



PUTUSAN
Nomor 346 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. NJOO SANTI LILIANA DEWI alias HIANG LIAN, bertempat tinggal di Jalan Kutei 59 A, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya;
2. NYOO HIANG LEE LILLY alias HIANG LEE, bertempat tinggal di Jalan Hasanudin RT.011/RW.002, Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Mojokerto;
3. SHERLY KURNIAWATI alias HIANG HIANG, bertempat tinggal di Jalan Kalisari Dharma 10/G-4/16, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya;
4. ANITA OKTAVIANI, bertempat tinggal di Jalan PAH. Sunaryo 279, Pandaan, Pasuruan;
5. MELLINA AGUSTINE alias HIONG BIE, bertempat tinggal di Jalan Mojopahit 251 C, Kranggan, Kecamatan Prajurit Kulon, Mojokerto, seluruhnya merupakan Ahli Waris anak Almarhum LIE TJHIAM TIE alias LIE TJIAM TIE alias LIE TJHIAM TIE, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Robby Wijanarko, S.E., S.H., M.Hum., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Rungkut Asri Tengah 2/25, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

lawan

1. LIES INDRAWATI, bertempat tinggal di Jalan RA. Kartini 96, Mojosari, Mojokerto, Ahli Waris Isteri Almarhum NYOTO CHANDRA;
2. ALEXANDER PRASETYA CHANDRA SAPUTRA, bertempat tinggal di Jalan RA. Kartini 96, Mojosari, Mojokerto;
3. ERICKO FELIC YUWONO CHANDRA, bertempat tinggal di Jalan RA. Kartini 96, Mojosari, Mojokerto;
4. CALISTA FLORENCIA CHANDRA DEWI, bertempat tinggal di Jalan RA. Kartini 96, Mojosari, Mojokerto, masih dibawah

Hal. 1 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umur dan diwakili oleh LIES INDRAWATI sebagai Ibu kandungnya;

5. PATRICK PATRICIA CHANDRA, bertempat tinggal di Jalan RA Kartini 96, Mojosari, Mojokerto, seluruhnya merupakan Ahli Waris anak Almarhum NYOTO CHANDRA, yakni salah satu Ahli Waris anak Almarhum LIE TJHIAM TIE alias LIE TJIAM TIE alias LIE TJHIAM TIE, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Churniawan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Arjuna Nomor 12-C, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan VI Para Terbanding;

dan

1. THERESIA UDAYANI, bertempat tinggal di Jalan Srikatan Utara RT.05/RW.08, Perum Dosen UNS IV, Triyagan, Mojolaban, Sukoharjo,
2. GWAT LAN alias MINCE, dahulu bertempat tinggal di Jalan Hasanudin RT.011/RW.002, Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Mojokerto, namun saat ini tempat tinggalnya tidak diketahui;

Keduanya salah satu Ahli Waris anak Almarhum LIE TJHIAM TIE alias LIE TJIAM TIE alias LIE TJHIAM TIE;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I dan II/ Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat, Para Tergugat, Turut Tergugat I & II seluruhnya merupakan Ahli Waris Almarhum Lie Tjihiam Tie alias Lie Tjiam Tie alias Lie Tjihiam Tie, selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai Almarhum Lie Tjihiam Tie;

Hal. 2 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Lie Tjhiam Tie menikah dengan Almarhum Njoo le Kiem, dan dari pernikahan tersebut dikaruniai 8 (delapan) orang anak, masing-masing bernama:
 - a. Njoo Santi Lilliana Dewi alias Hiang Lian;
 - b. Nyoo Hiang Lee Lilly alias Hiang Lee;
 - c. Theresia Udayani;
 - d. Sherly Kurniawati Alias Hiang Hiang;
 - e. Nyoto Chandra;
 - f. Nyoo Tjing Hwang;
 - g. Anita Oktavianti; dan
 - h. Mellyna Agustine alias Hiong Bie;
3. Bahwa Almarhum Njoo le Kiem telah meninggal dunia pada tahun 1986, sepeninggal Almarhum Njoo le Kiem maka yang menjadi Ahli Waris yang sah adalah Almarhum Lie Tjhiam Tie ditambah dengan 8 (delapan) orang anak kandung sebagaimana disebutkan pada angka 2 *posita* di atas;
4. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Njoo le Kiem bersama Isteri dan 8 (delapan) orang anaknya tinggal bersama dan menjalankan usaha toko Meracang di sebuah rumah yang terletak di Jalan Hasanudin, Mojosari, Mojokerto. Rumah tersebut dibeli Almarhum Njoo le Kiem dari Bapak Sukohadi, dan pada saat dibeli tanah dimana rumah tersebut dibangun belum bersertipikat dan belum dibuat akta jual belinya. Almarhum Njoo le Kiem selaku Pembeli dan Bapak Sukohadi selaku Penjual pada akhirnya meninggal dunia sebelum akta jual beli tanah tersebut dibuat diantara mereka. Hingga kemudian terbit sertipikat hak milik tanah atas tanah tersebut yakni SHM Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto, Luas 1330 m² atas nama Nyonya Sukohadi. Barulah kemudian dibuat Akta Jual Beli antara Nyonya Sukohadi selaku Penjual dan Almarhum Lie Tjhiam Tie selaku Pembeli berdasarkan Akta Camat Mojosari/Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. R. Soeprapto tanggal 27 Juli 1989, Nomor 35/VII/1989., Sehingga status Sertipikat Hak Milik (SHM) Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto, Luas 1330 m² tersebut tercatat atas nama Lie Tjhiam Tie;
5. Bahwa kemudian atas permintaan serta desakan salah seorang anak Almarhum Lie Tjhiam Tie yang bernama Nyoto Chandra dan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari seluruh Ahli Waris Almarhum Njoo le Kiem yakni 7 (tujuh) orang anak kandung lainnya, Sertipikat Hak Milik Tanah

