



**PUTUSAN**

Nomor 2547 K/Pdt/2013

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

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

1. **TENG YAN TJE alias CACEH**, bertempat tinggal di Kampung Kali Jaya, RT. 04/09, Kelurahan Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluknaga, Tangerang, Banten;
2. **TENG YAN NIO**, bertempat tinggal di Kampung Kali Jaya, RT. 04/07, Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
3. **TENG TJIN SIN**, bertempat tinggal di Wates Kajangan, RT.04/09, Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
4. **TENG TJIN GOAN**, bertempat tinggal di Kampung Kali Jaya, RT.04/11, Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
5. **TENG TJIN LAUW**, bertempat tinggal di Kampung Kali Jaya, Desa Kampung Melayu Barat, RT. 04/09, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
6. **JOHANES TENGGARA**, selaku anak tertua dan mewakili almarhum ayah kandungnya Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara, bertempat tinggal di Kampung Pengodokan Kidul, RT. 02/03, Kuta Bumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang;
7. **TENG YU LIE alias LIE/LILI**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Tegal Baru, RT.004/09, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Karawaci, Tangerang;
8. **MEGA WATI alias MEGA/MEMEY**, bertempat tinggal di Kampung Kali Jaya, RT. 04/09, Kelurahan Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluknaga, Tangerang;
9. **TENG TJIN BOY alias BENNY TENGGARA**, bertempat tinggal di Kampung Melayu Barat, RT. 04/09, Kelurahan Kampung Melayu Barat, Tangerang, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada FRINCO MANOTA

Hal. 1 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



PANGGABEAN, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Office Frinco Manota Panggabean & Partners, berkantor di Vila Dago, Tol D 3/24, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;  
Melawan

**TATANG SUKETRA/ANGKING**, bertempat tinggal di Kampung Wates, RT. 001/02, Kelurahan Kampung Melayu Timur, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada IKMAL ALI, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Office "Ikmal Ali, S.H & Associates", berkantor di Jalan Perintis II, RT. 02/06, Nomor 2, Kelurahan Sukasari, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2013, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Temohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa "Para Tergugat" merupakan anak-anak kandung dari Almarhum Teng Sui Ek/Suhendar dari hasil perkawinannya dengan almarhum Lie Ek Ni;
2. Bahwa (Alm) Teng Sui Ek/Suhendar tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2005 di Tangerang, dan (alm) Lie Ek Nie isteri dari (alm) Teng Sui Ek/Suhendar telah lebih dulu meninggal dunia pada tanggal 5 Oktober 1999 di Tangerang sesuai dengan Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/32-Ket/1999 .....(Bukti P1);
3. Bahwa semasa hidupnya Alm. Teng Sui Ek/Suhendar mempunyai dan memiliki sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, seluas 1.575 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi), sebagaimana dimaksud dalam "Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18", Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967 tertanggal 21 September 1967, yang terdaftar atas nama Alm. Teng Sui Ek, yang terletak dan dahulu dikenal dengan Desa Kampung Melayu, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Desa Kampung Melayu Barat,

Hal. 2 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang Propinsi Banten dengan batas-batas tanah terdiri dari Tugu beton yang memenuhi syarat-syarat PMA 8/1961 .....(Bukti P2);

4. Bahwa tanggal 15 Oktober 1989 Alm. Teng Sui Ek/Suhendar menjual sebagian dari tanah miliknya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepada Penggugat seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp1.575.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), Penggugat selaku Pembeli telah membayar lunas harga jual beli tersebut kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar selaku penjual dan untuk bukti penerimaan uang tersebut Alm. Teng Sui Ek/Suhendar memberikan kwitansi kepada Penggugat sebagai tanda bukti bahwa uang pembayaran jual beli tanah dari Penggugat telah diterima dengan baik oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar .....(Bukti P3);

5. Bahwa pada tanggal 12 Desember 1989 Alm. Teng Sui Ek/Suhendar sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, berdasarkan kwitansi pembayaran lunas sesuai dengan yang telah disepakati sebesar Rp1.575.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk pembayaran tanah seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) maka dibuatkanlah Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 yang dibuat dihadapan dan ditandatangani oleh H. Tabri Wijaya yang ditunjuk dan diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk daerah kerja Kecamatan Teluk Naga dengan batas-batas .....(Bukti P4);

Sebelah Utara : Tanah, Rumah Kawin;

Sebelah Timur : Tanah, Saluran Air;

Sebelah Selatan : Tanah, Alm Teng Sui Ek/Suhendar;

Sebelah Barat : Tanah, Alm Teng Sui Ek/Suhendar;

Dan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 12 Desember 1989, juga dihadiri oleh saksi-saksi, Kepala Desa Kampung Melayu Barat, Saudara M. Mu'at Kusnawijaya, dan saksi Sekretaris Desa Kampung Melayu Barat Saudara Sumanta;

6. Bahwa setelah Penggugat membeli dan memiliki tanah sebagaimana diuraikan di atas seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), maka atas persetujuan dan sepengetahuan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar, Penggugat telah mendirikan dan membayar Pagar Bata Merah sepanjang 22 ½ m (dua puluh dua setengah meter) dengan ketinggian lebih kurang 1 meter (satu meter) untuk sebagai pertanda dan batas-batas tanah yang telah

Hal. 3 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



dibeli oleh Penggugat seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dengan ukuran panjang 22 ½ m (dua puluh dua setengah meter) dan lebar 10 m (sepuluh meter).....(bukti P5);

7. Bahwa setelah Penggugat memiliki dan mempunyai tanah tersebut diatas Penggugat telah mengurus dan melaporkan serta mendaftarkan ke kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdasarkan Akta Jual Beli 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 12 Desember 1989 dan kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tangerang telah mengeluarkan dan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPTT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Penggugat dengan letak objek Pajak Jalan Raya Kampung Melayu Rt.004/Rw.09 Kampung Melayu Barat Teluk Naga Kabupaten Tangerang Propinsi Banten, dengan luas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang selama ini telah dibayar dan dilunasi oleh Penggugat sampai gugatan ini diajukan .....(Bukti P6);

8. Bahwa pada awal bulan Desember 1996, Alm. Teng Sui Ek/Suhendar mendatangi dan menemui Penggugat untuk menawarkan agar supaya Penggugat membeli tanahnya seluas 85 m<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) dengan rincian atau batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar;

Sebelah Timur : Tanah Suketra (Penggugat yang dibeli tahun 1989 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 12 Desember 1989;

Sebelah Utara : Tanah Rumah Pesta;

Sebelah Selatan: Tanah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar;

Pada tanggal 18 Desember 1996 Alm. Teng Sui Ek/Suhendar membuat surat pernyataan Jual Beli (Bukti T7), kepada Penggugat yang disaksikan oleh Alm. M. Rusli T (Tergugat VI) anak kandung dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan harga yang telah disepakati antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Penggugat dan setelah diukur bersama ternyata luas tanah yang dijual adalah 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) dan harga yang disepakati sebesar Rp5.525.000,00 (lima juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan Penggugat selaku pembeli telah membayar lunas harga jual beli tanah tersebut kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan pembayaran tersebut telah diterima dengan baik oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar;

