



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

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

**SURIATY SANDERY TANIA** , **SARJANA HUKUM** , bertempat tinggal di Jalan Denai Nomor 71, Kelurahan Sukaramai I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syafrizal, S .H., M.H, dan kawan , Para Advokat, berkantor di J alan Denai Nomor 75 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding II;

**L a w a n**

1. **TJIN MAN ON** , bertempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03-A d/h 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan;
2. **TJIN JIN ON** , bertempat tinggal di Jalan Sutrsino Gang D Nomor 126 D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;
3. **TJIN JI ON** , bertempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03-A d/h 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan;
4. **TJIN KIM ON** , bertempat tinggal di Jalan Sutrsino Gang F Nomor 6, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan,
5. **TJIN FUK ON** , bertempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03-A d/h 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan;
6. **TJIN KUN JING** , bertempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03-A d/h 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan;
7. **TJIN KIE ON** , bertempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03-A d/h 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan , dalam hal ini memberi kuasa kepada Ali Leonardi N, S.H., S.E., M.BA., M.H., dan kawan -



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawan, Para Advokat pada Ali Leonardi N, S.H., S.E., M.BA.,  
M.H, berkantor di Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H., Nomor 41 -B  
Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei  
2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VIII/  
Para Terbanding;

D a n

1. **TJIN KOEN OI**, bertempat tinggal di Jalan Pukat VIII Nomor  
22, Kelurahan Bantan Timur, Kecamatan Medan Area, Kota  
Medan;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR**

**PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Jend  
Abd. Harus Nasution, Pangkalan Mans yhur, Kecamatan  
Medan Johor, Kota Medan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat  
III/Pembanding I dan Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I sampai dengan VII/ Para  
Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai  
Tergugat II/ Pembanding II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai  
Tergugat I dan Tergugat III/Pembanding I dan Turut Terbanding di muka  
persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa TJIN WENG SENG dan HO CHUN MENG adalah merupakan suami-  
isteri yang sah menurut hukum sesuai Petikan Perkawinan untuk bangsa  
Tionghoa di Medan Nomor 602 tanggal 27 November 1952 atas nama TJIN  
WENG SENG dan HO CHUN MENG;
2. Bahwa dari hasil perkawinan TJIN WENG SENG dan HO CHUN MENG,  
telah lahir 8 (delapan) orang anak ya kni 6 (enam) orang laki-laki dan 2 (dua)  
orang perempuan, yaitu:
  - TJIN MAN ON, laki-laki (Penggugat I);
  - TJIN JIN ON, laki-laki (Penggugat II);
  - TJIN JI ON, laki-laki (Penggugat III);
  - TJIN KIM ON, laki-laki (Penggugat IV);
  - TJIN FUK ON, laki-laki (Penggugat V);
  - TJIN KUN JING, perempuan (Penggugat VI);

Halaman 2 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017

#### 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

- TJIN KEI ON, laki-laki (Penggugat VIII);
  - TJIN KOEN OI, perempuan (Tergugat I);
3. Bahwa kedua orang tua Para Penggugat dan Tergugat telah meninggal dunia, yaitu TJIN WENG SENG meninggal dunia di Singapura pada tanggal 21 Maret 1982 sesuai Surat Keterangan Kepala Dinas Kesehatan Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 548 tanggal 26 Maret 1982 dan HO CHUN MENG meninggal dunia pada tanggal 10 Juli 2009 sesuai Kutipan Akta Kematian Nomor 763/U.MDN/2009 tanggal 7 Agustus 2009;
  4. Bahwa sesuai Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 22/SKAW/X/2010 tanggal 7 Oktober 2010, yang diperbuat dihadapan Notaris Tjong Deddy Iskandar, S.H., maka seluruh anak-anak dari Alm. TJIN WENG SENG dengan isterinya Alm. HO CHUN MENG sebagaimana tersebut dalam angka 2 (dua) di atas adalah merupakan ahli waris yang sah dari Alm. TJIN WENG SENG dan Alm. HO CHUN MENG;
  5. Bahwa sewaktu masa hidupnya TJIN WENG SENG dan HO CHUN MENG, atas dasar pencaharian bersama ada memperoleh/memiliki harta kekayaan sebagai harta bersama dalam perkawinan, berupa sebidang tanah seluas 77 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1991, tercatat atas nama HO CHUN MENG (sebagai objek perkara);
  6. Bahwa dengan meninggalnya Alm. TJIN WENG SENG pada tanggal 21 Maret 1982, maka demi hukum harta (objek perkara) menjadi milik bersama seluruh ahli waris yaitu isteri HO CHUN MENG beserta Para Penggugat dan Tergugat I;
  7. Bahwa sewaktu masa hidupnya Alm. HO CHUN MENG (Ibu Para Penggugat dan Tergugat I), ada menyuruh TJIN JIN ON (Penggugat II) dan atas pengetahuan/persetujuan ahli waris lainnya, untuk menempati rumah objek perkara dan karenanya tindakan Penggugat II dalam menempati rumah objek perkara hingga dibagi diantara Para ahli waris adalah dibenarkan menurut hukum;
  8. Bahwa dengan meninggalnya Alm. HO CHUN MENG dan belum pernah dilakukan pembagian waris terhadap harta peninggalan orang tua Para Penggugat dan Tergugat I, maka tanah dan bangunan rumah permanen yang ada di atasnya yang menjadi objek perkara adalah merupakan harta peninggalan (boedel waris) dari Alm. HO CHUN MENG dan Alm. TJIN