Hal. 3 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 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

Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto, Luas 1330 m² yang tercatat atas nama Lie Thjhiam Tie dipinjam Nyoto Chandra dan dihipotikkan kepada PT. Bank Summa (dalam Likuidasi) berkedudukan di Jakarta Cabang Surabaya sebesar Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), berdasarkan Akta Notaris/PPAT Dharmanto, S.H., tanggal 24 September 1993, Nomor 372/142/Hip/MJS/1993., Sertipikat Hipotik Nomor 168/93;

6. Bahwa seluruh uang yang diperoleh dari hasil hipotik tersebut kemudian digunakan sepenuhnya oleh Nyoto Chandra dengan alasan untuk keperluan usaha dan hal demikian tidak pernah diketahui 7 (tujuh) orang Ahli Waris lainnya yang juga merupakan Saudara Kandung Nyoto Chandra. Hingga akhirnya Nyoto Chandra menyatakan tidak mampu dan kesulitan membayar angsuran hutangnya di Bank Summa terlebih lagi kemudian Almarhum Lie Tjhiam Tie mendengar Bank Summa tutup. Kemudian Almarhum Lie Tjhiam Tie menceritakan hal ini kepada Ahli Waris Almarhum Njoo le Kiem yakni 7 (tujuh) orang anak kandung lainnya, yang kemudian mendesak Nyoto Chandra untuk hutangnya dan sekaligus mengembalikan SHM Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto, tersebut dan Nyoto Chandra sanggup mengurus pengembalian Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto tersebut kembali tercatat atas nama Lie Tjhiam Tie;
7. Bahwa rumah dan toko Merancang yang didirikan di atas tanah Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Lie Tjhiam Tie, tersebut sudah lama ditempati bersama Almarhum Njoo le Kiem dan Almarhum Lie Tjhiam Tie serta seluruh anak kandung yang berjumlah 8 (delapan) orang. Anak-anak Almarhum Njoo le Kiem dan Almarhum Lie Tjhiam Tie sebagian besar perempuan, ketika anak perempuan tersebut menikah, maka satu persatu mulai meninggalkan rumah tersebut untuk ikut suami masing-masing. Sampai pada akhirnya yang masih tinggal menempati rumah tersebut adalah Almarhum Lie Tjhiam Tie bersama dengan anaknya yang bernama Nyoo Hiang Lee Lilly alias Hiang Lee yang tidak menikah dan salah seorang anak laki-laki yang bernama Nyoo Tjing Hwang. Sampai hari ini rumah tersebut masih ditempati salah seorang Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie yang bernama Nyoo Hiang Lee Lilly alias Hiang Lee, dan digunakan sebagai tempat tinggal dan usaha toko Merancang serta sesekali waktu digunakan

Hal. 4 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 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)



sebagai tempat berkumpul Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie ketika ke Mojosari;

