



PUTUSAN

Nomor 3100 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ALI CHANDRA, bertempat tinggal di Perumahan Buana Gardenia Blok C 4 No.22, RT.05/RW.06, Kelurahan Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : H. ZAINAL ARIFIN MASTJIK, SH MH , SABUNGAN PANDIANGAN, SH dan M.F. ARDIANSYAH, SH Advokat yang beralamat di Jalan Jend. Sudirman No. 55 Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 038/K/KBPH/IX/2011 tanggal 1 Maret 2012, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

melawan

- 1 **TJAN DJIE LIEN**, bertempat tinggal di Jalan Waspada BB I/21 RT.010/RW.04 Tanah Sereal, Tambora, Jakarta Barat;
- 2 **TJAN BUDIYAKNO CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Waspada BB I/21 RT.010/RW.04 Tanah Sereal, Tambora, Jakarta Barat,

Dalam hal ini memberi kuasa kepada F. IRWAN SUSANTO, SH, dkk, beralamat di Jl Musi No. 6 C, Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/ para Pemanding ;

dan

BOIN bin BEJAD, bertempat tinggal di Jalan Gempol Raya RT.01/RW.02, Kelurahan Kunciran Induk, Kecamatan Cipondoh, Tangerang;

Turut Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat/turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dahulu sebagai Penggugat/ Pemanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat I adalah ibu kandung yang melahirkan anaknya bernama ALI CHANDRA (Tergugat) begitu pula Penggugat II adalah anak kandung dari Penggugat I ;
- 2 Pada sekitar tahun 1981, Turut Tergugat (Boin bin Bejad) menawarkan untuk dijual 2 (dua) bidang petak sawah kurang lebih seluas 985 M² yang terletak dan dikenal umum Jalan Gempol Raya RT.01 RW.02, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Tangerang;

Dengan batas- batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : jalan Gempol Raya ;
- Sebelah Timur : Tanah Kunciran Mas Permai ;
- Sebelah Selatan : Tanah Kunciran Mas Permai ;
- Sebelah Barat : Jalan ;

- 3 Kemudian disepakati pembelian atas kedua petak tanah sawah aquo seharga Rp 5.500,00,- (Lima Ribu Lima Ratus Rupiah) per meter dengan pembayaran secara diangsur / dicicil , yaitu pembayaran pertama sejumlah Rp 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) dan sisanya Rp 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) lagi dibayar Penggugat I dan Penggugat II beberapa kali pembayaran sampai lunas ;
- 4 Bahwa pembelian tanah sengketa a quo terjadi pada tahun 1981, pada waktu itu menggunakan uang kepunyaan Penggugat I sebesar Rp 3.000.000,- sedangkan Rp 2.500.000,- lagi menggunakan uang Penggugat II, sehingga keseluruhannya adalah Rp 5.500.000,- (Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) telah dibayarkan kepada Pemilik tanah sawah melalui Turut Tergugat ;
- 5 Bahwa setelah lunas pembayaran atas pembelian 2 (dua) bidang sawah tersebut yang sekarang dikenal dengan Jalan Gempol Raya RT.01 RW.02, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh Tangerang); Penggugat I dan Penggugat II setuju atas tanah yang dibelinya menggunakan atau memakai nama Tergugat (Ali Chandra) yang pada waktu itu Tergugat statusnya masih Pelajar di sekolah Seminari Bethel Petamburan, Jakarta ;
- 6 Lalu pada tanggal 5 September 1983 dibuatkan Akte Jual Beli di Kecamatan Cipondoh antara lain sebagai berikut :



- 1 akte jual beli No.1438/Agr/1983 yang di hadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah Girik C.1341, persil 78.D seluas 445 M² ;
- 2 akte jual beli No.1440/Agr/1983 yang di hadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah Girik C.1342, persil 78.D seluas 540 M² ;

dengan demikian jelas kiranya bagi Pengadilan, pembelian kedua bidang tanah tersebut menggunakan uang Penggugat I dan II, dan hanya meminjam/ memakai nama Ali Chandra selaku anak Penggugat I dan adik dari Penggugat II, maka pemilik tanah sengketa aquo adalah Para Penggugat ;

- 7 Bahwa kemudian pada sekitar bulan Januari tahun 2008, Para Penggugat membangun sekeliling tanah tersebut dengan pondasi batu kali dengan biaya pada waktu itu sejumlah kurang lebih sekitar Rp 34.616.500,- (Tiga Puluh Empat Juta Enam Ratus Enam Belas Ribu Lima Ratus Rupiah) ;
- 8 Bahwa sekitar bulan Agustus tahun 1999, Tergugat ada meminjam berkas berkas asli pembelian atas 2 (dua) bidang tanah tersebut untuk diurus dan ditingkatkan haknya dari surat girik menjadi sertifikat tanah, maka kedua akte jual beli, yaitu :

- 1 akte jual beli No.1438/Agr/1983 yang dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah Girik C.1341, persil 78.D seluas 445 M²; dan ;
- 2 akte jual beli No.1440/Agr/1983 yang dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah Girik C.1342, persil 78.D seluas 540 M² ;

beserta bukti-bukti pembayaran diserahkan oleh Penggugat I dan II, surat-surat aslinya kepada Ali Chandra, namun kenyataannya sertifikat tidak pernah diurus dan tidak dikembalikan kedua akte Jual Beli beserta kwitansi pembayaran, walaupun telah diminta berkali-kali, tidak juga mengembalikan dan hanya janji bohong melulu yang dilakukan Tergugat kepada Ibunya Penggugat I ;

- 9 Bahwa setelah menguasai surat-surat atas nama Tergugat (Ali Chandra) timbul niat jahat dan gelagat tidak baik dari Tergugat yaitu sekitar bulan Februari tahun 2011, memasang spanduk hendak menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sesungguhnya ;