Halaman 3 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WENG SENG yang belum dibagi diantara ahli waris, yaitu Para Penggugat dan Tergugat I;

9. Bahwa ternyata, sebelum HO CHUN MENG meninggal dunia pada tahun 2009 dan ketika diusia sudah tua dan sakit-sakit (stroke berat), Tergugat I (TJIN KOEN OI - sebagai Pembeli) dengan Ibu Para Penggugat sampai dengan VII dan Tergugat I ( Alm. HO CHUN MENG – sebagai Penjual) telah melakukan perbuatan hukum berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007, masing-masing dibuat dihadapan Tergugat II, Suriaty Sandery Tania, S.H., Notaris/PPAT di Medan tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris lainnya (Penggugat I sampai dengan Penggugat VII), sehingga bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
10. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007, dimana dalam melakukan jual beli atas objek perkara, Tergugat I, bertindak sebagai kuasa HO CHUN MENG berdasarkan Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 selaku penjual (pihak pertama) menjual kepada dirinya sendiri, TJIN KOEN OI/Tergugat I selaku pembeli (pihak kedua), sehingga Tergugat I (TJIN KOEN OI) ada dalam 2 (dua) kedudukan hukum/kapasitas dan tidak dibenarkan menurut hukum;
11. Bahwa selanjutnya, atas dasar Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007 tersebut diatas, Tergugat I (TJIN KOEN OI) mengurus balik nama atas objek perkara dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23 ke atas nama Tergugat I (TJIN KOEN OI) pada Tergugat III, Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan, sehingga Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23 maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 ke atas nama TJIN KOEN OI (Tergugat I) tanpa penelitian data fisik, data juridis dan data historis yang akurat merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
12. Bahwa dengan demikian, maka dalam menjalankan profesinya Tergugat II Suriaty Sandery Tania, S.H sebagai Notaris/PPAT dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 05 Mei 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007 adalah bertentangan dengan hukum, karena tidak menanyakan/mengikuti sertakan Penggugat I sampai dengan Penggugat VII sebagai pihak ataupun untuk mengetahui dan menyetujui pelaksanaan perbuatan hukum tersebut, sehingga mempunyai cacat hukum dan patut untuk dinyatakan batal dan tidak berkekuatan menurut hukum,

Halaman 4 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



karena atas pengalihan hak tersebut jelas merugikan Para Penggugat, berupa menghilangkan hak mewaris atas objek perkara;

13. Bahwa disamping itu, maka perbuatan Tergugat III yang menerbitkan/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23 tanggal 07 Agustus 1991 dari nama HO CHUN MENG ke atas nama Tergugat I (TJIN KOEN OI), bahkan Tergugat III menerbitkan peningkatan hak Tergugat I menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2104, atas nama TJIN KOEN OI atas dasar perubahan yang cacat hukum adalah perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa atas dasar surat-surat yang cacat hukum dimaksud, Tergugat I telah mengkomplin objek perkara sebagai miliknya, sehingga Tergugat I menyuruh TJIN JIN ON (Penggugat II) keluar dan mengosongkan rumah (perkara) dan mengadukan pada Poltabes Medan sesuai Laporan Polisi Nomor LP/1804/VII/2010/SU/Tabes tanggal 15 Juli 2010, namun setelah disidangkan ditolak oleh Pengadilan Negeri Medan;
15. Bahwa disamping itu, Tergugat I juga pernah menggugat TJIN JIN ON (Penggugat II) di Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 557/Pdt.G/2010/PN.Mdn dan dalam putusan tanggal 06 Desember 2011 (telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap) menyatakan gugatan Penggugat (TJIN KOE OI) tidak dapat diterima;
16. Bahwa oleh karena itu, perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat *dikualifisir* sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Penggugat;
17. Bahwa dengan demikian, sesuai azas waris adanya persamaan dan keseimbangan hak dan kewajiban, maka Para Penggugat dan Tergugat I masing-masing memiliki hak yang sama, baik laki-laki maupun perempuan, hal mana selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dengan demikian masing-masing ahli waris mendapatkan dan atau memperoleh bagian yang sama 1/8 (satu per delapan) bagian dari tanah seluas 77 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah permanen yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;
18. Bahwa Para Penggugat adalah awam hukum, maka dalam menjalankan perkara ini terpaksa menyerahkan kepada Pengacara/Advokat dan membayar honor sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) serta untuk itu beralasan untuk diganti oleh Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng kepada Para Penggugat secara sekaligus dan tunai setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;