9. Bahwa Penggugat setelah membayar lunas tanah dan menerima surat pernyataan jual beli dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar meminta kepada Alm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teng Sui Ek/Suhendar untuk bersama-sama dengan Penggugat membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah yang telah dibayar lunas oleh Penggugat seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi), akan tetapi Alm. Teng Sui Ek/Suhendar menyatakan "Gampang nanti-nanti saja seperti dengan orang lain saja" akhirnya karena Penggugat percaya kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar sehingga pada saat itu belum dibuatkan Akta Jual Beli atas objek tanah seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) belum dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga jual beli belum dituangkan dalam Akta Jual Beli, meskipun demikian jual beli tersebut telah memenuhi persyaratan persetujuan menurut hukum, bahwa Penggugat dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar telah sepakat untuk melakukan jual beli dan ini diperkuat dan dibuktikan dengan "Surat pernyataan jual beli kepada Penggugat yang disaksikan oleh Alm. M. Rusli T (Tergugat VI) anak kandung dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar;

10. Bahwa waktu terus berjalan dan Penggugat hanya bisa menunggu kapan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar akan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tanah seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) dengan Penggugat, dan pada bulan November tahun 2001 Alm. Teng Sui Ek/Suhendar datang lagi menemui Penggugat untuk menawarkan dan menjual tanah seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) kepada Penggugat, dengan alasan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar ada kebutuhan uang yang sangat mendadak, pada mulanya Penggugat tidak menanggapi dengan serius karena Akta Jual Beli seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) sesuai dengan Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 18 Desember 1996, karena Alm. Teng Sui Ek/Suhendar belum membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat;
11. Bahwa Penggugat meminta kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar agar membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas Surat Pernyataan Jual Beli, tertanggal 18 Desember 1996 yang telah dibayar lunas oleh Penggugat seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) baru Penggugat akan membantu dan membeli serta membayar tanah seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) yang ditawarkan oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepada Penggugat dengan harga telah disepakati sebesar Rp3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah);
12. Bahwa pada tanggal 24 November 2001 Alm. Teng Sui Ek/Suhendar menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat sebagian dari tanah miliknya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18

Hal. 5 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar, sebagaimana diuraikan dan dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 18 Desember 1996 seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi), maka dibuatkanlah Akta Jual Beli Nomor 1133/2001, tertanggal 24 November 2001 yang dibuat dihadapan dan ditanda tangani oleh Drs. Daswara yang ditunjuk dan diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk daerah kerja Kecamatan Teluk Naga berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, tertanggal 14 Desember 2000, Nomor : 640-4113, dan juga dihadiri oleh saksi-saksi, Kepala Desa Kampung Melayu Barat saudara Mu'at Kusnawijaya dan saksi Saudara Nimin Staf Desa Kampung Melayu Barat .....(Bukti P8);

13. Bahwa pada saat yang bersamaan pada tanggal 24 November 2001 Alm. Teng Sui Ek/Suhendar sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli membayar lunas seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah) dan untuk bukti penerimaan uang tersebut Alm. Teng Sui Ek/Suhendar memberikan kwitansi kepada Penggugat sebagai tanda bukti bahwa uang pembayaran jual beli tanah dari Penggugat telah diterima dengan baik oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar .....(Bukti P9);

14. Bahwa jual beli tanah seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) antara Penggugat dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar belum dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sehingga jual beli tidak dituangkan dalam akta jual beli, meskipun demikian jual beli tersebut telah memenuhi persyaratan Persetujuan jual beli menurut hukum, bahwa Penggugat dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar telah sepakat untuk melakukan jual beli dan ini diperkuat dan dibuktikan dengan "Surat Pernyataan Jual Beli sebelum Dibuat Akta" yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Penggugat, tertanggal 24 November 2001, dan disaksikan oleh Alm. Rusli Tenggara Tergugat VI dan Beni T Tergugat IX yang kedua saksi-saksi tersebut anak kandung dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan diketahui juga oleh Kepala Desa Kampung Melayu Barat Saudara Mu'at Kusnawijaya dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Suketra / Penggugat;
- Sebelah Timur : Tanah Caceh / Teng Yan The Tergugat I;
- Sebelah Selatan : Tanah Cin Un
- Sebelah Barat : Tanah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar; .....(Bukti P10);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa setelah Akta Jual Beli Nomor 113/2001, tertanggal 24 November 2001, dibuat dan ditandatangani maka Penggugat segera mengurus dan melaporkan serta mendaftarkan ke kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan selanjutnya Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tangerang telah mengeluarkan dan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan letak objek Pajak Jalan Raya Kampung Melayu Barat Rt.006/Rw.04 Kampung Melayu Barat Teluk Naga Kabupaten Tangerang propinsi Banten, dengan luas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) yang selama ini telah dibayar dan dilunasi oleh Penggugat sampai gugatan ini diajukan .....(bukti P 11);

16. Bahwa sekira tahun 2000, Alm. Teng Sui Ek/Suhendar pernah menjual sebagian dari tanahnya kepada Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) seluas 279 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), maka antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar sebagai Penjual dan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) sebagai Pembeli dibuatkanlah Akta Jual Beli Nomor 227/2000, tertanggal 18 April 2000 (bukti P12) yang dibuat dihadapan dan ditandatangani oleh Drs. M. Machdiar, yang diangkat dan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk daerah kerja Kecamatan Teluk Naga berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang tertanggal 3 November 1998 Nomor 640-2153 dan juga dihadiri oleh saksi-saksi kepala Desa Kampung Melayu Barat Saudara Mu'at Kusnawijaya dan saksi saudara Sumanta Sekretaris Desa Kampung Melayu Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Suketra / Penggugat;
- Sebelah Timur : Tanah Caceh / Teng Yan The Tergugat I;
- Sebelah Selatan : Tanah Cin Un
- Sebelah Barat : Tanah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar;

17. Bahwa Penggugat memperoleh informasi tentang Akta Jual Beli tanah Nomor 227/2000, tertanggal 18 April 2000, seluas 279 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I), Penggugat sebagai pemilik dari sebagian tanah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 12 Desember 1984 seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 1133/2001, tertanggal 24 November 2001, seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) serta "Surat Pernyataan Jual Beli sebelum dibuat Akta, tertanggal 24 November 2001 seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi)

Hal. 7 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menanyakan kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar batas-batas mana yang dijual kepada Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I);