8. Bahwa pada 11 April 2011, Almarhum Lie Tjhiam Tie meninggal karena sakit, berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan Alfian Chandiardy, dokter praktek di Mojokerto. Sepeninggal Almarhum Lie Tjhiam Tie, tidak ada ahli waris lain selain daripada ahli waris yang disebut pada dalil *posita* angka 2 gugatan dalam perkara *a quo*. Sampai dengan Almarhum Lie Tjhiam Tie meninggal ternyata Nyoto Chandra sama sekali belum mengembalikan SHM Tanah Nomor 273., Desa/KelurahanAwang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto kembali atas nama Lie Tjhiam Tie;
9. Bahwa pada tahun 2011, Nyoo Tjing Hwang yakni salah seorang Ahli Waris anak Almarhum Lie Tjhiam Tie meninggal dunia karena sakit dengan meninggalkan Ahli Waris Isteri yang bernama Gwat Lan alias Mince tanpa dikaruniai anak;
10. Bahwa pada tahun 2011, yang sama Nyoto Chandra meninggal dunia dikarenakan sakit dan meninggalkan Ahli Waris Isteri bernama Lies Indrawati dan anak kandung sebanyak 4 (empat) orang:
 - a. Alexander Prasetya Chandra Saputra;
 - b. Ericko Felic Yuwono Chandra;
 - c. Calista Florencia Chandra Dewi; dan
 - d. Patrick Patricia Chandra;Sampai Nyoto Chandra meninggal dunia ternyata Almarhum Nyoto Chandra belum mengembalikan dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto kembali atas nama Lie Tjhiam Tie, baik kepada Almarhum Lie Tjhiam Tie pada saat masih hidup atau setidaknya memberitahukan tentang hal demikian Para Penggugat yang juga tidak pernah mengetahui keberadaan SHM tersebut;
11. Bahwa Para Penggugat kemudian mendengar kabar bahwa rumah yang ditempati Nyoo Hiang Lee Lilly alias Hiang Lee yakni salah satu Penggugat ditawarkan kepada beberapa pihak di Mojosari. Mendengar kabar demikian dan ketidakjelasan keberadaan Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Lie Tjhiam Tie tersebut. Kabar demikian telah membuat Para Penggugat menjadi sangat khawatir dan berusaha menanyakan informasi tentang kejelasan kepemilikan hak atas tanah SHM tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto;

Hal. 5 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 96/2012., yang menerangkan bahwa Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto tercatat atas nama Nyoto Chandra. Betapa terkejutnya Para Penggugat setelah mengetahui hal ini, karena sepengetahuan Para Penggugat semestinya Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto tersebut sudah kembali tercatat atas nama Lie Tjhiam Tie, namun faktanya SHM tersebut ternyata justru tercatat atas nama Nyoto Chandra;
13. Bahwa penguasaan dengan merubah kepemilikan SHM Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto menjadi Nyoto Chandra, dilakukan tanpa adanya persetujuan dari Almarhum Lie Tjhiam Tie maupun Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie lainnya. Sebagai akibat perbuatan yang dilakukan Nyoto Chandra yang secara diam-diam, sengaja tanpa melibatkan dan tanpa ada persetujuan dari Almarhum Lie Tjhiam Tie maupun dari Para Penggugat yang merupakan Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie, hal demikian jelas merupakan perbuatan tidak berhak dan melanggar Hak Waris Para Penggugat serta jelas merupakan perbuatan melanggar hukum;
14. Bahwa penguasaan dengan merubah kepemilikan Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto tersebut sangat merugikan Para Penggugat, karena mengakibatkan Para Penggugat kehilangan hak waris atas tanah tersebut yang nyata-nyata sampai dengan saat ini masih ditempati dan dikuasai Nyoo Hiang Lee Lilly alias Hiang Lee yakni salah satu dari Para Penggugat. Demikian pula apabila Ahli Waris Almarhum Nyoto Chandra, menguasai SHM tersebut bahkan kemudian secara diam-diam sengaja menjual dan atau mengalihkan rumah dan toko Merancang yang dibangun di atas Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra dengan cara apapun kepada pihak manapun tanpa persetujuan dan sepengetahuan Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie lainnya, merupakan perbuatan yang tidak berhak dan melanggar hak waris Para Penggugat, serta jelas merupakan perbuatan melanggar hukum;
15. Bahwa Para Penggugat kemudian berusaha meminta penjelasan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto tentang Kronologis

Hal. 6 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 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)



terjadinya perubahan data kepemilikan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Lie Tjhiam Tie berubah menjadi Nyoto Chandra, namun sampai dengan gugatan didaftarkan sama sekali tidak ada jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto;

16. Bahwa demi menuntut hak sebagai Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie maka Para Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo*, Dan sebagai akibat perkara *a quo* maka tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra telah menjadi objek sengketa;