19. Bahwa Para Penggugat khawatir iktikad tidak baik dari Tergugat I akan mengalihkan atau membenani objek terperkara, maka pantas dan beralasan menurut hukum untuk diletakkan sita jaminan ( *conservatoir beslag* ) atas objek terperkara;
20. Bahwa Para Penggugat khawatir Tergugat I, II dan III tidak mematuhi putusan dalam perkara ini, sehingga beralasan Para Tergugat secara tanggung renteng dibebankan untuk membayar uang paksa ( *dwangsom* ) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum hingga dilaksanakan dalam perkara ini;
21. Bahwa perkara ini didasarkan pada bukti -bukti yang akurat, sehingga beralasan putusan serta-merta dapat dilaksanakan dalam perkara ini, walaupun ada verzet, banding dan kasasi;
22. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo*, atas dasar perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, II dan III, sehingga pantas dan beralasan untuk menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat I sampai dengan VII mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan Penggugat VII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Ahli Waris Nomor 22/SKAW/X/2010 tanggal 07 Oktober 2010, yang diperbuat dihadapan TJONG DEDDY ISKANDAR, S.H., Notaris di Medan;
3. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I (TJIN MAN ON, TJIN JIN ON, TJIN KIM ON, TJIN FUK ON, TJIN KUN JING, TJIN KEI ON dan TJIN KOEN OI) adalah merupakan Ahli Waris yang sah dari alm. Tjin Weng Seng dan alm Ho Chun Meng;
4. Menyatakan tanah seluas  $\pm$  77 m2 berikut bangunan rumah permanen di atasnya yang terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, adalah merupakan harta peninggalan dari alm Tjin Weng Seng dan alm Ho Chun Meng dan merupakan hak bersama Para ahli waris, yaitu masing-masing Para Penggugat dan Tergugat I mendapatkan bagian sebesar 1/8 (satu per delapan);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( *conservatoir beslag* ) yang diletakkan dalam perkara ini;



6. Menyatakan penempatan rumah objek perkara yang terletak Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D Medan oleh Penggugat II (Tjin Jin On) atas amanah orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Ho Chun Meng) dengan persetujuan Para ahli waris lainnya adalah beralasan dan dibenarkan menurut hukum hingga objek perkara dibagi kemudian diantara Para ahli waris alm. Tjin Weng Seng dan alm. Ho Chun Meng;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk mengganti biaya honor Pengacara/Advokat kepada Para Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), setelah putusan dalam perkara ini sekaligus dan seketika;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan dalam perkara ini;
10. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 yang diperbuat dihadapan Suriaty Sandery Tania, S.H., Notaris/PPAT di Medan;
11. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007 yang diperbuat di hadapan Suriaty Sandery Tania, S.H., Notaris/PPAT di Medan;
12. Menghukum Tergugat I ataupun pihak lain yang mendapat hak dari padanya, untuk mengembalikan objek perkara menjadi budel warisan Alm. Tjin Weng Seng dan Ho Chun Meng;
13. Menyatakan perbuatan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23 dari atas nama Ho Chun Meng ke atas nama Tjin Koen Oi maupun peningkatan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 atas nama Tjin Koen Oi (Tergugat I) adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum dan karenanya beralasan untuk menyatakan batal dan tidak berkekuatan menurut hukum;
14. Memerintahkan Tergugat III untuk merubah Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 menjadi ke atas nama masing-masing ahli waris Tjin Weng Seng dan Ho Chun Meng yaitu Para Penggugat dan Tergugat I;
15. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas nama Tergugat I ataupun pihak lain atas objek perkara tidak sah menurut hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), kendatipun verzet, banding maupun kasasi;

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Rekonsvansi (Tergugat I):

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonsvansi ini;