18. Bahwa setelah Penggugat melihat Akta Jual Beli Nomor 227/2000 tertanggal 18 April 2000 antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I), Penggugat sangat terkejut, karena dalam Akta Jual Beli tersebut berdasarkan Surat Girik/Persil Nomor Blok 004 Kohir Nomor SPPT. 375/99 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan luas 279 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) sedangkan dalam Akta Jual Beli Penggugat dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 dengan batas-batas tanah terdiri dari Tugu beton yang memenuhi syarat-syarat PMA.8/ 1961 (sebagaimana Bukti P2);
19. Bahwa setelah Penggugat melihat ada kejanggalan-kejanggalan dalam Akta Jual Beli Nomor 227/2000 tertanggal 18 April 2000 antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) maka Penggugat menanyakan dan mempertegas kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar serta meminta supaya Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk mengurus bersama-sama dengan Penggugat untuk pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepada nama Penggugat sesuai dengan akta jual beli-akte jual beli atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967 yang sebagian sudah menjadi milik dari Penggugat;
20. Bahwa meskipun Penggugat telah meminta berulang-ulang kali kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk mengurus pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18, sesuai dengan Akta Jual Beli Penggugat Alm. Teng Sui Ek/Suhendar selalu menghindar dan hanya menjanjikan kepada Penggugat akan segera mengurus pemecahan Sertifikat Hak Milik tersebut diatas kepada Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli milik Penggugat;
21. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat, ketika Alm. Teng Sui Ek/Suhendar bersama-sama dengan Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) anak kandung dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar menemui Penggugat dan menyerahkan "Surat Pernyataan" tertanggal 25 September 2001, yang ditanda tangani oleh Lim Kok Fin/ Martin Limanta yang beralamat di Jalan Raya Keadilan Dalam Nomor 2B Kelurahan Keagungan, Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat, yang menyatakan dengan sesungguhnya benar telah

Hal. 8 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





menerima satu Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 18, luas 1575 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dari saudara Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) dan tanah tersebut terletak di Desa Kampung Melayu Barat Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang dan lebih lanjut menyatakan adapun Sertifikat tersebut telah terbakar pada tanggal 14 Mei 1998 pada waktu kerusuhan di Glodok Flaza dan Surat Pernyataan ini diketahui Kepala Desa Kampung Melayu Barat ..... (Bukti P13);

22. Bahwa alangkah shock dan terkejutnya Penggugat setelah mengetahui dan membaca isi dari Surat Pernyataan, ternyata Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 dengan luas 1575 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang selama ini menurut hemat Penggugat masih ditangan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar, ternyata diserahkan oleh Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) kepada Saudara Lim Kok Fin/Martin Lumanta, tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut telah terbakar pada tanggal 14 Mei 1998, pada waktu kerusuhan di Glodok Plaza, bahwa kepercayaan Penggugat selama ini kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan kepada Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) ternyata telah disalah gunakan dengan cara menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepada Lim Kok Fin/Martin Lumanta untuk dijadikan jaminan hutang, secara melawan hukum dan melawan hak karena "Sertifikat Hak Milik Nomor 18" tidak seutuhnya lagi milik dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar, karena sebagian sudah dijual kepada Penggugat atas fakta dan kenyataan tersebut telah merugikan Penggugat;

23. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat menganjurkan kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Alm. Teng Tjin Yaw / Rusli Tenggara (Tergugat VI) untuk mengurus dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang sudah terbakar pada tanggal 14 Mei 1998 pada saat kerusuhan di Glodok Plaza untuk penerbitan Sertifikat sebagai Pengganti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 dan selanjutnya dibuat dan diurus Pemecahan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepada Penggugat sesuai dengan Akta-akta Jual Beli dari Penggugat;

24. Bahwa dalam proses pengurusan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 sebagai pengganti atas Sertifikat Hak Milik (SHM) yang terbakar,



membutuhkan biaya yang cukup besar, dan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar datang lagi menemui Penggugat untuk menawarkan dan menjual tanah seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) yang diambil dari sebagian tanah miliknya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar;

25. Bahwa Penggugat telah mengetahui bahwa tanah dimaksud yang mau dijual seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) kepada Penggugat telah dijual Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepada Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/2000 tertanggal 18 April 2000 (sebagaimana Bukti P12) sehingga Penggugat keberatan untuk membeli tanah yang ditawarkan oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk dibeli oleh Penggugat;

26. Bahwa Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk meyakini Penggugat membuat "surat pernyataan" tertanggal 12 Juni 2002, yang menyatakan bahwa sebagian dari sebidang tanah seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 tertanggal 21 September 1967 dengan batas-batas;

Sebelah Utara : Tanah Rumah Pesta;

Sebelah Timur : Tanah Jalan Raya;

Sebelah Selatan : Tanah Tjin Un;

Sebelah Barat : Tanah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar;

Atas dasar/sesuai dengan kehendak ijin saya, bahwa tanah seluas yang tersebut diatas ialah syah dijual kepada Sdr. Teng Yan Kim (Tatang Suketra) selaku Pembeli dan untuk selanjutnya tanah yang sudah dijual kepada Sdr. Teng Yan Kim/Suketra tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, dan surat pernyataan tersebut disaksikan oleh Teng Tjin Goan (Tergugat IV) dan Mu'at Kusnawijaya dan diketahui Kepala Desa Kampung Melayu Barat Sumanta, .....(Bukti P14);

27. Bahwa karena Penggugat sudah shock dan trauma akan kejadian yang dialaminya selama ini dalam transaksi jual beli dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan tanah yang ditawarkan untuk dibeli Penggugat seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) adalah termasuk dalam Akta Jual Beli Nomor 227/2000 tertanggal 18 April. 2000 antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) seluas 279 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) maka Penggugat tidak berani membeli sebelum Akta Jual Beli Nomor 227/2000 tertanggal 18 April 2000



dibatalan oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I);

28. Bahwa Penggugat mempertegas kembali kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar bahwa dia sudah menjual tanah yang ditawarkan untuk dibeli Penggugat seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) kepada Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/ 2000 tertanggal 18 April 2000 dan untuk meyakini Penggugat, Alm. Teng Sui Ek/Suhendar memberikan "surat pembatalan jual beli" atas Akta Jual beli Nomor 227/2000 tertanggal 18 April 2000, antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) tertanggal 25 Desember 2002 dan "Surat Pembatalan Jual Beli" tersebut disaksikan oleh Thio Yu Tyiang (Suami dari Tergugat I) dan Mu'at Kusnawijaya diketahui oleh Kepala Desa Kampung Melayu Barat Sumanta .....(Bukti P15);
29. Bahwa setelah Akta Jual Beli dibatalan berdasarkan "Surat Pembatalan Jual Beli" tertanggal 25 Desember 2002 dibuat dan diserahkan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I), barulah Penggugat membayar lunas sebidang tanah darat Blok 004 SPPT Nomor 0452 Luas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) atas nama Teng Yan Tje dan dapat dibeli dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar bagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 yang terletak di Kampung Kali Jaya Rt.04/09 Desa Kampung Melayu Barat, dengan harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) sebesar Rp83.700.000,00 (delapan puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) dan untuk bukti penerimaan uang tersebut Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) memberikan kwitansi kepada Penggugat sebagai tanda bukti bahwa uang pembayaran jual beli tanah dari Penggugat sudah diterima dengan baik oleh Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) atas persetujuan dari Suami Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) Sdr. Thio Yu Tyiang dan disaksikan oleh Mu'at Kusnawijaya dan juga disaksikan oleh Teng Tjin Goan (Tergugat IV) .....(Bukti P16);
30. Bahwa jual beli tanah seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) antara Penggugat dengan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) belum dibuatkan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah), sehingga jual beli belum dituangkan dalam Akta Jual Beli, meskipun demikian jual beli tersebut telah memenuhi persyaratan persetujuan jual beli menurut hukum, bahwa Penggugat dengan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) telah sepakat untuk melakukan jual beli dan ini diperkuat dan dibuktikan dengan