17. Bahwa untuk menjamin dan mencegah agar objek sengketa tersebut tidak disewakan, dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain serta menjamin agar gugatan tidak menjadi sia-sia, Para Penggugat mohon diletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra, luas 1330 m² dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tempat Usaha UD. Puser Motor;
- Sebelah Timur : Saluran Air Kecil;
- Sebelah Selatan : Tempat Usaha Sanjaya Motor;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Mojosari - Pacet;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat I & II sebagai Ahli Waris Almarhum Njoo le Kiem dan Almarhum Lie Tjhiam Tie dan berhak atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra;
3. Menyatakan objek sengketa yakni tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra sebagai harta peninggalan Almarhum Lie Tjhiam Tie yang belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbagi waris yang jatuh pada Ahli Warisnya yakni Para Penggugat, Para tergugat dan turut tergugat I & II;

4. Menyatakan penguasaan SHM Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat dan Turut Tergugat I & II;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra seperti dalam keadaan semula tercatat atas nama Lie Tjhiam Tie ataupun nama seluruh Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie yang sah guna diadakan pembagian waris sesuai hak dan bagiannya secara adil sesuai hukum yang berlaku;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra, luas 1330 m² dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tempat Usaha UD. Puser Motor;
 - Sebelah Timur : Saluran Air Kecil;
 - Sebelah Selatan : Tempat Usaha Sanjaya Motor;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya Mojosari - Pacet;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I & II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I & II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
11. Pengadilan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

A. Kurang Pihak:

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat telah disusun secara kurang pihak, bahwa menyimak secara saksama, gugatan Para Penggugat

Hal. 8 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 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

sebagaimana *posita* gugatan poin 4 serta *petitum* gugatan poin 6, secara tegas dan jelas Para Penggugat mempermasalahkan mengenai rumah yang terletak di Desa Awang-Awang (SHM Nomor 273 Desa Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto). Padahal lahirnya Sertipikat Hak Milik Nomor 273., atas nama Nyoto Candra diperoleh dari jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 143/2003., tanggal 8 April 2003;

2. Bahwa jual beli rumah yang terletak di Desa Awang-Awang (SHM Nomor 273., Desa Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 143/2003., tanggal 8 April 2003, yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatan *aquo* tersebut adalah antara Suwandi selaku penjual dengan Nyoto Candra selaku pembeli, Oleh karenanya gugatan yang bertalian dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Nyoto Candra harus mengikutsertakan pihak penjual yaitu Suwandi;
3. Bahwa Para Penggugat di dalam *petitum* gugatannya menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 273., Desa Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Sedangkan pihak yang menerbitkan atas tanah tersebut tidak ikut digugat dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa ironisnya, dalam gugatan Para Penggugat tidak melibatkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto sebagai pihak Turut Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 273., Desa Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto;
5. Bahwa dengan demikian, gugatan Para Penggugat harus dinyatakan kurang pihak;

B. *Obscuur Libel*:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat telah diformulasikan dan dikongkritisir secara kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
2. Bahwa gugatan Para Penggugat semakin tidak jelas dan kabur karena banyaknya fakta hukum yang tidak dikongkritisir secara jelas dan teratur (*missing link*) sebagai contoh kongkritnya, Para Penggugat sengaja menghilangkan dan menyembunyikan secara *unfair* fakta-fakta hukum sehingga *posita* gugatan tidak lengkap dan tidak jelas, yaitu dengan mengkongkritisasi gugatan seolah-olah Alm. Nyoto Candra menguasai Sertipikat Hak atas nama Lie Tjhian Tie. Padahal Nyoto Chandra

Hal. 9 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 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

menguasai sertifikat atas namanya sendiri yang diperoleh dari pembelian, yaitu jual beli dengan Suwandi;

3. Bahwa untuk itu sangatlah jelas tercermin iktikad buruk dari Para Penggugat dengan mengajukan gugatan *a quo*, padahal nyata-nyata telah jelas dan lengkap fakta hukumnya, bahwa rumah yang terletak di Desa Awang-Awang (SHM Nomor 273., Desa Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 143/2003., tanggal 8 April 2003, adalah murni harta pribadi milik Para Tergugat (ahli warisnya);
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis di atas jelas terbukti gugatan Para Penggugat telah disusun secara kabur, rancu, dan tidak jelas (*obscuur libel*). Untuk itu demi kepastian hukum dan wawasan hukum yang benar, sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mojokerto telah memberikan Putusan Nomor 41/Pdt.G/2012/PN.Mkt., tanggal 20 Juni 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.549.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 19/PDT/2014/PT.Sby., tanggal 17 Maret 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 12 Juni 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2013, diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 41/Pdt.G/2012/PN.Mkt., jo. Nomor 19/PDT/2014/PT.Sby., pada tanggal 25 Juni 2014, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mojokerto, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Juli 2014;

Hal. 10 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 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