10 Bahwa selain Tergugat hendak menjual kedua bidang tanah sengketa a quo, juga Tergugat telah mencari keuntungan untuk kepentingan pribadinya sendiri dengan mengontrakkan tanah sengketa a quo yang Penggugat I dan II ketahui terhitung mulai sejak Mei 2009 sampai saat ini dan uang sewanya diambil seluruhnya oleh Tergugat ;

11 Dengan demikian bahwa tindakan Tergugat yang demikian adalah perbuatan yang dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*), sesuai dengan putusan Hoge Raad 31 Januari 1919, adalah : -----

- 1 melanggar hak orang lain ;
- 2 bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau ;
- 3 bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau orang lain ;

12 Bahwa jelas perbuatan Tergugat tidak mengembalikan surat-surat berharga berupa :

- 1 akte jual beli No.1438/Agr/1983 yang dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah Girik C.1341, persil 78.D seluas 445 M²; dan ;
- 2 akte jual beli No.1440/Agr/1983 yang dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah Girik C.1342, persil 78.D seluas 540 M² ;

dan kwitansi-kwitansi pembayaran sebanyak 5 lembar atas nama Tjan Budiakno Chandra, surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 1984 s/d tahun 2000 dan berkas-berkas lainnya yang berada dalam satu Map Kuning yang dipinjam Ali Chandra (Tergugat) untuk diurus menjadi sertifikat hingga saat ini bohong belaka sertifikat tidak pernah diurus, maka Penggugat I dan II meminta asli-asli surat tersebut diatas dikembalikan namun walaupun telah diminta berkali-kali tidak juga mengembalikan kepada Para Penggugat adalah perbuatan yang bersifat melawan hukum yang berakibat menimbulkan kerugian materiil dan immateriil ;

Adapun kerugian Materiil yang harus dialami Para Penggugat apabila diperhitungkan sekarang ini atas pembelian kedua bidang tanah yang seluruhnya seluas 985 M² adalah : tidak kurang dari Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) dan kerugian lain yaitu yang tidak bisa menikmati hasil dari uang sewa atas tanah tersebut setahunnya kurang lebih sebesar Rp.12.000.000,- (Dua Belas Juta Rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia serta guna menghindari beralihnya hak milik atas tanah a quo yang akan menyulitkan jalannya pemeriksaan perkara, mohon Pengadilan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas obyek tanah terletak dan dikenal umum sebagai Jalan Gempol Raya RT.01 RW.02 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Tangerang, dan barang barang kepunyaan Tergugat baik benda bergerak maupun benda tetap yang ada ;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ;
- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 4 Menyatakan pembelian tanah yang terletak dan dikenal umum sebagai Jalan Gempol Raya RT.01 RW.02 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Tangerang dengan akte jual beli No.1438/Agr/1983 yang dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah Girik C.1341, persil 78.D seluas 445 M²; dan akte jual beli No.1440/Agr/1983 yang dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah Girik C.1342, persil 78.D seluas 540 M² atas nama ALI CHANDRA adalah menggunakan uang Penggugat I dan II ;
- 5 Menyatakan tanah sengketa yang terletak dan dikenal umum sebagai Jalan Gempol Raya RT.01 RW.02 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Tangerang dengan batas-batas :
 - sebelah utara : jalan Gempol Raya ;
 - sebelah Timur : Tanah Kunciran Mas Permai ;
 - sebelah Selatan : Tanah Kunciran Mas Permai ;
 - sebelah Barat : Jalan ;adalah kepunyaan Penggugat I dan II ;
- 6 Menghukum Tergugat mengembalikan asli surat-surat berharga berupa :
 - a Akte jual beli No.1438/Agr/1983 yang dibuat dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan berikut asli surat Girik C.1341, persil 78.D seluas 445 M²; dan ;

Hal. 5 dari 27 hal. Put. No. 3100 K/Pdt/2012



- b akte jual beli No.1440/Agr/1983 yang dibuat dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan berikut asli surat Girik C.1342, persil 78.D seluas 540 M² ;
- c Kwitansi-kwitansi pembayaran sebanyak 5 (lima) lembar atas nama Penggugat II ;
- d PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dari Tahun 1984 s/d Tahun 2000 ;

Apabila Tergugat lalai mengembalikan surat-surat tersebut diatas dikenakan denda Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari dihitung 7 (Tujuh) hari sejak putusan Pengadilan Negeri Tangerang dibacakan dan diperhitungkan terus sampai dikembalikan seutuhnya;

- 7 Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi Putusan Pengadilan Ini ;
- 8 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya perlawanan, banding dan pemeriksaan kasasi ;
- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul karena perkara ini ;

A T A U :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

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

DALAM EKSEPSI :

I Gugatan Penggugat Kabur :

- 1 bahwa Para Penggugat mendalilkan telah membeli tanah sengketa dari Turut Tergugat dengan memakai uang Penggugat I sejumlah Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan uang Penggugat II sejumlah Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan surat-suratnya, sebagai pembeli diatas namakan Tergugat ;
- 2 bahwa pada persidangan mediasi Penggugat I yang merupakan ibu kandung dari Penggugat II dan Tergugat, tegas-tegas menerangkan/mengakui bahwa Penggugat I sama sekali tidak pernah mengeluarkan uang untuk membeli tanah sengketa. Mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat menjadikan bukti bahwa pengakuan Penggugat tersebut sebagai jawaban dalam pokok perkara ini, sehingga kedudukan Penggugat I menjadi tidak jelas ;
- 3 bahwa tidak jelas apakah alasan Para Penggugat menggunakan nama Tergugat sebagai pembeli dalam jual beli tanah sengketa, sedangkan



menurut dalil Para Penggugat uang pembayaran atas tanah sengketa berasal / milik Para Penggugat, lalu mengapa tidak diatas namakan Para Penggugat saja, atau salah seorang dari Para Penggugat ??? Lebih tidak masuk akal lagi, apabila benar uang pembayarannya berasal / milik Para Penggugat. Mengapa surat/dokumen/Akta Jual Belinya dipegang / disimpan atau dikuasai Tergugat ? Mengapa bukan Para Penggugat saja yang menyimpan surat/dokumen/akta jual belinya ?