1. Bahwa Penggugat dalam Rekonsvansi ada memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal permanen berlantai 3 (tiga) yang berdiri di atasnya, diperlengkapi dengan aliran listrik, air ledeng yang terletak sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2104, Surat Ukur Nomor 2763/Kota Matsum I/1991 tanggal 27 Juli 1991, tercatat atas nama Tjin Koen Oi sekarang dikenal dengan Jalan Sutrisno Gang D Nomor 126-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, untuk selanjutnya disebut objek perkara;
2. Bahwa adapun asal usul Penggugat dalam Rekonsvansi adalah sebagai berikut:
  - 2.1 Bahwa semula objek perkara milik kepunyaan Tuan Hasim. Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 105 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh Djaidir, Sarjana Hukum, Notaris di Medan. Tuan Hasim menjual objek perkara kepada Nyonya Ho Chun Meng;
  - 2.2 Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 *juncto* Akta Jual Beli Nomor 12/2007 tanggal 10 Mei 2007. Yang kedua akta tersebut dibuat dihadapan Suriaty Sandery Tania, S.H., Notaris/PPAT di Medan. Nyonya Ho Chun Meng menjual objek perkara kepada Tergugat I. Tanah/bangunan yang dijual oleh Nyonya Ho Chun Meng sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2763/1991 tanggal 27 Juli 1991;
3. Bahwa secara hukum, atas tanah objek perkara, sejak dibeli oleh Penggugat dalam Rekonsvansi adalah milik kepunyaan Penggugat dalam Rekonsvansi;

Halaman 8 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



4. Bahwa sebelum dibeli oleh Penggugat d dalam Rekonvensi tanah dan bangunan objek perkara ditempati oleh Tjin Jin On (Penggugat II Dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi);
5. Bahwa Penggugat d dalam Rekonvensi telah berulang-ulang mengingatkan dan memberitahukan kepada Para Tergugat d dalam Rekonvensi, terlebih-lebih kepada Tergugat d dalam Rekonvensi untuk mengosongkan tanah/bangunan milik Penggugat d dalam Rekonvensi, akan tetapi Tergugat II dalam Rekonvensi berdalih belum memiliki tempat tinggal;
6. Bahwa hingga gugatan rekonvensi ini diajukan, Tergugat II d dalam Rekonvensi masih tetap menempati tanah dan bangunan milik Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat II d dalam Rekonvensi tidak bersedia mengosongkan tanah milik Tergugat d dalam Rekonvensi, maka menurut hukum perbuatan Tergugat II d dalam Rekonvensi jelas adalah perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa atas sikap Para Tergugat d dalam Rekonvensi terlebih-lebih Tergugat II dalam Rekonvensi yang tidak mau mengosongkan objek perkara untuk diserahkan kepada Penggugat d dalam Rekonvensi mengakibatkan Penggugat Dalam Rekonvensi mengalami kerugian material maupun immaterial;
  - a. Kerugian Material:
    - Kerugian kehilangan uang sewa, bila disewakan pertahunnya Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) x selama 6 tahun (dari Mei 2007 sampai gugatan Rekonvensi dimajukan) = Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
    - Kerugian membayar pajak bumi dan bangunan sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2012, setiap tahunnya Rp150.000,00 x selama 5 tahun = Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan untuk PBB tahun 2013 senilai Rp602.810,00 (enam ratus dua ribu delapan ratus sepuluh rupiah) jumlah keseluruhan Rp1.352.810,00 (satu juta tiga ratus lima puluh dua ribu delapan ratus sepuluh rupiah);
  - b. Kerugian Immaterial:
    - Sejak tahun 2007, Penggugat d dalam Rekonvensi tidak dapat menikmati objek perkara serta akibat lainnya, Penggugat d dalam Rekonvensi telah digugat Penggugat d dalam Rekonvensi selaku Penggugat di Pengadilan Negeri Medan dalam perkara perdata Nomor 557/Pdt.G/2010/PN.Mdn serta telah pula diadakan di Polresta Medan, yang membuat diri Penggugat d dalam Rekonvensi kehilangan