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I sampai dengan VI/Para Terbanding pada tanggal 4 Agustus 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I sampai dengan VI/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto pada tanggal 14 Agustus 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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi menganggap *Judex Facti* dalam putusannya tidak mempertimbangkan dengan membaca secara saksama keseluruhan materi permohonan yang terlampir dalam berkas permohonan banding yang diajukan Para Pemohon Kasasi sehingga dengan demikian seluruh keterangan Para saksi yang telah disampaikan di Persidangan pun menjadi terabaikan. Banyak hal-hal baru dan kejanggalan-kejanggalan yang ternyata tidak diperiksa dan kemudian dipertimbangkan oleh Majelis Pemeriksa pada Tingkat Pertama yang kemudian oleh *Judex Facti* dikuatkan hanya dengan pertimbangan bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat/Para Pembanding ternyata tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi masih tetap pada beranggapan Pengadilan Negeri Mojokerto dalam putusannya tidak mempertimbangkan jawaban dan duplik yang diajukan Para Pemohon Kasasi semula Pembanding/Para Pembanding/Para Penggugat serta kurang mempertimbangkan dengan saksama seluruh keterangan Para saksi yang telah disampaikan di persidangan;
3. Bahwa Para Pemohon Kasasi menilai Pengadilan Negeri Mojokerto dalam putusannya juga kurang mencermati dan mengabaikan fakta-fakta sebenarnya yang terungkap di persidangan, khususnya tidak mempertimbangkan dengan cermat tentang alat bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan Para Pemohon Kasasi yang terungkap di persidangan yang telah menyampaikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi;

Hal. 11 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015



4. Bahwa Para Pemohon Kasasi sudah berusaha keras untuk mengungkap dan menelisik lebih dalam tentang kejanggalan-kejanggalan dalam proses peralihan objek sengketa. Dan terbukti Para Termohon Kasasi, sebenarnya tidak mampu menjelaskan kapan Bank Suma (dalam likuidasi) melakukan proses lelang terhadap objek sengketa, bagaimana kemudian objek sengketa bisa kemudian dikuasai Suwandi tetapi sama sekali tidak diketahui Para Pemohon Kasasi, meskipun dalam faktanya sampai hari ini objek sengketa masih ditempati dan berada dalam kekuasaan Para Pemohon Kasasi. Apa hubungan Suwandi selaku pemenang lelang terhadap objek sengketa dengan Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Tergugat. Kondisi dan fakta demikian sama sekali tidak terungkap dalam persidangan, karena sebenarnya sangat penting untuk mengungkap fakta yang sebenarnya;
5. Beberapa kejanggalan-kejanggalan yang berusaha dengan keras diungkap Para Pemohon Kasasi melalui bukti-bukti surat yang telah diajukan (Bukti P-1 sampai dengan P-19) oleh karena itu Para Pemohon Kasasi mohon keadilan kepada Mahkamah Agung untuk memeriksa dengan saksama, mengingat bukti-bukti tersebut di atas ternyata telah diabaikan *Judex Facti*, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:
 - a. Para Pemohon Kasasi merupakan sebagian dari Ahli Waris Almarhum Njoo le Kiem dan Almarhum Lie Tjhiam Tie yang berhak atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto;
 - b. Objek Sengketa SHM Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto sepenuhnya merupakan milik dari Almarhum Lie Tjhiam Tie dan sebagai bagian dari harta Waris peninggalan Almarhum Njoo le Kiem dan Almarhum Lie Tjhiam Tie yang belum pernah dibagi diantara ahli waris;
 - c. Para Pemohon Kasasi, Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I & II merupakan Ahli Waris Almarhum Njoo le Kiem dan Almarhum Lie Tjhiam Tie dan berhak atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto;
 - d. Almarhum Lie Tjhiam Tie hanyalah seorang Ibu rumah tangga yang tidak bisa membaca dan menulis alias buta huruf, sehingga tidak mungkin bisa

Hal. 12 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena niat dan kemampuannya secara sadar melakukan perbuatan hukum menghipotikkan Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto ke PT. Bank Summa. Justru karena desakan salah seorang anak Almarhum Lie Tjhiam Tie yang bernama Nyoto Chandra dan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari seluruh Ahli Waris Almarhum Njoo le Kiem yakni 7 (tujuh) orang anak kandung lainnya, Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto, Luas 1330 m² yang tercatat atas nama Lie Thjhiam Tie dipinjam Nyoto Chandra dan dihipotikkan kepada PT. Bank Summa (dalam Likuidasi) berkedudukan di Jakarta Cabang Surabaya sebesar Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), berdasarkan Akta Notaris/PPAT Dharmanto, S.H., tanggal 24 September 1993, Nomor 372/142/Hip/MJS/1993., Sertipikat Hipotik Nomor 168/93;