- 4 Bahwa di dalam posita maupun di dalam petitum gugatan Para Penggugat disebutkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Kecamatan Cipondoh, padahal Kecamatan adalah suatu Institusi, sedangkan untuk penerbitan Akta Jual Beli atas tanah, hanya dapat dibuat dan diterbitkan oleh seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di setiap kantor Kecamatan, banyak pejabatnya yang berwenang menerbitkan surat surat atau yang berhubungan dengan pelayanan masyarakat, akan tetapi hanya ada 1 (satu) orang yang ditunjuk sebagai PPAT karena jabatannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria No.10 /1961, dengan kata lain di setiap kantor kecamatan di seluruh Indonesia hanya ada 1 (satu) orang PPAT ;
- 5 Bahwa tidak jelas pula peran / kedudukan Turut Tergugat dalam perkara ini, apakah sebagai pemilik semula atas tanah sengketa, atau hanya sebagai perantara yang lebih dikenal sebagai calo tanah. Jika sebagai pemilik asal tanah sengketa seharusnya bertanggung jawab penuh atas tanah yang dijualnya itu, dan harus didudukkan sebagai Tergugat bukan sebagai Turut Tergugat semata, akan tetapi jika hanya sebagai perantara saja , maka Turut Tergugat tidak mempunyai kapasitas apapun dalam perkara ini sehingga keterangan atau jawabannya dalam perkara ini tidak mempunyai nilai pembuktian ;

II Gugatan Penggugat kurang pihak :

- 1 Bahwa apabila Para Penggugat membeli tanah milik Turut Tergugat, hal itu tidak ada hubungannya dengan Tergugat, akan tetapi jika yang dimaksudkan oleh Para Penggugat adalah tanah sengketa sebagaimana Akta Jual Beli di dalam surat gugatan Penggugat, maka Penggugat haruslah membuktikan apakah tanah sengketa adalah milik Turut Tergugat sebelum adanya Akta Jual Beli tersebut ?



2 Bahwa Tergugat tidak pernah membeli tanah milik Turut Tergugat dan apabila Para Penggugat melakukan pembayaran kepada Turut Tergugat, sepenuhnya menjadi resiko dari Para Penggugat sendiri. Tergugat membeli tanah sengketa langsung dari pemiliknya yang berhak, yaitu masing- masing dari :

- a Lingkir bin Sada, dengan akta jual beli No.1438/Agr/1983, tanggal 5 September 1983 ;
- b Kunte bin Sada, akta jual beli No.1440/Agr/1983, tanggal 5 September 1983 ;

Kedua akta jual beli tersebut dibuat dan diterbitkan oleh PPAT yang berwenang ;

1 Bahwa oleh karena kedua akte jual beli tersebut diperkarakan, maka pihak penjual yaitu Lingkir bin Sada dan Kunte bin Sada serta PPAT yang membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli tersebut haruslah dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini. Tanpa melibatkan ketiga orang tersebut maka gugatan Penggugat jelas menjadi kurang pihak ;

DALAM REKONVENSI :

- 1 Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara adalah merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi ;
- 2 Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pokok perkara, sudah terbukti secara sah dan meyakinkan tanah sengketa adalah sah milik Tergugat/ Penggugat Rekonvensi yaitu dengan adanya bukti T-1 dan T-2, penguasaan fisik tanah selama hampir 30 tahun tanpa terputus, dan memenuhi kewajiban membayar PBB, secara hukum Penggugat Rekonvensi berhak menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat Rekonvensi ;
- 3 Bahwa akibat dari adanya gugatan dari Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil. Kerugian materiil berupa biaya-biaya yang harus dikeluarkan Penggugat Rekonvensi dalam mengurus perkara ini, membayar jasa pengacara yang dinilai seluruhnya tidak kurang dari Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah); Sedangkan untuk kerugian Immateriil sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, karena mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi, untuk itu Penggugat Rekonvensi menuntut agar Para Tergugat Rekonvensi meminta maaf kepada Penggugat Rekonvensi ;
- 4 Bahwa akibat adanya gugatan Konvensi, Penggugat Rekonvensi telah kehilangan pendapatan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula tanah sengketa hendak disewakan kepada pihak ketiga namun dibatalkan karena adanya gugatan Konvensi, sehingga kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi seluruhnya berjumlah Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang harus ditanggung dan dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi, sedangkan untuk Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi diwajibkan untuk mentaati putusan perkara ini ;

- 5 Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti –bukti autentik yang dimiliki Penggugat Rekonvensi, maka putusan dalam Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding atau bantahan (putusan serta merta) ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kiranya yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

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

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
 2. Menyatakan sah :
 - 2.1. Akta Jual Beli No.1438/Agr/1983, tanggal 5 September 1983 ;
 - 2.2. Akta Jual Beli No.1440/Agr/1983, tanggal 5 September 1983 ;
 3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
 4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi yaitu berupa :
 - 4.1. Kerugian Materiil sejumlah Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan perincian biaya pengurusan perkara dan biaya jasa pengacara sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan kerugian karena pembatalan sewa sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
 - 4.2. Kerugian Immateril, agar Para Tergugat Rekonvensi memohon maaf kepada Penggugat Rekonvensi ;
 5. Menyatakan gugatan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Banding ataupun Bantahan (Putusan Serta Merta) ;
 6. Biaya perkara Nihil ;
- Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil adilnya ;

Hal. 9 dari 27 hal. Put. No. 3100 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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 170/Pdt.G/2011/PN.Tng tanggal 20 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

I DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat dalam Konvensi ;

II DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi I dan II untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat I dan II dalam Konvensi / Tergugat I dan II dalam Rekonvensi membayar ongkos perkara sebesar Rp.766.000,- (Tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor: 31/Pdt/2012/PT.BTN Tanggal 29 Mei 2012, yang amarnya sebagai berikut;