keterangan guna mudahnya kerugian immaterial ini dalam bentuk materi adalah ditafsir Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas terbukti Para Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan hukum, maka patut dan beralasan untuk menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi terutama Tergugat II dalam Rekonvensi maupun orang lain yang mendiami tanah/bangunan rumah milik Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan baik dan seketika;
9. Bahwa mengingat Penggugat dalam Rekonvensi sangat membutuhkan tanah dan bangunan tersebut guna dijadikan tempat rumah dan tempat usaha maka patut dan wajar bila perkara ini diputuskan dengan putusan serta merta ( *uitvoerbaar bij voorraad* ) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi, oleh karena itu didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan autentik;
10. Bahwa sangat patut dan wajar, bila terhadap Para Tergugat dalam Rekonvensi maupun orang lain, bila dikemudian hari lalai memenuhi isi putusan atas perkara ini, dijatuhi hukuman membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari kepada Penggugat dalam Rekonvensi terhitung sejak putusan atas perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Bahwa agar gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak hampa dikemudian hari, Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk diletakkan sita jaminan terhadap harta-harta dari Penggugat dalam Rekonvensi baik yang tetap maupun harta yang bergerak yang akan ditunjuk kemudian hari oleh Penggugat dalam Rekonvensi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemilik tanah dan bangunan tempat tinggal permanen, dengan perlengkapan listrik dan air ledeng yang terletak sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2104, Surat Ukur Nomor 2763/Kota Matsum I/1991 tanggal 27 Juli 1991, tercatat atas nama Tjin Koen Oi sekarang dikenal dengan Jalan Sutrisno Gang D Nomor 126-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan terdaftar atas nama Tjin Koen Oi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 *juncto* Akta Jual Beli Nomor 12/2007 tanggal 10 Mei 2007, yang kedua akta tersebut dibuat dan dihadapan Suriaty Sanderi Tania, S.H., Notaris/PPAT di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi maupun orang lain yang memperoleh hak dari padanya yang menduduki atau menempati atau mengusahai serta menguasai tanah/bangunan milik Penggugat sampai dengan untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam Rekonvensi seketika dan dalam keadaan baik;
6. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian material sebesar Rp181.352.810,00 (seratus delapan puluh satu juta tiga ratus lima puluh dua ribu delapan ratus sepuluh rupiah) dan kerugian immaterial Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
8. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari, bila mana lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi; Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keadilan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 290/Pdt.G/2013/PN.Mdn tanggal 20 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat III tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Kompensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Ahli Waris Nomor 22/SKAW/X/2010, tanggal 07 Oktober 2010, yang diperbuat di hadapan Tjong Deddy Iskandar, SH Notaris di Medan;
3. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I (TJIN MAN ON, TJIN JIN ON, TJIN KIM ON, TJIN FUK ON, TJIN KUN JING, TJIN KEI ON dan TJIN KOEN

Halaman 11 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



Oi) adalah merupakan Ahli Waris yang sah dari alm. Tjin Weng Seng dan alm. Ho Chun Meng;

4. Menyatakan tanah seluas 77 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah permanen di atasnya yang terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, adalah merupakan harta peninggalan dari alm. Tjin Weng Seng dan alm. Ho Chun Meng dan merupakan hak bersama Para ahli waris, yaitu masing-masing Para Penggugat dan Tergugat I mendapatkan bagian sebesar 1/8 (satu per delapan);
5. Menyatakan penempatan rumah objek perkara yang terletak Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D Medan oleh Penggugat II (Tjin Jin On) atas amanah orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Ho Chun Meng) dengan persetujuan Para ahli waris lainnya adalah beralasan dan dibenarkan menurut hukum hingga objek perkara dibagi kemudian diantara Para ahli waris alm. Tjin Weng Seng dan alm. Ho Chun Meng;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan dalam perkara ini;
8. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 yang di perbuat di hadapan Suriaty Sandery Tania, SH Notaris/PPAT di Medan;
9. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007 yang di perbuat di hadapan Suriaty Sandery Tania, SH Notaris/PPAT di Medan;
10. Menghukum Tergugat I ataupun pihak lain yang mendapat hak daripadanya, untuk mengembalikan objek perkara menjadi Budel Warisan alm. Tjin Weng Seng dan Ho Chun Meng;
11. Menyatakan perbuatan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23 dari atas nama Ho Chun Meng ke atas nama Tjin Koen Oi maupun peningkatan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 atas nama Tjin Koen Oi (Tergugat I) adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum dan karenanya beralasan untuk menyatakan tidak berkekuatan menurut hukum;

Halaman 12 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Memerintahkan Tergugat III untuk mer ubah Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 menjadi ke atas nama masing-masing ahli waris Tjin Weng Seng dan Ho Chun Meng yaitu Para Penggugat dan Tergugat I;
13. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas nama Tergugat I ataupun pihak lain atas objek perkara tidak sah menurut hukum;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.856.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi untuk seluruhnya;
- Biaya perkara nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II/Pembanding I dan II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 345/PDT/2015/PT.Mdn tanggal 6 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II /Pembanding II pada tanggal 27 Februari 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II /Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt/Kasasi/2015/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Maret 2015;

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

1. Penggugat I sampai dengan VII/Para Terbanding pada tanggal 7 Mei 2015;
2. Tergugat III/Turut Terbanding pada tanggal 23 Agustus 2015;
3. Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 24 Agustus 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat I sampai dengan VII/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 13 Mei 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-

