dalam memutus perkara *a quo* pada pertimbangan hukumnya yaitu pada halaman 11 Paragraf ke-1 yang bunyinya sebagai berikut:

“Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta tuwnan resmi Putusan Pengadilan Negen Pontianak Nomor 122/Pdt.G/2012/PN.PTK tanggal 10 September 2013 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama surat Memori Banding diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding, Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum masing-masing Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II dan Kotra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat IIITurut Terbanding III menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak ada hal-hal baru yang dapat merubah Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 122/Pdt.G/2012/PN.PTK tanggal 10 September 2013”;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan



dijadikan dasar didalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 122/PdtG/2012/PN.PTK tanggal 10 September 2013 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Bahwa pertimbangan yang demikian merupakan suatu pertimbangan yang salah serta ingkar dari kewajiban seorang hakim dalam memutus perkara *a quo* dan seolah-olah Pembanding dalam mengajukan banding tanpa disertai alasan-alasan hukum dalam mengajukan banding (yang dikira hanya mengajukan keberatan saja atas putusan pengadilan tingkat pertama), padahal Pemohon Kasasi (Pembanding/ semula Penggugat) dalam mengajukan Banding telah mengajukan beberapa alasan-alasan hukum sebagai fakta hukum, yaitu sebagai berikut:

- Tentang posisi Penggugat sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* oleh karena Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dari orang yang bernama Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim;
- Tentang putusan tidak sempurna dan harus dibatalkan, karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup atas perkara *a quo*;
- Tentang Majelis Hakim tingkat Pertama yang telah salah dan keliru dalam menilai fakta- fakta hukum atas perkara *a quo* dengan tanpa mempertimbangkan dasar dan aturan hukum yang berlaku, yaitu apakah Penggugat memang memberikan kuasa kepada Tergugat I atau tidak dan seandainya pun Penggugat memang memberikan kuasa kepada Tergugat I *quod-non* maka apakah tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan kuasa yang sudah diterima atau tidak ?;

1.2. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 1974 (butir ke-3) tanggal 23 November 1974 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 189 K/AG/1996 tanggal 8 Januari 1998, hakim wajib memberikan pertimbangan hukum dalam suatu perkara secara jelas dan terang serta tidak bertentangan satu dengan yang lainnya, dan bila hakim tidak memberikan pertimbangan yang jelas dan terang serta bertentangan antara satu dengan yang lainnya maka putusan tersebut harus dibatalkan;

Hal inilah yang ternyata terjadi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 26/Pdt/2014/PT.PTK tertanggal 4 Juni 2014 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam memutuskan perkara *a quo* pada pertimbangan hukumnya yaitu pada hal 11 Paragraf ke-1 hanya menyatakan telah tepat dan benar tanpa memberikan pertimbangan hukum yang jelas dan terang atas hal-hal yang dijadikan alasan hukum oleh Pembanding dalam Memori Banding;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* dalam putusannya tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali, maka Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 26/Pdt/20141PT.PTK tertanggal 4 Juni 2014 haruslah dibatalkan;

Bahwa selain itu putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 122/PDT.G/2012/PN.PTK tanggal 10 September 2013 yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 26/Pdt/2014/PT.PTK tertanggal 4 Juni 2014 tidak mengadili dan memberi pertimbangan hukum yang lengkap dan jelas atas gugatan *a quo*, yang oleh karenanya putusan tersebut tidak sempurna dan harus dibatalkan (sebagaimana kaidah hukum *Yunsprudensi* Mahkamah Agung Nomor 1992 K/Pdt/2000 tanggal 23 Oktober 2002);

1.3. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis hakim Tingkat Pertama yang saling bertentangan serta telah diambil alih sebagai pertimbangan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara *a quo*, adalah pertimbangan pada hal.40 — hal 41 yang berbunyi:

“Menimbang bahwa dari bukti Penggugat, bukti P-1 copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Desa Benua Malayu Darat tanggal 27 April 1989, Surat Ukur Nomor 321/1998 tanggal 10 Januari 1989 seluas 355 m², didalam kolom sebab dan perubahan terdapat kata-kata warisan karena meninggalnya Hardjono Daslim, dalam hal Lim Yang Hui tanggal 29 November 1996 di Pontianak, berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 19 November 1997 Nomor 60 dibuat oleh dan di hadapan Fulgensius Jimmy Harjo Lukito, Tjhe, S.H, Notaris di Pontianak selaku PPAT (bukti P-1 tidak ada aslinya);