- 1 Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II;
- 2 Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 20 Desember 2011 Nomor : 170/Pdt.G/2011/PN.Tng yang dimohonkan Banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Terbanding semula Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- 1 Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan Terbanding semula Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3 Menyatakan pembelian tanah yang terletak dan dikenal umum sebagai Jln. Gempol Raya Rt.01, Rw.02, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh), Tangerang dengan Akta Jual Beli Nomor : 1438/



Agr/1983 yang dibuat dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah girik C 1341 Persil 78 D seluas 445 m² dan Akte Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 yang dibuat dihadapan yang dibuat dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah girik C 1342 Persil 78 D seluas 540 m² atas nama ALI CHANDRA adalah menggunakan uang Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II;

- 4 Menyatakan tanah yang terletak dan dikenal umum sebagai Jl. Gempol Raya Rt.01, Rw.02, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh), Tangerang dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Gempol Raya
 - Sebelah Timur : Tanah Kunciran Mas Permai
 - Sebelah Selatan : Tanah Kunciran Mas Permai
 - Sebelah Barat : Jalan
- 5 Menghukum Terbanding semula Tergugat mengembalikan asli surat-surat berharga berupa :
 - a Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 yang dibuat dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan berikut asli surat girik C 1341 Persil 78 D seluas 445 m²;
 - b Akte Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 yang dibuat dihadapan yang dibuat dihadapan Kecamatan Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan berikut asli surat girik C 1342 Persil 78 D seluas 540 m²;
 - c Kwitansi-kwitansi pembayaran sebanyak 5 (lima) lembar atas nama Pembanding semula Penggugat II;
 - d PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dari tahun 1984 s/d 2000;
- 6 Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
- 7 Menolak gugatan Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II untuk selain atau selebihnya;

DALAM REKONVENSII

Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding semula Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSII DAN DALAM REKONVENSII



Menghukum Terbanding semula Tergugat/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 11 Juni 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2012 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 170/Pdt.G/2011/PN.TNg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai/diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Juni 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 8 Agustus 2012, Kemudian para Termohon Kasasi para Penggugat/para Pemanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa khusus bagian Eksepsi dari Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten dinyatakan bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang telah tepat dan benar dan diambil alih pertimbangan hukum tersebut dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding adalah pertimbangan hukum yang tidak tepat, karena berdasarkan fakta, Gugatan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dahulu Para Pemanding/Para Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak, dan hal ini dapat dibuktikan dengan tidak ikut digugatnya KUNTE bin SADA dan LINGKIR bin SADA sebagai pemilik tanah asal atau sebagai pihak penjual sebagaimana dimaksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 dan Akta Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 tanggal 05 September 1983;

Bahwa berdasarkan fakta, Boin bin Bejad (Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat) yang hanya sebagai perantara atau calo dalam jual beli bidang tanah tersebut saja dapat ditarik sebagai salah satu pihak yang turut digugat oleh Para Termohon Kasasi dalam perkara a quo, lalu berdasarkan hal tersebut mengapa KUNTE bin SADA dan LINGKIR bin SADA sama sekali tidak ikut ditarik dalam perkara ini, dan berdasarkan hal ini maka terbukti sesungguhnya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang hanya mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang secara bulat-bulat dengan tanpa mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada adalah merupakan pertimbangan hukum yang tidak cermat, dan berdasarkan hal tersebut terbukti Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo, dan berdasarkan hal ini maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 31/PDT/2012/PT.BTN tertanggal 29 Mei 2012 dinyatakan DIBATALKAN;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Pengadilan Tinggi Banten telah tidak teliti dan tidak cermat memeriksa dan memutus perkara a quo dan hal ini dapat dibuktikan dengan ketidakcocokan antara Nomor Akta Jual Beli yang menjadi bahan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang terdapat pada halaman 5 alinea ke-2 dengan isi amar putusan yang terdapat pada halaman 8 point 3 dan point 5 huruf a, dimana pada pertimbangan hukumnya Pengadilan Tinggi Banten menyatakan bahwa Akta Jual Beli atas bidang tanah a quo adalah tercatat dengan Nomor : 1438/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 namun pada amar putusannya Pengadilan Tinggi Banten menyatakan Akta Jual Beli atas bidang tanah tersebut tercatat dengan Nomor : 1438/Agr/1983 tanggal 05 September 1983, dan berdasarkan fakta tersebut maka terbukti bahwa Pengadilan Tinggi Banten telah tidak cermat memeriksa dan salah dalam memutus perkara a quo;

Bahwa ketidakteelitian dan ketidakcermatan Pengadilan Tinggi Banten bukanlah tanpa alasan, hal ini terjadi lebih disebabkan karena Pengadilan Tinggi Banten hanya berpatokan pada permohonan Termohon Kasasi yang terdapat pada Memori Banding halaman 9 point 4 dan point 6 huruf a, dan hal ini membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi Banten telah tidak memeriksa Bukti-bukti surat secara teliti, karena apabila Pengadilan Tinggi telah dengan teliti memeriksa seluruh Bukti-bukti surat dalam perkara a quo maka niscaya hal ini tidaklah terjadi;

Hal. 13 dari 27 hal. Put. No. 3100 K/Pdt/2012



Bahwa tentang Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 yang diakui oleh Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penggugat sebagai alas hak dari sebahagian bukti kepemilikan atas bidang tanah a quo tegas dinyatakan oleh Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penggugat didalam surat dan Petitum Gugatan, Replik, Kesimpulan serta surat dan Petitum Memori Banding yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dipersidangan, dan berdasarkan fakta tersebut maka Para Termohon Kasasi atau Pengadilan Tinggi Banten tidak dapat mengelak dari kekeliruannya tersebut dan Para Termohon Kasasi atau Pengadilan Tinggi Banten tidak dapat mengatakan bahwa kekeliruan tersebut hanya merupakan salah ketik belaka;