- e. Rumah dan toko Merancang yang didirikan di atas tanah Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Lie Tjhiam Tie, tersebut sudah lama ditempati bersama Almarhum Njoo le Kiem dan Almarhum Lie Tjhiam Tie serta seluruh anak kandung yang berjumlah 8 (delapan) orang. Rumah tersebut ditempati Almarhum Lie Tjhiam Tie sampai akhir hayatnya bersama dengan anaknya yang bernama Nyoo Hiang Lee Lilly alias Hiang Lee yang tidak menikah dan salah seorang anak laki-laki yang bernama Nyoo Tjing Hwang. Sampai hari ini rumah tersebut masih ditempati salah seorang Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie yang bernama Nyoo Hiang Lee Lilly alias Hiang Lee, dan digunakan sebagai tempat tinggal dan usaha toko Merancang serta sesekali waktu digunakan sebagai tempat berkumpul Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie ketika ke Mojosari. Dan terhadap SHM atas tanah tersebut beserta rumah yang berdiri di atasnya sampai hari ini Para Penggugat tidak pernah mengetahui tentang adanya lelang atau bahkan diperjualbelikan kepada siapapun;
6. Bahwa sebaliknya bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Tergugat (Bukti T-1 sampai dengan T-7), khususnya pada Bukti T-1, T-2 dan T-7, justru ditemukan adanya keanehan dan kejanggalan yang tidak masuk akal. Khususnya tentang lelang, sebagaimana informasi yang terdapat pada bukti surat T-1, bahwa objek sengketa diperoleh Suwandi berdasarkan lelang sesuai Risalah Lelang yang dibuat oleh Soebandijono selaku Kepala Kantor Lelang Kelas II Kediri

Hal. 13 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 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

tanggal 21 Januari 1994, Nomor 71/-1993-1994., Namun jika dicermati terdapat kejanggalan-kejanggalan terhadap proses lelang tersebut, yakni sebagai berikut:

a. Perihal Selisih Waktu antara Hipotik Pertama dengan Lelang:

Bahwa Hipotik pada PT. Bank Summa yakni sesuai Akta Notaris/PPAT Dharmanto, S.H., tanggal 24 September 1993, Nomor 372/142/-Hip/MJS/1993., Sertipikat Hipotik Nomor 168/93., sedangkan Pelaksanaan Lelang sesuai Risalah Lelang dilaksanakan tanggal 21 Januari 1994. Hal ini jika dicermati dengan saksama hanya berjarak 4 (empat) bulan saja. Hal ini merupakan suatu keanehan, bagaimana mungkin hanya dalam waktu 4 (empat) bulan sejak Hipotik objek sengketa langsung dilelang tanpa adanya pemberitahuan kepada almarhum Lie Tjhiem Tie dan siapapun yang menempati objek sengketa tersebut. Semestinya siapapun yang menempati dan mendiami objek sengketa mengetahui hal ini, karena faktanya selama menempati objek sengketa tersebut tidak pernah ada peringatan atau pemberitahuan tentang adanya lelang. Selain itu juga tidak wajar Hipotik hanya berselang 4 (empat) bulan kemudian dilakukan Lelang;

b. Perihal Lokasi Kantor Lelang:

Mengapa pelaksanaan lelang dilaksanakan di Kantor Lelang Kelas II Kediri, hal tersebut merupakan ketidakwajaran. Bagaimana objek sengketa yang terletak di Mojokerto kemudian dihipotikkan kepada PT. Bank Summa (dalam Likuidasi) yang berkedudukan di Jakarta Cabang Surabaya. Namun kemudian justru di lelang di Kediri dan dalam waktu yang sangat singkat yakni 4 (empat) bulan sejak Hipotik. Tentu saja hal demikian sangat aneh dan tidak wajar;

c. Perihal Selisih Nilai Hipotik Pertama dan Harga Jual Beli:

Jika mencermati dan membandingkan Bukti T-1 dan T-2 maka muncul pertanyaan tentang besarnya uang yang ditransaksikan. Jika Hipotik Pertama senilai uang Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) pada tanggal 24 September 1993, berdasarkan Akta Notaris/PPAT Dharmanto, S.H., Mengapa kemudian justru jual beli yang terjadi antara Suwandi dan Almarhum Nyoto Chandra hanya senilai Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 8 April 2003, berdasarkan Akta PPAT Muchtar, S.H., Mengapa selama hampir 9 (sembilan) tahun sejak lelang nilai jual beli yang ditransaksikan dengan