Menimbang, bahwa terhadap dari tersebut Para Tergugat tidak membantah dan mengajukan bukti terhadap masalah kewarisan yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari kata-kata tersebut yang tertuang dalam bukti P-1 Penggugat, walaupun tidak dibantah Para Tergugat, tetapi tidak didukung dengan bukti yang lain dari Penggugat yang menyatakan Penggugat saudara kandung dari Hardjono Daslim alias Lim Yong Hui

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015



maupun Penggugat anak kandung dari seorang bapak yang bernama Lim Jok Tjua dan ibu yang bernama Jio Tjang Hau alias He Noi, yang seharusnya bukti P-1 tersebut didukung dengan bukti yang lain maupun saksi yang diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut Penggugat mendapat warisan dari Hardjono Daslim tetapi bukti tersebut berupa fotocopy dan Penggugat tidak dapat membuktikan sabagai anak kandung dari Lim Jok Tjua dan Jio Tjang Hau alias He Noi maupun sobagai saudara kandung dari Hardjono Daslim, sehingga dalil-dalil dari Penggugat tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas *petitum* 3 dari Penggugat haruslah ditolak;"

- 1.4. Bahwa pertimbangan hukum seperti tersebut di atas, pada intinya menyatakan Penggugat bukanlah ahli waris dari Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim sehingga Penggugat tidak berhak menyatakan adalah Pemilik dari objek sengketa, akan tetapi anehnya pada pertimbangan hukumnya pada halaman 41 sampai dengan halaman 44, dalam mempertimbangkan *petitum* gugatan Penggugat pada angka 4, 5 dan 6, Majelis Hakim justru mengakui keabsahan dari surat kuasa Nomor 61 tanggal 19 November 1997;

Bahwa walaupun seumpamanya Surat Kuasa Nomor 61 tanggal 19 November 1997 menang benar ada; *quod-non*; maka kapasitas Penggugat dalam Surat Kuasa tersebut adalah sebagai ahli waris dari Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim, sehingga Penggugat bisa memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 11/40-42 RT 004/RW 001, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Pontianak, Kalimantan Barat dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Benua Melayu Darat tanggal 27 April 1989 yang tadinya atas nama Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim sehingga muncul Akta Jual Beli Nomor 88/2010 tanggal 25 Maret 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II sampai akhirnya bukti Hak atas objek sengketa menjadi atas nama Tergugat II (Suhaimi Tjandra);

Bahwa oleh karena dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara *a quo*, Pengadilan Tingkat Pertama tidak mengakui Penggugat sebagai ahli waris dari Lim Yong Hui alias Hardjono Daslim, maka tentunya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak berhak memberikan kuasa kepada Tergugat I (Ny. Lina) untuk menjual objek sengketa yang membawa akibat tidak sahnya atau tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku atas Akta Jual Beli Nomor 88/2010 tanggal 25 Maret 2010 yang pada akhirnya juga membawa akibat tidak sahnya bukti hak atas objek sengketa atas nama Suhaimi Tjandra karena peralihan nama atas bukti hak terhadap objek sengketa didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 88/2010 tanggal 25 Maret 2010 yang tidak sah secara hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;

Bahwa suatu putusan yang pertimbangan hukumnya mengandung kontradiksi, pada dasarnya dianggap tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci, sehingga cukup alasan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan melanggar azas yang digariskan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 ayat (1) Rbg, dan Pasal 19 Undang Undang Nomor 4 tahun 2004, demikian penegasan yang terkandung dalam Putusan MA Nomor 3536 K/Pdt/1984 (M. Yahya Harahap, S.H, "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Sinar Grafika, Jakarta, April 2005, hal 799);

2. Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 122/PDT.G/2012/PN.PTK tanggal 10 2013 adalah Putusan yang tidak cermat;