Halaman 13 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II menyatakan keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 345/PDT/2014/PT.Mdn tanggal 6 Februari 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 290/Pdt.G/2013/PN.Mdn tanggal 20 Februari 2014, dengan alasan keputusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan tersebut di atas jelas telah keliru menerapkan hukum, tidak mencerminkan rasa keadilan, serta tidak melaksanakan hukum sebagaimana mestinya, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan di dalam pertimbangannya tentang pokok perkara halaman 27 alinea ke-4 bersambung ke halaman 28 Putusan Nomor 345/PDT/2014/PT.Mdn tanggal 6 Februari 2015 jelas menyatakan, memori banding yang diajukkan oleh Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I tanggal 8 September 2014 dan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II tanggal 3 Juli 2014, ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama, melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan dalam jawab menjawab atau pada kesimpulan masing-masing pihak, yang satu sama lainnya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dengan baik dan benar, oleh karena itu memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I tanggal 8 September 2014 dan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II tanggal 3 Juli 2014 tersebut harus ditolak;
- Bahwa, dengan alasan itu pula *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 28 alinea terakhir pada pokoknya kemudian menyatakan, alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Majelis Hakim tingkat banding mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum tersebut dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding;

Halaman 14 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, hanya dengan pertimbangan tersebut di atas, *Judex Facti* tingkat Pengadilan Tinggi Medan kemudian berpendapat, Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 290/Pdt.G/2013/PN.Mdn tanggal 20 Februari 2014 yang dimintakan banding tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan haruslah dikuatkan;
- Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan tersebut di atas, karena sesungguhnya yang harus dipertimbangkan bukan masalah ada atau tidak adanya hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama. Tetapi yang menjadi persoalan penting, apakah ada atau tidak adanya kekeliruan Hakim dalam menerapkan hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 290/Pdt.G/2013/PN.Mdn tanggal 20 Februari 2014 yang dimintakan banding tersebut;
- Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding II dan Tergugat II berpendapat, telah terjadi kekeliruan Hakim dalam menerapkan hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 290/Pdt.G/2013/ PN.Mdn tanggal 20 Februari 2014, dengan alasan sebagai berikut:
  1. Salah Menilai Posisi Harta;

Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan dalam mengadili perkara Nomor 290/Pdt.G/2013/PN.Mdn pada amar putusannya nomor 4 menyatakan:

    - Menyatakan tanah seluas 77 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah permanen di atasnya yang terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, adalah merupakan harta peninggalan dari alm . Tjin Weng Seng dan alm. Ho Chun Meng dan merupakan hak bersama Para ahli waris, yaitu masing-masing Para Penggugat dan Tergugat I mendapatkan bagian sebesar 1/8 (satu per delapan);
  - Bahwa, sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, suatu putusan pengadilan haruslah memuat pertimbangan hukum yang cukup yang didasarkan pada alasan hukum, baik dalam hal penolakan maupun atas penerimaan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para pihak serta fakta-fakta yang terungkap selama proses pemeriksaan perkara di persidangan;
  - Bahwa, akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya nomor 290/Pdt.G/ 20 13/PN.Mdn tersebut di atas, jelas tidak memuat pertimbangan hukum yang cukup dan sama sekali tidak menilai fakta secara objektif dalam hal mempertimbangkan; suami isteri Tjin Weng

Halaman 15 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



Seng dan Ho Chun Meng atas dasar pencarian bersama ada memperoleh/memiliki harta bersama selama perkawinan sebidang tanah seluas 77 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah permanen di atasnya yang terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;

- Bahwa, tidak benar Tjin Weng Seng dan Ho Chun Meng semasa hidupnya atas dasar pencarian bersama ada memperoleh/memiliki harta kekayaan bersama berupa sebidang tanah seluas 77 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah permanen di atasnya terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1991, tercatat atas nama Ho Chun Meng. Bahwa, sebidang tanah seluas 77 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah permanen di atasnya terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1991 tercatat atas nama Ho Chun Meng, menurut data yang disampaikan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II adalah sepenuhnya milik Ho Chun Meng;
- Bahwa, harta tersebut diperoleh Ho Chun Meng, yakni Ibu kandung Para Termohon Kasasi/Penggugat dan Tergugat I, dengan cara jual beli dari Hasim dahulu bernama Lioe Ming Chang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 144/M/JP/1993 tanggal 2 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Yanti Sulaiman Sihotang, SH selaku PPAT Daerah Kota Medan, jauh setelah suaminya Tjin Weng Seng meninggal dunia tanggal 21 Maret tahun 1982;
- Bahwa, dengan demikian dan oleh karena itu perolehan harta yang saat ini menjadi objek perkara, tidak ada hubungannya dengan Tjin Weng Seng, sesuai dengan ketentuan pasal 126 ayat 1(e) KUH Perdata yang berbunyi: "Persatuan demi hukum menjadi bubar (1e) karena kematian";
- Bahwa, dengan data tersebut di atas jelaslah, sebidang tanah seluas 77 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1991 tercatat atas nama Ho Chun Meng, bukan merupakan harta warisan yang menjadi milik bersama seluruh ahli waris sesuai Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 22/SKAW/X/2010 tanggal 7 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Tjong Deddy Iskandar, S.H Notaris di Medan. Sehingga dengan demikian dan oleh karena itu, Ho Chun Meng bebas bertindak dalam memanfaatkan harta