Bahwa berdasarkan fakta, akta jual beli atas sebahagian bidang tanah a quo tercatat dengan Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 tanggal 5 September 1983 yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 tanggal 5 September 1983 adalah merupakan Akta Jual Beli yang sesungguhnya dan merupakan alas hak kepemilikan dari sebahagian bidang tanah tersebut, dan berdasarkan fakta ini maka terbukti Para Termohon Kasasi telah salah dan keliru dalam mengajukan gugatan sehingga membuat gugatan tersebut menjadi tidak jelas;

Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 663 K/Sip/1973, tanggal 6 Agustus 1973 dinyatakan bahwa "Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi obyek dalam perkara harus ditolak";

Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 adalah akta jual beli yang tidak jelas, dan ketidakjelasan akta tersebut adalah sebagai berikut :

- 1 Tidak jelas siapa Pejabat Pembuat Akta Tanahnya yang menerbitkan akta tersebut;
- 2 Tidak jelas siapa pihak penjual dan pihak pembelinya;
- 3 Tidak jelas dimana lokasi tanahnya;
- 4 Tidak jelas berapa luas tanahnya;
- 5 Tidak jelas batas-batas tanahnya;
- 6 Tidak jelas berapa nilai jual belinya;



Bahwa berdasarkan Putusan MA-RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 dinyatakan “karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, terbukti bahwa Pengadilan Tinggi Banten telah tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa dan memutus perkara a quo, dan berdasarkan hal ini maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 31/PDT/2012/PT.BTN tertanggal 29 Mei 2012 dinyatakan DIBATALKAN;

- 2 Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 5 aline ke-7 yang menyatakan “bahwa pada saat Akta Jual Beli (Vide Bukti T-1 dan T-2) dibuat status Terbanding semula Tergugat masih berstatus pelajar maka timbul pertanyaan darimana Terbanding semula Tergugat memperoleh uang untuk membeli tanah a quo”;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten diatas adalah merupakan pertimbangan hukum yang bertolak belakang dengan Bukti Surat T-27, T-28 dan T-29 yang terungkap dipersidangan terbukti bahwa Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 dan Akta Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 dibuat pada saat Pemohon Kasasi sudah bukan pelajar lagi, dan untuk itu akan Pemohon Kasasi buktikan berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

A BUKTI SURAT

- a Bahwa berdasarkan Bukti T-27 yaitu Surat Tanda Tamat Belajar Sekolah Menengah Umum Tingkat Atas Tarsisius Nomor : 01 oC oh 0114490 Tertanggal 29 April 1981, tegas dinyatakan bahwa Pemohon Kasasi terhitung sejak Tanggal 29 April 1981 telah lulus dari SMU Tingkat Atas Tarsisius;
- b Bahwa berdasarkan Bukti T-28 yaitu Surat Keterangan Nomor : 022/SMA T1/D.3/IX/2011 tanggal 22 Juli 2011, yang diterbitkan Yayasan Bunda Hati Kudus SMA Tarsisius, tegas dinyatakan bahwa ALI CHANDRA (Pemohon Kasasi) adalah siswa sekolah SMA Tarsisius tahun ajaran 1978 s.d 1981, dan berdasarkan hal ini tegas terbukti bahwa Pemohon Kasasi telah lulus sekolah pada tahun 1981;
- c Bahwa berdasarkan Bukti T-29 yaitu Buku Alumni SMA TARSISIUS angkatan 1978 s.d 1981, tegas dinyatakan bahwa Pemohon Kasasi bersekolah di SMA Tarsisius sejak tahun 1978 dan lulus pada tahun 1981;

Hal. 15 dari 27 hal. Put. No. 3100 K/Pdt/2012



Bahwa berdasarkan ke-3 (tiga) Bukti Surat tersebut jelas terbukti bahwa Pemohon Kasasi telah lulus bersekolah terhitung sejak tanggal 29 April 1981 dan berdasarkan hal ini maka pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang menyatakan bahwa saat Akta Jual Beli dibuat Pemohon Kasasi masih berstatus pelajar adalah tidak benar dan tidak sesuai fakta;

B KETERANGAN SAKSI

Bahwa selain Bukti Surat diatas, terkait dengan telah lulusnya Pemohon Kasasi dari sekolah Menengah Tingkat Atas pada tahun 1981 diperkuat dengan keterangan saksi Jeanawati Halim, dimana dalam kesaksiannya dipersidangan menerangkan bahwa saksi Jeanawati Halim adalah teman satu sekolah dan satu angkatan dengan Pemohon Kasasi dan sama-sama lulus sekolah di SMA Tarsisius pada tahun 1981;

Bahwa berdasarkan Bukti Surat dan Keterangan Saksi tersebut diatas, terbukti bahwa pada saat Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 dan Akta Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 yang dibuat dihadapan Camat Cipondoh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Pemohon Kasasi telah bukan pelajar lagi, dan berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas terbukti bahwa Pengadilan Tinggi Banten telah salah dan keliru dalam memeriksa dan memutus perkara a quo;

Bahwa tentang tercatatnya status pelajar Pemohon Kasasi didalam Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 dan Akta Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 adalah disebabkan karena pada saat dibuatnya kedua akta jual beli dimaksud Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Pemohon Kasasi yang dibuat pada tahun 1979 belum berakhir masa berlakunya, dimana KTP tersebut dibuat oleh Pemohon Kasasi pada saat Pemohon Kasasi masih berstatus sebagai pelajar, dan berdasarkan hal tersebut maka KTP Pemohon Kasasi baru berakhir pada tahun 1984;