Hal. 11 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“surat pernyataan jual beli sebelum dibuat akta” yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) dengan Penggugat tertanggal 25 Desember 2002 atas persetujuan dari Suami Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) Sdr. Thio Yu Tyiang dan dan disaksikan oleh Mu’at Kusnawijaya dan juga disaksikan oleh Teng Tjin Goan (Tergugat IV) dan diketahui oleh Kepala Desa Kampung Melayu Barat Sdr. Sumanta, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Tatang Suketra (Penggugat);

Sebelah Timur : Jalan Raya Kampung Melayu;

Sebelah Selatan : Tanah Tjin Un;

Sebelah Barat : Tanah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar ... (Bukti P17)

31. Bahwa setelah Penggugat membayar tanah seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) maka untuk Kepastian Hukum dibuatlah “Surat Perjanjian Pindah” antara Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) dengan suaminya Sdr. Thio Yu Tyiang dengan Penggugat dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Pindah, yang pada intinya mengatur dan menerangkan bahwa Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) telah menjual tanahnya seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) kepada Penggugat, maka atas dasar jual beli tanah sebagaimana dimaksud dan diuraikan diatas maka mulai sejak pembayaran lunas oleh Penggugat hari Rabu tanggal 25 Desember 2002, menjadi hak milik dari Penggugat dan selanjutnya Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) tidak menuntut apapun kepada Penggugat dan lebih lanjut ditegaskan oleh Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) apabila ingkar dari Perjanjian bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku dan “Surat Perjanjian Pindah” disaksikan oleh Mu’at Kusnawijaya dan Mandor Nean dan diketahui oleh Kepala Desa Kampung Melayu Barat Sdr. Sumanta ..... (Bukti P18);

32. Bahwa sekira bulan September tahun 2003, Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) datang menemui Penggugat dan memberitahukan serta menunjukkan Asli “Sertifikat Hak Milik (SHM)” sebagai Pengganti yang hilang telah diterbitkan kembali oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan sertifikat ke II (Dua) sebagai pengganti yang hilang Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan luas 1.575 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) ..... (Bukti P19);

Dan untuk meyakinkan Penggugat Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Alm. Tjin Yaw alias Rusli Tenggara menyerahkan Sertifikat ke II (Dua) sebagai

Hal. 12 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengganti yang hilang Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar untuk keperluan pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 kepada nama Penggugat sesuai dengan Akta-akta jual beli;

- Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB atas nama pembeli Tatang Suketra sebagai Penggugat seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi);
- Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 atas nama Pembeli Tatang Suketra sebagai Penggugat seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi);

33. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18, sebagai Pengganti yang hilang atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar pada tanggal 20 Oktober tahun 2003 Alm. Teng Sui Ek/Suhendar menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat, sebagian dari tanah miliknya yang dijual kepada Penggugat Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/2000 tertanggal 18 April 2000, seluas 279 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) yang kemudian dibatalkan oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) yang kemudian tanah seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) dijual oleh Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) kepada Penggugat;

34. Bahwa karena tanah seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) yang dibeli oleh Penggugat adalah sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 18 seluas 1557 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) masih atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang berhak menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat;

35. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2003 Alm. Teng Sui Ek/Suhendar menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat, seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi), tertanggal 20 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan dan di tanda tangani oleh Drs. H. Didi S Wijaya, yang ditunjuk dan diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Daerah Kerja Kecamatan Teluk Naga berdasarkan Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, tertanggal 23 September 2002 Nomor : 640-16-2002 dan juga dihadiri oleh saksi-saksi Kepala Desa Kampung Melayu Barat Sdr. Sumanta, dan staf Desa Kampung Melayu Barat Sdr. Animin sebagai staf Desa Kampung Melayu Barat, dengan batas-batasnya;  
Sebelah Utara : Tanah Tatang Suketra (Penggugat);  
Sebelah Timur : Tanah Jalan Raya;  
Sebelah Selatan : Tanah Tjin Un;  
Sebelah Barat : Tanah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar ....(Bukti P20);

Hal. 13 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa setelah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli Nomor 1273/2003, tertanggal 23 Oktober 2003 maka Penggugat segera mengurus dan melaporkan serta mendaftarkan ke Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan selanjutnya Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tangerang telah mengeluarkan dan menerbitkan "Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)" Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan letak objek Pajak Jalan Raya Kampung Melayu Rt.004/04 Kampung Melayu Barat Teluknaga Kabupaten Tangerang Propinsi Banten dengan luas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi), yang selama ini telah dibayar dan dilunasi oleh Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan .....(Bukti P 21);

37. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2003 Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) datang kepada Penggugat untuk meminta surat-surat Asli Akta-akta jual beli kepunyaan Penggugat dan Sertifikat ke-II (Dua) sebagai Pengganti yang diserahkan sebelumnya kepada Penggugat dan keseluruhan surat-surat Asli tersebut dipergunakan untuk keperluan Pembuatan Sertifikat atas nama Tatang Suketra (Penggugat) berdasarkan Akta-akta Jual Beli Milik Penggugat, karena Penggugat menyerahkan surat-surat asli seperti :

- a. Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 atas nama Pembeli Tatang Suketra (Penggugat);
- b. Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 atas nama Pembeli Tatang Suketra (Penggugat);
- c. Akta Jual Beli Nomor 1272/2003 atas nama Pembeli Tatang Suketra (Penggugat);
- d. Dan Sertifikat ke II (Dua) sebagai pengganti yang hilang Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar;

Maka dibuatkanlah Surat Pernyataan (tanda terima) surat-surat asli sebagaimana diuraikan diatas yang ditanda tangani dan diterima oleh Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) dan disaksikan juga oleh Sdr. Ondeng .....(Bukti P 22);

38. Bahwa sekira tahun 2004, Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) meninggal dunia, dan Penggugat menanyakan kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan kepada para ahli waris atau anak-anak kandung dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar mengenai Surat-surat Asli Akta Jual Beli milik Penggugat dan Asli Sertifikat ke II (dua) sebagai Pengganti yang hilang Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar akan tetapi Penggugat

Hal. 14 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mendapat jawaban yang pasti dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan dari Para Tergugat;

39. Bahwa akibat dari ketidak pastian dan ketidak perdulian dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Para Tergugat, maka Penggugat menanyakan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, mengenai Pengurusan dan Pembuatan, Pemecahan dari Sertifikat ke-II (Dua) sebagai pengganti yang hilang kepada Penggugat sesuai dengan Akta-akta Jual Beli Milik Penggugat sebanyak 3 (tiga) buah dengan luas keseluruhannya : 542 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh dua meter persegi) dan Penggugat sangat kecewa sekali dan merasa ditipu oleh Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) karena semua data-data asli yang diminta dan diambil dari Penggugat guna keperluan pemecahan sertifikat Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepda Penggugat berdasarkan akta-akta jual beli dari Penggugat ternyata tidak ada dan tidak dimohonkan atau berkas-berkas asli Akta-akta jual beli dan Sertifikat Nomor 18 belum diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, hal ini yang membuat Penggugat merasa terpukul dan merasa ditipu oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) serta Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar akibat perbuatan melawan hukum dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI);
40. Bahwa setelah Penggugat mengetahui secara pasti berkas-berkas asli yang diminta dari Penggugat ternyata belum ada di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, Penggugat meminta pertanggungjawaban dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk menindal lanjuti dan menyelesaikan urusan pemecahan sertifikat Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepada Penggugat seluas 542 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh dua meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli milik Penggugat sebanyak 3 (tiga) buah yang semuanya sudah diserahkan asli-asli akta jual beli tersebut kepada Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI);
41. Bahwa waktu terus berjalan, meskipun Penggugat selalu menemui dan meminta kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk mengurus dan menyelesaikan permasalahan tersebut, namun sampai dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2005, belum ada realisasi dan penyelesaian dari akte jual beli atas nama Penggugat sebanyak 3 (tiga) buah dan surat pernyataan jual beli sebelum dibuat akta, tertanggal 24 November 2001 dengan luas tanah 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter

Hal. 15 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

### 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)



persegi), sehingga tanah Penggugat yang sudah dibeli dan dibayar lunas adalah seluas 558 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terdiri dari 3 (tiga) akta jual beli seluas 542 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh dua meter persegi) dan 1 (satu) Surat Pernyataan Jual Beli sebelum dibuat Akta seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi);

42. Bahwa setelah Penggugat menanyakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang dan mengetahui dengan pasti bahwa akta-akta jual beli atas nama Penggugat, serta sertifikat ke-II (dua) sebagai pengganti Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar belum masuk dan belum diterima Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang dan setelah ditelusuri dan dicari Penggugat kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan kepada Para Tergugat tidak ada yang mengetahui, maka Penggugat melaporkan kehilangan Akta Jual Beli Tanah sebanyak 3 (tiga) buah dan memohon kepada Kantor Kecamatan Teluk Naga untuk menerbitkan dan mengganti akte jual beli milik Penggugat yang hilang oleh Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) dan setelah diteliti oleh Kantor Kecamatan Teluk Naga bahwa akta jual beli atas nama Penggugat diganti dan diterbitkan akta jual beli yang baru pengganti yang hilang dengan nomor-nomor akta yang sama sebagaimana diajukan bukti-bukti dalam gugatan ini, yaitu :

- a. Nomor : 593.2/1280/JB/1989 seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama Tatang Suketra (Penggugat);
- b. Nomor : 1133/2001 seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) atas nama Tatang Suketra (Penggugat);
- c. Nomor : 1272/2003 seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) atas nama Tatang Suketra (Penggugat)

43. Bahwa Penggugat sudah mencoba dengan cara musyawarah dan kekeluargaan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, untuk menyelesaikan dengan baik-baik secara musyawarah, kekeluargaan, akan tetapi tidak mendapat tanggapan dan respon yang positif untuk menyelesaikan permasalahan dari Para Tergugat;

44. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) masih menempati tanah dan rumah yang sudah dijual kepada Penggugat yang seharusnya sesuai dengan Perjanjian dan kesepakatan tanah yang telah dijual dan dibeli oleh Penggugat harus dikosongkan sesuai Akta Jual Beli Nomor 1272/2003, seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) paling lama tanggal 25 Desember 2003 (Sebagaimana diuraikan dalam Bukti P17);

45. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Teng Yan Tje alias Caceh (Tergugat I) dengan menempati tanah yang bukan miliknya secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian yang cukup besar kepada Penggugat;
46. Bahwa setelah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar meninggal dunia seluruh masalah keperdataan dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar jatuh kepada ahli warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, yang selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;
47. Bahwa akibat dari perbuatan dari Para Tergugat sebagai anak kandung dan ahli waris Alm. Teng Sui Ek/Suhendar sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang sebagian sudah dijual kepada Penggugat seluas 558 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi) akan tetapi sertifikatnya belum dipecah kepada Penggugat sesuai dengan akta jual beli sebanyak 3 (tiga) buah dan Surat Pernyataan Jual Beli sebelum dibuat Akta, yang seharusnya secara hukum setelah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar meninggal maka sudah sepatutnya dan sewajarnya secara hukum pemecahan dan pengurusan serta penerbitan sertifikat hak milik atas nama Penggugat menjadi tanggung jawab Para Tergugat dan mengosongkan serta menyerahkan semua tanah yang telah dibeli secara sah dan benar kepada Penggugat;
48. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada Penggugat, dan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah membuat dan mengirimkan Somasi (Teguran) pada tanggal 29 Desember 2011 dan Somasi (Teguran) II pada tanggal 13 Januari 2012 dan sudah diterima oleh Para Tergugat akan tetapi Para Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar seluas 558 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi) .....(Bukti P23);
49. Bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat “sebagaimana menurut ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang

Hal. 17 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”;

50. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena itu Tergugat I harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus dihukum untuk melakukan suatu perbuatan dan membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat;

51. Bahwa karena Perbuatan Tergugat I melanggar hukum dengan menguasai dan menempati tanah yang sudah dijual kepada Penggugat seolah-olah seperti miliknya sendiri dan mengingkari apa yang telah disepakati dengan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Surat Perjanjian Pindah tertanggal 25 Desember 2002, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Tergugat I, mengosongkan dan menyerahkan tanah yang sudah dijual dan telah dibeli oleh Penggugat;

52. Bahwa karena perbuatan Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) melanggar hukum yang menyebabkan surat-surat asli akta jual beli tanah nomor 593.2/1280/JB/1989, Akta jual beli tanah Nomor 1133/2001, dan akta jual beli tanah Nomor 1272/2003, yang ketiga-tiganya atas nama Tatang Suketra (Penggugat), hilang maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan dan mensahkan secara hukum akta jual beli tanah pengganti yang hilang yang dikeluarkan dan dibuat oleh Kantor Kecamatan Teluk Naga yaitu :

- a. Akta Jual Beli Nomor : 593.2/1280/JB/1989 seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluhlima meter persegi) atas nama Tatang Suketra (Penggugat);
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1133/2001 seluas 86 m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) atas nama Tatang Suketra (Penggugat);
- c. Akta Jual Beli Nomor : 1272/2003 seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) atas nama Tatang Suketra (Penggugat)

Dan ketiga akta jual beli tanah tersebut dinyatakan berlaku/sah dan dapat dijadikan sebagai dasar dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengurus Pemecahan dari Sertifikat Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar kepada Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Penggugat;

53. Bahwa karena perbuatan Alm. Teng Tjin Yaw alias Rusli Tenggara (Tergugat VI) melanggar hukum, yang menyebabkan surat Sertifikat Hak Milik (SHM)





ke II (Dua) sebagai Pengganti Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar hilang, maka Penggugat memohon untuk menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk mengurus dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang dan selanjutnya menghukum dan memerintahkan Para Tergugat sebagai ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar untuk membuat mengurus dan menanda tangani Pemecahan Sertifikat Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepada Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah atas nama Penggugat;

54. Bahwa perbuatan para Penggugat, sebagaimana diuraikan di atas merupakan Perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga karenanya wajar apabila Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan Penggugat;

55. Bahwa dengan telah terbuktinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang telah merugikan Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku adalah wajar dan patut dihukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan atau membayar ganti rugi kepada Penggugat;

56. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat seluas 558 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Raya Kampung Melayu Rt.004/09 Kampung Melayu Barat Teluknaga Kabupaten Tangerang, Banten kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