Halaman 16 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



miliknya dan harta tersebut tidak harus dibagi kepada Para Penggugat-Penggugat ketika mendiang Ho Chun Meng masih hidup;

- Dengan uraian hukum tersebut diatas, jelaslah *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya nomor 290/Pdt.G/2013/PN.Mdn telah salah menerapkan hukum dan keliru dalam menilai posisi harta yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo* yang sekarang diajukan kasasi;

**2. Salah menilai adanya Perbuatan Melawan Hukum:**

Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan dalam amar putusannya nomor 6 menyatakan:

- Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Bahwa, putusan *Judex Facti* tersebut di atas jelas sangat bertentangan dengan rasa keadilan. Karena perbuatan hukum Ho Chun Meng membuat Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007 masing-masing dibuat di hadapan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II adalah sah, sama sekali tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Karena Ho Chun Meng bebas bertindak atas harta miliknya sendiri;
- Bahwa, dengan uraian di atas jelaslah, Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007, tidak harus menanyakan/mengikutsertakan Para Penggugat sebagai pihak karena tidak ada hubungannya dengan harta milik pribadi Ho Chun Meng. Sehingga dengan demikian dan oleh karena itu tindakan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II tidak dapat dikwalifisir sebagai tindakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Termohon Kasasi;

**3. Salah menilai keabsahan akta;**

Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan dalam amar putusannya nomor 8 dan nomor 9 menyatakan:

- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007, keduanya diperbuat di hadapan Suriaty Sandery Tania, Notaris/PPAT di Medan;



- Bahwa, putusan *Judex Facti* tersebut di atas jelas sangat bertentangan dengan fakta hukum dan telah salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:
  - Bahwa, sebidang tanah seluas 77 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah permanen di atasnya terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1991 tercatat atas nama Ho Chun Meng, menurut data yang disampaikan kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding II/ Tergugat II) adalah sepenuhnya milik Ho Chun Meng;
  - Bahwa, harta tersebut diperoleh Ho Chun Meng, yakni Ibu kandung Para Penggugat dan Tergugat I, dengan cara jual beli dari Hasim dahulu bernama Lioe Ming Chang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 144/M/JP/1993 tanggal 2 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Yanti Sulaiman Sihotang, SH selaku PPAT Daerah Kota Medan, jauh setelah suaminya Tjin Weng Seng meninggal dunia tanggal 21 Maret tahun 1982;
  - Bahwa, dengan data tersebut di atas jelaslah, sebidang tanah seluas 77 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1991 tercatat atas nama Ho Chun Meng, bukan merupakan harta warisan yang menjadi milik bersama seluruh ahli waris sesuai Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 22/SKAW/X/2010 tanggal 7 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Tjong Deddy Iskandar, SH Notaris di Medan. Sehingga dengan demikian dan oleh karena itu, Ho Chun Meng bebas bertindak dalam memanfaatkan harta miliknya dan harta tersebut tidak harus dibagi kepada Para Penggugat-Penggugat ketika mendiang Ho Chun Meng masih hidup;
- 4. Beban biaya tidak wajar;
  - Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan dalam amar putusannya nomor 14 menyatakan:
  - Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.856.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, putusan tersebut di atas jelas tidak mencerminkan rasa keadilan, karena sesungguhnya Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II dengan uraian tersebut di atas jelas ada pada posisi yang tidak bersalah;
- Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat patut dan beralasan kiranya menurut hukum agar putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara No mor 345/PDT/2014/PT.Mdn tanggal 6 Februari 2015 dinyatakan dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009