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka meskipun Pemohon Kasasi telah lulus sekolah dan sudah pula bekerja namun identitas diri (KTP) yang dipergunakan oleh Pemohon Kasasi saat terjadinya jual beli atas bidang tanah a quo masih mempergunakan identitas diri lama yang belum diubah yakni status Pekerjaan Pemohon Kasasi sebagai pelajar, dan hal inilah yang dimanfaatkan oleh Termohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Penggugat II untuk merebut bidang tanah a quo dari Pemohon Kasasi selaku pemilik sah atas bidang tanah tersebut,



dan untuk menyempurnakan niat tidak baiknya tersebut, Termohon Kasasi II melibatkan Termohon Kasasi I dalam permasalahan ini guna mencari simpatik dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang menyatakan bahwa saat Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 dan Akta Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 dibuat status Pemohon Kasasi masih pelajar sehingga tidak mungkin punya uang untuk membeli tanah;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten tersebut diatas adalah pertimbangan hukum yang tidak berdasarkan fakta, karena berdasarkan keterangan saksi Jeanewati Halim dipersidangan tegas dinyatakan bahwa setelah lulus sekolah Pemohon Kasasi langsung bekerja diperusahaan ekspor impor PT. Topstar Jaya berkedudukan di Jalan Sunter Agung Podomoro Blok A 3 No. 40 Jakarta Utara, dimana diperusahaan tersebut Pemohon Kasasi dipercaya untuk menjadi salah seorang pimpinan, dimana pada tahun 1982 saksi Jeanawati Halim akhirnya diterima bekerja diperusahaan yang sama dan bekerja dibagian administrasi;

Bahwa keterangan saksi Jeanewati Halim sejalan dengan keterangan saksi Yakub bin Roin yang merupakan mantan tenaga pengaman (Satpam) di Perusahaan ekspor impor di PT. Topstar Jaya, dimana dipersidangan saksi Yakub bin Roin menyatakan dengan tegas bahwa Pemohon Kasasi adalah salah seorang pimpinannya diperusahaan tersebut;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi Jeanewati Halim dan Yakub bin Roin dipersidangan tersebut maka jelas dan terang benderang bahwa setelah lulus sekolah (tahun 1981) Pemohon Kasasi langsung diterima bekerja di perusahaan ekspor impor PT. Topstar Jaya, dimana pada perusahaan tersebut Pemohon Kasasi dipercaya untuk menjadi salah seorang pimpinan, dan berdasarkan pada fakta ini maka pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak mungkin dapat membeli bidang tanah a quo adalah pertimbangan hukum yang keliru dan hanya merupakan asumsi Pengadilan Tinggi Banten semata dengan mengabaikan bukti-bukti serta keterangan-keterangan saksi yang terungkap dipersidangan, dan berdasarkan hal ini maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 31/PDT/2012/PT.BTN tertanggal 29 Mei 2012 dinyatakan DIBATALKAN;



- 3 Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 6 alinea ke-1 yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan setelah dihubungkan dengan Jawaban Turut Terbanding semula Turut Tergugat atas gugatan Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugatlah yang menawarkan kedua bidang tanah tersebut (tanah sengketa) kepada Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II dan akhirnya Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II membeli 2 (dua) bidang tanah tersebut dengan harga Rp 5.500,- per m² sehingga harga keseluruhannya Rp 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan pembayaran pertama sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan sisanya dicicil beberapa kali dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang mengambil uang harga tanah tersebut dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II dan membayarkannya kepada pemilik tanah sampai lunas”;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten tersebut diatas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar pada fakta hukum, karena berdasarkan Bukti T-1 yaitu Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 dinyatakan bahwa nilai jual beli atas bidang tanah seluas 445 M² milik LINGKIR bin SADA adalah sebesar Rp 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah), dan berdasarkan Bukti T-2 yaitu Akta Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 dinyatakan bahwa nilai jual beli atas bidang tanah seluas 540 M² milik KUNTE bin SADA adalah sebesar Rp 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan berdasarkan hal ini maka total jual beli atas bidang tanah milik LINGKIR bin SADA dan KUNTE bin SADA adalah sebesar Rp 1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah) dan bukanlah Rp 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana didalilkan oleh Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang Pemohon Kasasi ungkapkan diatas maka terbukti bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten adalah pertimbangan hukum yang keliru dan tidak cermat, dan hal tersebut membuktikan bahwa sesungguhnya Pengadilan Tinggi Banten telah tidak dengan teliti memeriksa seluruh Bukti-bukti Surat yang terungkap dipersidangan, dan hanya mengamini seluruh isi Memori Banding yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penggugat dan juga hanya



mengamini Jawaban Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat yang pada faktanya keduanya saling bekerjasama dalam upaya menguasai bidang tanah a quo dari Pemohon Kasasi selaku pemilik sah atas bidang tanah tersebut, dan berdasarkan hal ini maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 31/PDT/2012/PT.BTN tertanggal 29 Mei 2012 dinyatakan DIBATALKAN;

- 4 Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 6 aline ke-2 yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa Jawaban dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut besesuaian dengan keterangan saksi Mail bin Kunte yang walaupun tidak disumpah namun keterangan saksi ini dapat diterima sebagai persangkaan Hakim, dan dihubungkan keterangan saksi Siyan, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa telah terbukti kedua bidang tanah tersebut dibeli oleh Para pembanding semula Penggugat I dan II dengan memakai uang milik Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II tetapi disepakati agar didalam Akta Jual Beli dipakai nama pembeli adalah Terbanding semula Tergugat”;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten diatas adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak sesuai dengan fakta hukum, karena berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, saksi Mail bin Kunte dan Siyan bin Lingkir menyatakan bahwa mereka mengetahui adanya jual beli atas bidang tanah tersebut yaitu dari Boin bin Bejad (Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat) dan berdasarkan hal ini maka kesaksian saksi Mail bin Kunte dan Siyan bin Lingkir adalah kesaksian yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, karena pada faktanya kedua orang saksi tersebut tidak pernah melihat, tidak pernah mendengar dan tidak menyaksikan secara langsung terjadinya transaksi jual beli dimaksud, dan berdasarkan fakta ini maka terbukti bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten adalah pertimbangan hukum yang tidak cermat, tidak teliti dan tidak berdasar hukum, dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 31/PDT/2012/PT.BTN tertanggal 29 Mei 2012 patut dinyatakan DIBATALKAN;

- 5 Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 6 alinea ke-3 yang menyatakan sebagai berikut :