57. Menghukum Para Tergugat membayar Ganti Rugi kepada Penggugat dalam jumlah apabila diperhitungkan hingga tanggal diajukannya gugatan ini adalah sebesar Rp2.162.000.000,00 (dua miliar seratus enam puluh dua juta rupiah) baik Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian dari Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang dengan sengaja menguasai fisik/tanah milik Penggugat seluas 558 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi) sehingga Penggugat tidak dapat menguasai dan memiliki tanah miliknya, karena apabila dijual sesuai dengan harga pasaran harganya tidak kurang dari Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) permeter persegi,



sehingga kerugian yang akan diderita oleh Penggugat adalah sebesar :  
558 m<sup>2</sup> x Rp1.500.000,00 .....Rp837.000.000,00;

- b. Kerugian Penggugat karena semenjak dibeli dan dimiliki oleh Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Raya Kampung Melayu Rt.04/09 Kampung Melayu Barat Teluknaga Kabupaten Tangerang dan apabila dimanfaatkan tanah tersebut mengingat lokasi yang sangat strategis untuk usaha, yang jumlahnya tidak dapat diperhitungkan tapi diperkirakan rata-rata tiap tahun nilai kontraknya tidak kurang dari Rp15.000.000 (lima belas juta rupiah) pertahun dan kalau dihitung sejak tahun 1996 sejak Akta Jual Beli kedua maka dapat diperhitungkan kerugian Penggugat tidak kurang dari 15 tahun x Rp15.000.000,00 ..... Rp225.000.000,00;
- c. Kerugian Penggugat untuk ongkos perkara dan honorarium/Jasa Advokat tidak kurang dari ..... Rp100.000.000,00;

II. Kerugian Immateriil

Kerugian yang timbul karena tersitanya pikiran dan perasaan tertekan Penggugat memikirkan permasalahan ini, sehingga Penggugat mengalami stress, merasa tertekan jiwanya dan hal-hal lain yang bersifat psikologis yang apabila diperhitungkan dalam jumlah uang adalah sebesar .....Rp1.000.000.000,00

58. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Para Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng (*Hoofdelijk aansprakelijkheid*) untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp2.162.000.000,00 (dua miliar seratus enam puluh dua juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus, setelah putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
59. Bahwa selain itu agar Para Tergugat patuh dan taat dalam melaksanakan isi putusan perkara ini maka kiranya patut dan wajar jika Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya secara tunai, sekaligus, seketika, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
60. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (*Illusoir*) maka Penggugat memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, kiranya berkenan untuk memerintahkan Panitera atau Pegawai yang berwenang melakukan sita jaminan terhadap :

Hal. 20 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dan bangunan seluas 1.575 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak milik (SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang terletak dan dahulu dikenal dengan Desa Kampung Melayu Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang Propinsi Banten;

61. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan fakta yang jelas dan didukung dengan bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka putusan dalam perkara ini dimohon agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum berupa *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

62. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 181 HIR Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang agar sudilah kiranya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi

63. Bahwa selain yang diuraikan di atas, maka untuk menghindari adanya kerugian Penggugat yang semakin banyak, Penggugat perlu mengajukan tuntutan provisi sehubungan dengan perbuatan Para Tergugat yang menguasai secara melawan hukum atas fisik bidang tanah milik Penggugat sebagian dari "Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar", dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat merasa khawatir bahwa Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya akan merusak fisik bidang tanah, dan menyalahgunakan atau melakukan perbuatan hukum terhadap "Sertifikat Hak Milik SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar", sebelum perkara ini diputus oleh Pengadilan, sehingga dapat menimbulkan kerugian yang lebih banyak kepada Penggugat dan dapat menimbulkan berbagai persoalan hukum yang baru. Oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang agar memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk

Hal. 21 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melakukan suatu perbuatan hukum terhadap fisik bidang tanah dan Sertifikat Hak Milik SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar”;

- b. Bahwa agar Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya mentaati putusan provisional ini, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan provisional ini;

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

Dalam Provisi :

1. Mengabulkan tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak melakukan suatu perbuatan hukum apapun terhadap fisik bidang tanah dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar;
3. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan provisional ini;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum jual beli antara Penggugat dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar sebagai pemilik tanah seluas 1.575 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar, yang sebagian dibeli berdasarkan 3 (tiga) buah Akta Jual Beli tanah, dan surat pernyataan jual beli sebelah dibuat akta dengan luas tanah seluruhnya 558 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat;

Hal. 22 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah, berlaku dan berharga akta jual beli pengganti yang diterbitkan dan dibuat oleh Kantor Kecamatan Teluknaga sebagai pengganti Akta Jual Beli Penggugat yang dihilangkan oleh Tergugat VI dan Surat Pernyataan Jual Beli sebelum Dibuat Akta seluas 16 m<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) atas nama Penggugat;
4. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat sebagai Ahli Waris dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk mengurus dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar yang hilang oleh Tergugat VI ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan oleh Jurus Sita Pengadilan Negeri Tangerang terhadap:
  - Sebidang tanah dan bangunan seluas 1.575 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak milik (SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang terletak dandahulu dikenal dengan Desa Kampung Melayu Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang Propinsi Banten;
6. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat sebagai Ahli Waris dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk membuat, mengurus dan menandatangani pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar, kepada Penggugat sesuai dengan 3 (tiga) buah Akta Jual Beli tanah atas nama Penggugat;
7. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 558 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi) di Jalan Raya Kampung Melayu Rt.04/09 Kampung Melayu Barat Teluknaga Kabupaten Tangerang-Banten yang merupakan sebagian dari sertifikat hak milik (SHM) Nomor 18, Gambar Situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang terletak dan dahulu dikenal dengan Desa Kampung Melayu Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Desa Kampung Melayu Barat Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang Propinsi Banten;

Hal. 23 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanah yang sudah dijual dan dibeli oleh Penggugat;
9. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) yang sangat merugikan Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar dan mengganti kerugian secara tanggung renteng (*hoofdelijk aanspreekbaarheid*) kepada Penggugat sebesar Rp2.162.000.000,00 (dua miliar seratus enam puluh dua juta rupiah) secara tunai, seketika, dan sekaligus setelah putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng (*hoofdelijk aanspreekbaarheid*) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus setiap hari kelalaiannya dalam melaksanakan putusan ini;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) sekalipun adanya *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

Bahwa bilamana Ketua Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

## I. Dalam Eksepsi:

### A. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa para Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT yang saat itu daerah kerjanya meliputi Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang (seperti: H. Tabri Wijaya, Drs. Daswara, Drs. M. Machdiar, dan Drs. H. Didi. S Wijaya) beserta saksi-saksi (seperti: Sdr. M. Mu'at Kusnawijaya, Sdr. Sumanta, Sdr. Nimin, Sdr. Animin, dan Sdr. Thio Yu Tjiang) yang saat itu menyaksikan sekaligus terlibat langsung di dalam pembuatan ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989; AJB Nomor 1133/2001; dan AJB Nomor 1272/2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang telah dikemukakan oleh Penggugat di

Hal. 24 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



dalam Gugatannya tidak diikuti sertakan sebagai pihak sehingga Gugatan *a quo* adalah kurang pihak.