Bahwa lagi pula setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa harta benda yang diperoleh dari uang hasil usaha bersama suami-istri adalah harta bersama meskipun perolehannya terjadi setelah salah satu pihak *in casu* pihak suami telah meninggal dunia;
- Bahwa terbukti tanah beserta bangunan di atasnya (obyek sengketa) dibeli oleh ibu Para Penggugat dan Tergugat I setelah sang suami (ayah Para Penggugat dan Tergugat I) meninggal dunia tetapi dengan uang hasil usaha ayam potong yang dirintis bersama suami/ayah Para Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa karena itu telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa obyek sengketa adalah budel waris yang harus dibagi waris untuk Para ahli waris *in casu* Para Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa terlepas dari alasan kasasi, putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* perlu diperbaiki yaitu mengeluarkan Tergugat II dan Tergugat III dari bunyi

Halaman 19 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diktum amar ke-6, ke-7 dan amar ke-14 karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007 dibuat atas dasar alas hak yang sah yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor 106 tanggal 14 Desember 1989 antara Ny. Ho Chun Meng (pembeli) dan Tn. Hasim (penjual);

Bahwa alasan *Judex Facti* dalam mempertimbangkan petitum ke -7 adalah keliru karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dijadikan dasar menyatakan perbuatan Tergugat II dan III adalah melawan hukum adalah terbit belakangan yaitu setelah Akta Jual Beli Nomor 12 dibuat oleh Tergugat II dan setelah Sertipikat Hak Milik Nomor 2104 diterbitkan oleh Tergugat III;

Bahwa selain itu diktum amar ke -12 adalah berlebihan sehingga harus dihilangkan karena balik nama bukti hak harus didasarkan pada permohonan pihak pemilik, sedangkan Para pihak dapat saja membuat kesepakatan untuk menjual obyek sengketa kepada pihak ketiga sehingga balik nama akan diajukan oleh pihak ketiga tersebut sebagai pemilik baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **SURIATY SANDERY TANIA** , **SARJANA HUKUM** tersebut harus ditolak;

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

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

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SURIATY SANDERY TANIA, SARJANA HUKUM** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 345/PDT/2014/PT.Mdn tanggal 6 Februari 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 290/Pdt.G/2013/PN.Mdn tanggal 20 Februari 2014 sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:  
Dalam Eksepsi:
  - Menolak Eksepsi Tergugat III tersebut;

Halaman 20 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



Dalam Pokok Perkara:

Dalam Kompensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Ahli Waris Nomor 22/SKAW/X/2010, tanggal 07 Oktober 2010, yang diperbuat di hadapan Tjong Deddy Iskandar, SH Notaris di Medan;
3. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I (TJIN MAN ON, TJIN JIN ON, TJIN KIM ON, TJIN FUK ON, TJIN KUN JING, TJIN KEI ON dan TJIN KOEN OI) adalah merupakan Ahli Waris yang sah dari alm. Tjin Weng Seng dan alm. Ho Chun Meng;
4. Menyatakan tanah seluas 77 m<sup>2</sup> berikut bangunan rumah permanen di atasnya yang terletak di Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, adalah merupakan harta peninggalan dari alm Tjin Weng Seng dan alm Ho Chun Meng dan merupakan hak bersama Para ahli waris, yaitu masing-masing Para Penggugat dan Tergugat I mendapatkan bagian sebesar 1/8 (satu per delapan);
5. Menyatakan penempatan rumah objek perkara yang terletak Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26 D Medan oleh Penggugat II (Tjin Jin On) atas amanah orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Ho Chun Meng) dengan persetujuan Para ahli waris lainnya adalah beralasan dan dibenarkan menurut hukum hingga objek perkara dibagi kemudian diantara Para ahli waris alm. Tjin Weng Seng dan alm. Ho Chun Meng;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan dalam perkara ini;
8. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Suriaty Sandery Tania, SH Notaris/PPAT di Medan;
9. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Suriaty Sandery Tania, SH Notaris/PPAT di Medan;

Halaman 21 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I ataupun pihak lain yang mendapat hak daripadanya, untuk mengembalikan objek perkara menjadi Budel Warisan alm. Tjin Weng Seng dan Ho Chun Meng;

11. Menyatakan perbuatan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23 dari atas nama Ho Chun Meng ke atas nama Tjin Koen Oi maupun peningkatan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 atas nama Tjin Koen Oi (Tergugat I) adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum dan karenanya beralasan untuk menyatakan tidak berkekuatan menurut hukum;

12. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas nama Tergugat I ataupun pihak lain atas objek perkara tidak sah menurut hukum;

13. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.856.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi untuk seluruhnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 5 Juni 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

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

ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H

Halaman 22 dari 23 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya-biaya:

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

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

**Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.**  
NIP. 19630325 198803 1 001.

**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)