Hal. 19 dari 27 hal. Put. No. 3100 K/Pdt/2012



“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka keterangan saksi ke-5 dari Terbanding semula Tergugat bernama M. TJUJU SUKARNA sebagai Camat/PPAT yang membuat Akta Jual Beli (surat bukti T-1 dan T-2) tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena surat bukti T-1 dan T-2 tersebut telah diakui oleh kedua belah pihak yang berperkara, sedangkan bukti-bukti lainnya tidak relevan untuk dipertimbangkan karena tidak berkaitan dengan tanah sengketa”;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten tersebut diatas adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru dan sangat tidak berdasar pada fakta hukum yang terungkap dipersidangan, dan untuk itu akan Pemohon Kasasi tanggap sebagai berikut :

5.1. Bahwa adalah keliru pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang menyatakan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut keterangan saksi H. TJUTJU SUKARNA BA yang merupakan Camat/PPAT Kecamatan Cipondoh yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 dan Akta Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 tanggal 05 September 1983, karena berdasarkan fakta, total nilai jual beli atas bidang tanah a quo yang terdapat pada Akta Jual Beli Nomor : 1438/Agr/1983 dan Akta Jual Beli Nomor : 1440/Agr/1983 tanggal 05 September 1983 adalah sebesar Rp 1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah) dan hal ini berbeda dengan nilai jual beli yang diakui oleh Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penggugat yaitu sebesar Rp 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah), dan berdasarkan fakta ini maka adalah keliru kalau Pengadilan Tinggi Banten mengenyampingkan atau tidak mempertimbangkan keterangan saksi H. TJUTJU SUKARNA BA;

Bahwa selain itu berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, saksi H. TJUTJU SUKARNA BA menyatakan bahwa transaksi jual beli atas bidang tanah a quo dilakukan oleh Kunte bin Sada dan Lingkir bin Sada selaku pihak penjual dan Ali Chandra (Pemohon Kasasi) selaku pihak pembeli, dimana uang pembelian atas bidang tanah tersebut dibayar tunai dan seketika dihadapan saksi H.Tjuju Sukarna BA, dan bukan dicicil-cicil sebagaimana dalil Para Termohon Kasasi, selain itu saksi H. Tjuju Sukarna BA juga menerangkan bahwa setelah uang pembayaran pembelian tanah diserahkan oleh Pemohon Kasasi kepada Kunte bin Sada dan Lingkir bin Sada selanjutnya keduanya memberikan masing-masing 1 (satu) lembar



kwitansi tanda penerimaan uang kepada Pemohon Kasasi, dan bukanlah 5 (lima) lembar kwitansi sebagaimana didalilkan oleh Para Termohon Kasasi;

- 5.2. Bahwa adalah keliru pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang menyatakan mengenyampingkan bukti-bukti lain karena tidak relevan dan tidak terkait dengan tanah sengketa;

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, Para Termohon Kasasi telah mempergunakan surat bukti yang patut diduga palsu yaitu Bukti P-8 yaitu Surat Keterangan tertanggal 04 Juli 2011 yang diterbitkan oleh Pendeta Yesaya Bunardi Mth., yang isi intinya menerangkan bahwa sejak tahun 1979 s.d 1984 Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat menempuh pendidikan atau bersekolah di SEMINARY BETHEL Petamburan sebagai pekerja atau karyawan sukarela tanpa gaji, dan hal ini tidaklah benar karena berdasarkan Bukti T-27, Bukti T-28 dan Bukti T-29 Pemohon Kasasi dinyatakan bersekolah dan lulus di SMA TARSISIUS Jakarta pada tahun 1981 dan bukanlah di Seminary Bethel petamburan dimana Pemohon Kasasi baru dinyatakan lulus sekolah pada tahun 1984;

Bahwa maksud dan tujuan Para Termohon Kasasi mempergunakan Surat Keterangan yang patut diduga palsu tersebut adalah dalam rangka meyakinkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa Pemohon Kasasi benar-benar masih berstatus pelajar dan tidaklah mungkin memiliki uang untuk membeli bidang tanah a quo, dan berdasarkan fakta ini maka pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang mengenyampingkan Bukti-Bukti Surat yang terungkap dipersidangan adalah pertimbangan hukum yang keliru dan sudah sepatutnya ditolak;

- 5.3. Bahwa selain telah mempergunakan Bukti Surat yang patut diduga Palsu diatas (Bukti P-8), Para Termohon Kasasi telah pula mempergunakan Bukti P-4 yaitu Gambar Ukur yang dikeluarkan oleh Lurah Kunciran atas nama Termohon Kasasi II, dimana gambar ukur itu sendiri akhirnya dibatalkan oleh Lurah Kunciran dengan alasan karena sesungguhnya bidang tanah tersebut bukanlah milik Termohon Kasasi II, dan pemilik sesungguhnya atas bidang tanah tersebut adalah Pemohon Kasasi, dan hal ini sesuai dengan Bukti T-31 yaitu Surat Nomor : 045/01-Pem/2011 tanggal 07 September 2011, Prihal : Pembatalan Gambar Ukur Secara Hukum;

Hal. 21 dari 27 hal. Put. No. 3100 K/Pdt/2012



5.4. Bahwa Pengadilan Tinggi Banten tidak dapat mengenyampingkan begitu saja bukti-bukti surat yang terungkap dipersidangan terutama bukti surat T-23 dan T-24 yaitu Surat Pernyataan-Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi I, dimana pada kedua surat pernyataan tersebut Termohon Kasasi I mengakui dengan tegas bahwa bidang tanah a quo bukanlah bidang tanah miliknya dimana sesungguhnya pemilik atas bidang tanah tersebut adalah ALI CHANDRA (Pemohon Kasasi), dan hal ini sesuai dengan keterangan saksi WIHELMINUS TANAEM yang menerangkan dipersidangan bahwa dirinya melihat, mendengar dan menyaksikan langsung bahwa saat dipersidangan mediasi Termohon Kasasi I menyatakan bahwa Termohon Kasasi I tidak pernah membeli bidang tanah aquo, bahkan Termohon Kasasi I sama sekali tidak mengenal Boin bin Bejad (Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat), dan selain itu, selama berjalannya proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Tangerang Para Termohon Kasasi sama sekali tidak pernah membantah atau keberatan terhadap Bukti T-23 dan Bukti T-24, dan berdasarkan hal tersebut maka terbukti bahwa Para Termohon Kasasi mengakui kebenaran seluruh isi Bukti T-23 dan Bukti T-24 tersebut;