**B. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)**

1. Akta Jual Beli/transaksi jual beli Penggugat dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar atas obyek Perkara *a quo* tidak memenuhi syarat-syarat subjektif dan/atau obyektif bagi keabsahan suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata.

Bahwa transaksi jual beli yang seolah-olah dilakukan oleh Penggugat (Teng Yang Kim) dengan bukti ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/ 1280/JB/1989; AJB Nomor 1133/2001; dan AJB Nomor 1272/2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang telah dikemukakan oleh Penggugat di dalam Gugatannya adalah tidak sah dan sepatutnya dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan.

Hal itu dikarenakan:

**a. Bahwa terkait:**

- (i) Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989 tidak pernah diketahui, disetujui dan ditandatangani oleh istri Teng Sui Ek/Suhendar (Alm. Ekui Nio ketika masih hidup, karena tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 tersebut diperoleh ketika sudah terjadinya perkawinan antara Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar dengan Alm. Ekui Nio, dan oleh karenanya tanah tersebut termasuk ke dalam harta bersama berdasarkan Pasal 35 ayat 1 jo Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan);
- (ii) Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001, Akta Jual Beli Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003, serta Surat Pernyataan Jual Beli Sebelum Akta tertanggal 24 November 2001 tidak pernah diketahui, disetujui dan ditandatangani oleh seluruh ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar dan Alm. Elwi Nio yaitu Tergugat I s/d Tergugat IX.

Dengan demikian dokumen-dokumen tersebut patut diduga tidak memenuhi syarat-syarat subjektif dan/atau obyektif bagi keabsahan suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata.

Hal. 25 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Sertifikat Nomor 18 tahun 1967 dengan gambar situasi Nomor 7 tahun 1967 tertanggal 21 September 1967, dengan luas  $\pm 1.575 \text{ M}^2$  yang tercatat atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar, belum pernah mengalami pemecahan (*splitsing*) sertifikat dalam bentuk apapun sejak diterbitkan hingga tanggal surat Jawaban atas gugatan ini.
- b. Belum pernah ada pengalihan hak baik sebagian maupun seluruhnya atas sebidang tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Nomor 18 tahun 1967 tersebut yang dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas peralihan hak benda tidak bergerak (Pasal 23 jo Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960) sehingga dan karenanya Sertifikat tersebut belum mengalami perubahan baik nama yang tercatat atas sertifikat tersebut maupun luasan didalamnya.
- c. Bahwa permasalahan hutang-piutang yang dimiliki Teng Yan Tje alias Caceh dan juga suaminya (Thio Yu Tjiang) kepada Penggugat (Teng Yang Kim) adalah tidak pernah diketahui dan bahkan jika diketahui hal tersebut tidak akan pernah mendapatkan persetujuan dari para ahli waris Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang lain sehingga transaksi tersebut adalah sesuatu yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas peralihan benda tetap karena tidak melibatkan persetujuan seluruh ahli waris, bahkan sangat tidak patut dan juga tidak mendasar jika dikaitkan dengan pengalihan hak atas sebagian tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar tersebut. Terlebih lagi, terhitung hingga diterbitkannya surat jawaban atas gugatan ini, pihak ahli waris Alm. Teng Sui Ek/Suhendar masih memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) serta pengeluaran-pengeluaran yang terkait dengan kepemilikan tanah tersebut.

Bahwa sehubungan dengan dalil Penggugat pada posita butir ke 29, 30, 31 dimana disebutkan bahwa Penggugat (Teng Yang Kim) telah melakukan transaksi jual beli dengan Teng Yan Tje dan disetujui oleh Thio Yu Tjiang selaku suami Teng Yan Tje atas obyek perkara *a quo* dilakukan tanpa alas hak yang sah sebab Teng Yan Tje tidak pernah memegang hak apapun (termasuk hak kepemilikan) atas obyek Gugatan *a quo* sebagaimana terdaftar di Kantor Badan Pertanahan

Hal. 26 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tangerang sehingga hal ini tidak memenuhi syarat sah perikatan/perjanjian di dalam Pasal 1320 jo Pasal 1335 KUHPerduta. Sehubungan dengan tidak berhaknya Teng Yan Tje tersebut telah diketahui serta disadari pula oleh Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam posita butir 34 yang menyatakan bahwa "dikarenakan tanah seluas 231 m<sup>2</sup> merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar, maka penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar". Pernyataan pada posita butir 34 ini jelas-jelas bertentangan dengan posita butir 29,30, dan 31. Terlebih lagi, Penggugat telah pula mengetahui adanya pembatalan jual beli yang didalilkan pernah dilakukan oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pembatalan Jual Beli tertanggal 25 Desember 2002 atas Akta Jual Beli Nomor 227/2000 antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje. Dengan merujuk pada uraian-uraian tersebut di atas, maka transaksi tersebut jelas dilaksanakan berdasarkan sebab yang palsu yaitu tanpa dasar yang sah atas obyek transaksi, maka transaksi tersebut tidak memenuhi syarat subjektif serta obyektif suatu perjanjian/perikatan/transaksi jual beli dan karenanya transaksi tersebut menjadi batal demi hukum (*null and void*) atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan termasuk pula akta-akta jual belinya terkait tanah tersebut.

2. Akta Jual Beli bukan merupakan Bukti Perolehan/Peralihan Hak atas Tanah tanpa dilakukannya pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Bahwa ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989; AJB Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001; dan AJB Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang Penggugat nyatakan dalam posita Butir ke- 4, 5, 12, 14, dan 35 Gugatan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (seperti: H. Tabri Wijaya, Didi S Wijaya, dan Drs. Daswara) di daerah kerja Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang yang disebutkan secara jelas akan dipergunakan sebagai alat bukti untuk didaftarkan dan diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara *a quo*, tidak pernah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, ditambah lagi sesuai dengan apa yang telah

Hal. 27 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



dinyatakan oleh Penggugat di dalam uraian posita butir ke- 52 terbukti keberadaannya sudah hilang, maka patutlah dipertanyakan apakah saat itu keberadaan dan keabsahan atas dikeluarkannya ketiga akta jual beli duplikat atas tanah tersebut baik secara letak, asal perolehan hak dan legalitasnya oleh Kantor Kecamatan setempat telah diperiksa dan memenuhi kaedah hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, sebagai berikut :

1. Pasal 617 KUHPerdata menyatakan bahwa: "Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan/atau pemindatanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk akta otentik, atau ancaman kebatalan."
2. Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 dinyatakan bahwa:
  - (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19<sup>1</sup>;
  - (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
3. Pasal 4 ayat 3 Jo Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa:
  - Pasal 4 ayat 3 PP Nomor 24 Tahun 1997: "Untuk meneapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c<sup>2</sup>, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar";
  - Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997: "Selambat-lambatnya 7 (tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuat berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. "
4. Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

<sup>1</sup> Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

<sup>2</sup> Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997:

Pendaftaran tanah bertujuan untuk:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa:

- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;

Hal. 29 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
  - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
  - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
  - e. Bukti identitas penerima hak;
  - f. Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan;
  - g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2)<sup>3</sup>;
  - h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- Maka, ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989; AJB Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001; dan AJB Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (H. Tabri Wijaya, Drs. Daswara, dan Drs. H. Didi. S Wiiaya), jika memang ada berarti tidak memiliki kekuatan hukum apapun dengan mengingat:
- (i) Dilakukan tanpa alas hak yang sah sebagaimana Para Tergugat telah nyatakan dalam Eksepsi bagian B butir 1; dan 3 Pasal 98 ayat (2): Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.
  - (ii) Tidak pernah didaftarkan atau terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional setempat sebagai dasar bukti kepemilikannya; dan
  - (iii) Mengenai pendaftaran ke Kantor BPN setempat sudah melewati jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja atau paling lambat 1 (satu) tahun sejak dibuatnya Akta Jual Beli tersebut.