Hal. 14 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 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)



hipotiknya sangat kecil. Tentu saja hal demikian menunjukkan adanya keanehan dan ketidakwajaran;

- d. Perihal Pihak Pemenang Lelang dan Penjual Objek Sengketa yang bernama Suwandi:

Jika dicermati Bukti T-1, bagaimana Suwandi selaku pihak pemenang lelang dan penjual objek sengketa kepada Almarhum Nyoto Chandra kemudian bisa menguasai objek sengketa tanpa diketahui Almarhum Lie Tjhiam Tie dan siapapun yang menempati objek sengketa tersebut. Siapa, Apa dan Bagaimana keterkaitan Suwandi dengan objek sengketa bisa terlibat di dalamnya. Jangan-jangan hal ini bisa terjadi karena adanya konspirasi antara Suwandi dan Almarhum Nyoto Chandra untuk menguasai objek sengketa dengan cara-cara yang melawan hak dan melanggar hukum;

- e. Relevansi Tanda Terima (T-7) dengan Hipotik Pertama (T-1):

Jika dicermati Bukti T-7, yakni Tanda Terima dengan Informasi Hipotik Pertama sangat tidak ada relevansinya dengan masuk akal. Bagaimana mungkin Tanda Terima Sertipikat Hak Milik 273., tertanggal 17 Mei 1990, relevan dengan hipotik pertama senilai uang Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) yang dibuat pada tanggal 24 September 1993, berdasarkan Akta Notaris/PPAT Dharmanto, S.H., Hal ini berarti mengindikasikan objek sengketa berupa SHM tersebut sudah ada pada PT. Bank Summa 3 (tiga) tahun sebelum Hipotik Pertama dibuat. Hal ini tentu saja sebuah keanehan, terlebih lagi Almarhum Lie Tjhiam Tie terbukti tidak bisa membaca dan menulis alias buta huruf. Tentu saja Almarhum Nyoto Chandra yang paling banyak mengetahui dan berperan besar;

7. Bahwa hal demikian semakin membuktikan bahwa proses Lelang yang dilakukan sangat tidak wajar dan meragukan sehingga penguasaan SHM Tanah Nomor 273., Desa/Kelurahan Awang-Awang, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto atas nama Nyoto Chandra oleh Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum telah merugikan Para Pemohon Kasasi semula Pembanding/Para Pembanding/Para Penggugat dan Turut Termohon Kasasi I & II semula Turut Terbanding I & II/Turut Tergugat I & II sebagai Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie yang berhak terhadap objek sengketa;
8. Bahwa Para Pemohon Kasasi berpendapat bahwa keterangan saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Pembanding/Para Pembanding/

Hal. 15 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat yakni saksi Bapak Syah Oentoeng dan Bapak Bambang Suliono dalam kesaksiannya saksi telah menerangkan tentang hal yang dengan jujur sesuai dengan apa yang dilihat, didengar dan diketahui saksi dimana pada pokoknya saksi memberikan keterangan sebagai berikut:

- a. Benar Saksi mengetahui semasa hidupnya Almarhum Lie Tjhiam Tie menikah dengan Almarhum Njoo le Kiem;
- b. Benar Saksi mengetahui dari pernikahan Almarhum Lie Tjhiam Tie menikah dengan Almarhum Njoo le Kiem, dan dari pernikahan tersebut dikaruniai 8 (delapan) orang anak, masing-masing bernama:
 - 1) Njoo Santi Liliana Dewi alias Hiang Lian;
 - 2) Nyoo Hiang Lee Lilly alias Hiang Lee;
 - 3) Theresia Udayani;
 - 4) Sherly Kurniawati alias Hiang Hiang;
 - 5) Nyoto Chandra;
 - 6) Nyoo Tjing Hwang;
 - 7) Anita Oktavianti; dan
 - 8) Mellyna Agustine alias Hiong Bie;
- c. Bahwa kedua Saksi mengetahui Almarhum Njoo le Kiem telah meninggal dunia;
- d. Bahwa kedua Saksi mengetahui Almarhum Lie Tjhiam Tie juga telah meninggal dunia;
- e. Bahwa menurut saksi semasa hidupnya Almarhum Njoo le Kiem membeli sebidang tanah dan ditempati bersama dengan Isteri dan anak-anaknya setempat dikenal sebagai objek sengketa;
- f. Bahwa Saksi mengetahui Almarhum Njoo le Kiem pada tahun 1965 membeli tanah yang kemudian menjadi objek sengketa dari Bapak Sukohadi seorang Mantri yang kemudian sudah meninggal dunia karena peristiwa G30 S/PKI;
- g. Bahwa menurut saksi, karena Pak Sukohadi meninggal dunia kemudian uang pembayaran jual beli tanah diserahkan kepada Ny. Sukohadi;
- h. Bahwa saksi menerangkan dulu rumah yang menjadi objek sengketa tersebut kecil kemudian oleh Almarhum Njoo le Kiem dibangun menjadi besar;
- i. Bahwa menurut Saksi mengetahui sampai akhir hayatnya Almarhum Njoo le Kiem dan Almarhum Lie Tjhiam Tie tinggal di rumah yang menjadi objek sengketa;