Hal ini bisa dilihat dari pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* pada halaman 39 yang berbunyi: "Menimbang, bahwa Turut Tergugat II membantah dalil-dalli gugatan Penggugat yang intinya sebagai berikut:

21. Bahwa dalam proses Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 88/2010 tanggal 25 Maret 2010 antara Pihak Penjual yaitu Ny. Lina (Tergugat I) dan Pihak Pembeli yaitu Suhaimi Tjandra (Tergugat II), dimana pihak Penjual bertindak berdasarkan surat kuasa Nomor 61 tertanggal 19 November 1997 yang salinan aslinya dibuat di hadapan Fulgensius Jimmy, H.LT, S.H., Notaris di Pontianak;

Bahwa selanjutnya atas objek yang diperjual belikan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 5539/Kelurahan Benua Melayu Darat diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1122/B. M.Darat/2000 tanggal 18 Desember 2000 dengan Nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 14.01.01.03.01555 seluas 268 m² dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 438/Kelurahan Benua Melayu Darat, telah dilakukan pengecekan atas objek jual beli di BPN Kota Pontianak, dan telah didaftarkan peralihan haknya di BPN Kota Pontianak, sudah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku";

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015

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)



2.2. Bahwa dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* seperti tersebut diatas jelas-jelas telah tidak memperlihatkan kecermatannya oleh karena dalam Akta Jual Beli Nomor 88/2010 tanggal 25 Maret 2010 yang menjadi objek jual beli adalah objek sengketa dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5539/Kelurahan Benua Melayu Darat diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 11221/B.M.Darat/2000 tanggal 18 Desember 2000 dengan Nomor identifikasi bidang tanah (NIB) 14.01.01.03.01555 seluas 268 m², sementara itu yang dijadikan dasar oleh Tergugat I (Ny. Lina) untuk menjual objek sengketa adalah surat kuasa Nomor 61 tanggal 19 November 1997 yang intinya memberikan kuasa kepada Ny. Lina (Tergugat I) untuk menjual objek sengketa dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Benua Melayu Darat tanggal 27 April 1989 Surat Ukur Nomor 321/1998 tanggal 10 Januari 1989 seluas 355 m²;

Jadi kalau saja Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara *a quo* cermat tentunya akan menolak akta jual beli Nomor 88/2010 tanggal 25 Maret 2010 oleh karena yang dijual oleh Ny. Lina (Tergugat I) kepada suaminya yaitu Suhaimi Tjandra (Tergugat II) adalah sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5539/Kelurahan Benua Melayu Darat diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1122/B.M.Darat/2000 tanggal 18 Desember 2000 dengan Nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 14.01.01.03.01555 seluas 268 m² sementara didalam surat kuasa Nomor 61 tanggal 19 November 1997 yang dikuasakan kepada Ny. Lina untuk dijual adalah sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4318/Benua Malayu Darat tanggal 27 April 1989 Surat Ukur Nomor 321/1998 tanggal 10 Januari 1989 seluas 355 m²;

2.3. Bahwa oleh karena tidak cermatnya pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih menjadi pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, hal tersebut telah menyebabkan Majells Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum;

3. Bahwa selain daripada itu Majelis Hakim Tinggi dan Majelis Hakim Tingkat Pertama juga telah salah dalam menerapkan hukum oleh karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membenarkan jual beli antara suami-istri yang berdasarkan Pasal 1467 KUHPerdara adalah dilarang;

Bahwa Tergugat I adalah Istri dari Tergugat II;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Pengadilan Tinggi Pontianak yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak) tidak salah menerapkan hukum, sebab putusan dan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar yaitu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, putusan mana telah sesuai dengan hasil pemeriksaan dalam persidangan yang menunjukkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat II (suami Tergugat I) dibeli dari Penggugat di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT);

Bahwa lagipula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua dengan Undang Undang Nomor 3 tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Lim Tjeng Luang alias Ny. Yuliana 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;

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 1275 K/Pdt/2015



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIM TJENG LUANG alias Ny. YULIANA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 April 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua, Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., dan Sudrajad Dimiyati, S.H.M.H., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

Ttd./Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | : <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp500.000,00 |
| (lima ratus ribu rupiah) | |

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003