5.5. Bahwa Pengadilan Tinggi Banten tidak boleh begitu saja mengenyampingkan keterangan-keterangan saksi yang telah terungkap dipersidangan, terutama keterangan saksi Jeanewati Halim dan Yakub bin Roin yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah seorang karyawan dan merupakan salah seorang pimpinan perusahaan ekspor impor di PT. Topstar Jaya, dan berdasarkan fakta ini maka pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang mengenyampingkan keterangan-keterangan saksi yang terungkap dipersidangan adalah merupakan pertimbangan hukum yang bertentangan dengan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang terdapat pada halaman 6 alinea ke-3 yang mengenyampingkan seluruh fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dipersidangan adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar hukum, dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor :



31/PDT/2012/PT.BTN tertanggal 29 Mei 2012 patut dinyatakan DIBATALKAN;

6 Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang terdapat pada halaman 6 alinea ke-4 dan halaman 7 alinea ke-1 yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II dapat dikabulkan sekedar mengenai Petitum ke 3,4,5,6a,b,c,d dan 7”;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten diatas adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru, dan hal ini dapat dibuktikan dengan fakta-fakta hukum sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan diatas, dan oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten tersebut sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar pada fakta-fakta yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi Banten telah tidak menerapkan ketentuan Pasal 284 Rbg karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup (onvoeldoende gemotiveerd), atau telah salah dan keliru dalam mengambil kesimpulan mengenai hasil pembuktian persidangan, dengan hanya bersandar pada bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi, tanpa didasarkan pertimbangan yang cukup dan menyeluruh terhadap bukti-bukti dan alasan-alasan hukum yang Pemohon Kasasi kemukakan dalam jawaban maupun duplik, serta terkesan sangat menguntungkan Termohon Kasasi dan sebaliknya sangat merugikan Pemohon Kasasi, hal mana cukup terbukti dengan lahirnya pertimbangan hukum dan amar putusan yang salah dan keliru, yaitu menyimpulkan bahwa Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II dapat dikabulkan sekedar mengenai Petitum ke 3,4,5,6a,b,c,d dan 7”;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 492K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 dinyatakan sebagai berikut :

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (onvoeldoende gemotiveerd) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan pengadilan”;

Hal. 23 dari 27 hal. Put. No. 3100 K/Pdt/2012



DALAM REKONVENSI

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang secara keseluruhan dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi Banten dalam mengadili perkara ini dengan tanpa memberikan pertimbangan hukum secara jelas tentang tidak dapat diterimanya gugatan Rekonvensi yang Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat ajukan adalah merupakan pertimbangan hukum yang bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, dimana terbukti bahwa Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan tanpa hak mengakui bidang tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat sebagai bidang tanah milik Para Termohon Kasasi dan hal ini dapat dibuktikan dengan gugatan yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi terhadap Pemohon Kasasi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang terdapat pada Konvensi dan Rekonvensi, karena pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten tersebut adalah pertimbangan hukum yang bertolak belakang dengan fakta-fakta serta bukti-bukti yang terungkap dipersidangan, dan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten hanya bersumber pada Gugatan, Replik, Kesimpulan dan Memori Banding yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dan mengenyampingkan seluruh fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan dan oleh karena itu adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 170/Pdt.G/2011/PN.TNG tanggal 20 Desember 2011;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan –alasan kasasi :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 4 Juli 2012, dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti, dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



Bahwa sesuai dengan persangkaan hakim yang didasarkan pada bukti-bukti surat serta keterangan saksi para Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa jual beli atas tanah objek sengketa oleh Tergugat dalam perkara aquo menggunakan uang milik para Penggugat sehingga telah benar tanah objek sengketa adalah milik sah para Penggugat dan perbuatan Tergugat menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan Tergugat harus mengembalikan semua surat yang dipergunakan dalam transaksi tersebut antara lain akta jual beli kepada Penggugat I dan II;

Bahwa Pemohon Kasasi /Tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya, bahwa yang bersangkutan hanya dipinjam namanya saja dalam pembuatan akta jual beli objek sengketa;

Bahwa dalam kasus sengketa tanah, Tergugat mengajukan kasasi dengan alasan dalam memori kasasi tanggal 4 Juli 2012, tidak memberikan alasan yang cukup untuk dapat diteruskan dan tidak menunjukkan secara tepat adanya kesalahan penerapan hukum dalam putusan *Judex Facti* yang dituangkan kasasi;

Bahwa lagi pula keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **ALI CHANDRA** 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

Hal. 25 dari 27 hal. Put. No. 3100 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: **ALI CHANDRA** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **23 Juli 2013** oleh **Dr. H. ABDURRAHMAN, S.H., M.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis **SYAMSUL MA'ARIF, S.H.,LLM.,PH.D.**, dan **Dr. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **SUHARTANTO, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

ttd./

ttd./

Dr. H. ABDURRAHMAN, S.H., M.H.

SYAMSUL MA'ARIF, S.H.,LLM.,PH.D.,

ttd./

Dr. HABIBURRAHMAN, M.Hum.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti

1 Meterai..... Rp. 6.000.-

ttd./

2 Redaksi.....Rp. 5.000.-

SUHARTANTO, S.H., M.H.,

3 Administrasi kasasi Rp. 489.000.-

Jumlah..... Rp. 500.000.-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG-RI
 a.n Panitera
 Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH., SH.,MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 27 dari 27 hal. Put. No. 3100 K/Pdt/2012