Hal. 16 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Bahwa menurut Saksi sampai hari ini objek sengketa masih ditempati oleh anak Almarhum Njoo le Kiem dan Almarhum Lie Tjhiam Tie yang bernama Nyoo Hiang Lee Lilly alias Hiang Lee yang tidak menikah dan salah seorang anak laki-laki yang bernama Nyoo Tjing Hwang yang kemudian juga meninggal dunia;
- k. Bahwa menurut keterangan Saksi yang pernah bekerja sama di bidang Peternakan Ayam dengan Almarhum Nyoo Tjing Hwang salah seorang anak Almarhum Lie Tjhiam Tie yang menempati objek sengketa. Untuk menjaminkan SHM objek sengketa guna tambahan modal namun Almarhum Nyoo Tjing Hwang tidak berani karena objek sengketa tersebut milik keluarga besar dan bukan miliknya;
- l. Bahwa Saksi mendengar jika rumah tersebut pernah ditawarkan untuk dijual dengan harga Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);
- m. Bahwa menurut keterangan kedua saksi, sampai hari ini rumah yang menjadi objek sengketa tersebut tidak pernah dilelang atau diperjual belikan kepada siapapun;
- n. Bahwa menurut keterangan saksi seluruh Ahli Waris Almarhum Lie Tjhiam Tie dengan Almarhum Njoo le Kiem berhak atas objek sengketa tersebut;
9. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Pembanding/Para Pembanding/Para Penggugat merasa Keputusan Pengadilan Negeri Mojokerto tidak memenuhi rasa keadilan, karena faktanya banyak terdapat fakta kejanggalan-kejanggalan yang sama sekali belum tersentuh yang sebenarnya merupakan fakta yang patut menjadi pertimbangan namun ternyata diabaikan dan tidak dipertimbangkan dengan baik oleh Pengadilan Negeri Mojokerto. Jika hal demikian saja khususnya terhadap temuan adanya kejanggalan-kejanggalan tersebut ternyata belum diperiksa maka bagaimana bisa kemudian *Judex Facti* menyatakan bahwa Memori Banding yang diajukan Para Pemohon Kasasi semula Pembanding/Para Pembanding dianggap belum memuat hal-hal baru karena hal-hal yang lama saja belum pernah dipertimbangkan dengan membaca secara saksama berkas perkara banding yang memuat adanya temuan kejanggalan-kejanggalan tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan Pengadilan Negeri) yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima

Hal. 17 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa dalam perkara ini Penggugat/Pemohon Kasasi menuntut agar bukti hak milik atas nama orang tua Para Tergugat/Termohon Kasasi yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 273., yang dibeli dari Suwandi (pemenang lelang) di depan PPAT dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga pertimbangan *Judex Facti*, bahwa agar tidak menyisakan masalah dikemudian hari, maka pihak penjual yaitu Suwandi dan BPN Kabupaten Mojokerto perlu ditarik sebagai pihak, tetapi pihak Penjual (Suwandi) dan Kantor Pertanahan tidak ditarik sebagai pihak, oleh karenanya Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah tepat sehingga sudah seharusnya dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Njoo Santi Liliana Dewi alias Hiang Lian, dan kawan-kawan tersebut, harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi; 1. **NJOO SANTI LILIANA DEWI alias HIANG LIAN**, 2. **NYOO HIANG LEE LILLY alias HIANG LEE**, 3. **SHERLY KURNIAWATI alias HIANG HIANG**, 4. **ANITA OKTAVIANI** dan 5. **MELLYNA AGUSTINE alias HIONG BIE** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 7 Oktober 2015, oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-

Hal. 18 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitia Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,
ttd
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D
ttd
Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H

Ketua,
ttd
Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H

Panitera Pengganti,
ttd
Dadi Rachmadi, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. M a t e r a i	Rp 6.000,00;
2. R e d a k s i	Rp 5.000,00;
3. Administrasi kasasi ...	<u>Rp489.000,00; +</u>
J u m l a h	Rp500.000,00;

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

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

Hal. 19 dari 19 hal. Putusan Nomor 346 K/Pdt/2015