Hal. 30 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



3. Gugatan Penggugat kabur karena telah keliru mengajukan posita butir ke-60 jo petitum butir ke-5 mengenai sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar dalam Gugatan *a quo*.

Dalil Penggugat pada posita Butir ke-60 dan juga pada petitum butir ke-5 yang mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang agar kiranya berkenan untuk memerintahkan Panitera atau Pegawai yang berwenang melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 1.575 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Teng Sui Ek/Suhendar yang terletak di Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten adalah sangat keliru dan tidak mendasar.

Jika Penggugat yakin bahwa sebagian tanah seluas 558 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi) merupakan tanah miliknya yang sah menu rut hukum, mengapa tidak mengajukan sita jaminan berupa *Revindicatoir Beslag* saja?

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa sebenarnya pihak Penggugat (Teng Yang Kim) masih meragukan keabsahan bukti (berupa: AJB Nomor 593.2/ 1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989; AJB Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001; dan AJB Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003 beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat akta tertanggal 24 November 2001) yang menyatakan bahwa dirinya sudah berhak memiliki sebidang tanah seluas 558 M<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi);

4. Gugatan Penggugat kabur karena menyatukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan unsur-unsur yang terkandung di dalam wanprestasi.

Bahwa Penggugat menyusun Gugatannya tidak secara sistematis dan mencampur adukan unsur-unsur Perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdata) dengan unsur-unsur yang terkandung di dalam wanprestasi. Bahwa dapat diketemukan secara jelas posita pada butir 39, 45, 48, 49, 50, 54, 55, dan 57 dapat dikategorikan sebagai klausula terkait dengan perbuatan melawan hukum (PMH), namun posita pada butir 31, dan 44 dapat dikategorikan sebagai klausula terkait dengan wanprestasi.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat telah terbukti membuat Gugatan yang Kabur karena menyatukan unsur-unsur Perbuatan melawan hukum dengan Unsur-Unsur yang terkandung di dalam wanprestasi;



5. Gugatan Penggugat kabur karena posita tidak sesuai dengan posita yang lainnya.

Bahwa secara jelas posita pada butir 29 dengan posita pada butir 34 bertentangan satu dengan yang lainnya. Hal itu dikarenakan Penggugat di dalam posita butir 34 sudah menyadari bahwa sebenarnya transaksi pembelian tanah seluas 231 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) yang merupakan sebagian dari sertifikat hak milik Nomor 18 seluas 1575 m<sup>2</sup> atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar harus dilakukan oleh Penggugat dengan Alm. Teng Sui Ek, namun di dalam posita butir 29 disebutkan bahwa harga dan kwitansi sebesar Rp83.700.000,00 (delapan puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) dilakukan, disepakati, dan diterima antara Penggugat dengan Teng Yan Tje alias Caceh.

Selain itu di dalam posita butir 28 pihak Penggugat sudah mengetahui secara jelas bahwa sebenarnya transaksi jual beli antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje alias Caceh berdasarkan AJB Nomor 227/2000 tertanggal 18 April 2000 telah dibatalkan sebagaimana dinyatakan dalam surat pembatalan jual beli atas Akta Jual Beli Nomor 227/2000 tertanggal 18 April 2000 (yang dilampirkan sebagai bukti P15).

Oleh karena itu sudah secara jelas dan terbukti bahwa Gugatan Penggugat kabur karena posita yang satu tidak sesuai bahkan saling bertentangan dengan posita yang lainnya, dan hal ini dapat dijadikan dasar agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima;

6. Gugatan Penggugat kabur karena posita tidak sesuai dengan petitum.

Bahwa secara jelas posita pada butir 60 dengan petitum pada butir 05 bertentangan satu dengan yang lainnya. Hal itu dikarenakan Penggugat di dalam posita butir 60 menyebutkan: "Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, kiranya berkenan untuk memerintahkan Panitera atau Pegawai yang berwenang melakukan sita jaminan terhadap: sebidang tanah dan bangunan seluas 1.575 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18, gambar situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang terletak dan dahulu dikenal dengan Desa Kampung Melayu, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten", namun di dalam petitum butir 05



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan bahwa "Menyatakan sah dan berharga, sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang terhadap: Sebidang tanah dan bangunan seluas 1.575 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18, gambar situasi (GS) Nomor 7 tahun 1967, tertanggal 21 September 1967 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang terletak dan dahulu dikenal dengan Desa Kampung Melayu, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Oleh karena itu sudah secara jelas dan terbukti bahwa Gugatan Penggugat Kabur karena posita tidak sesuai bahkan saling bertentangan dengan petitum, dan hal ini dapat dijadikan dasar agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima.

## B. Dalam Rekonvensi:

Bahwa Para Tergugat Konvensi (Tergugat I s/d Tergugat IX) dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan rekonvensi kepada Penggugat Konvensi atau saat ini sebagai Tergugat Konvensi sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi, mohon dipandang, dikemukakan sebagai satu kesatuan dan tidak terpisahkan dalam dalil gugatan rekonvensi ini.
2. Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi (Tergugat I s/d Tergugat IX) oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi Tergugat Konvensi (Tergugat I s/d Tergugat IX) mengalami kerugian materiil dan immaterial yang telah memenuhi unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi dilakukan tanpa dasar hukum yang sah untuk menghambat/menghentikan upaya Penggugat Rekonvensi untuk mengambil manfaat atas tanah warisan berupa SHM Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar secara melawan hukum.

Tindakan Penggugat Konvensi yang telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan nomor registrasi perkara Nomor: 55/PDT.G/2012/PN.TNG tertanggal 07 Februari 2012 dilakukan tanpa didasari bukti kepemilikan yang sah atas obyek Gugatan dan Penggugat

Hal. 33 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





sama sekali tidak pernah menguasai obyek perkara sehingga hal tersebut merupakan suatu bukti bahwa gugatan Penggugat Konvensi hanya dilakukan untuk mempersulit atau membuat ketidaknyamanan bagi tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dan sekaligus dengan adanya Gugatan *a quo* maka Penggugat Konvensi memberikan suatu citra negatif sehingga dapat menimbulkan pandangan buruk dari warga masyarakat sekitar obyek gugatan *a quo*.

Dengan Demikian, dapat dipastikan dan beralasan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum berusaha untuk menghambat atau menghentikan Penggugat Rekonvensi mengambil manfaat dari sebidang tanah SHM Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar tersebut.

Secara jelas dan tidak dapat disangkal, bahwa perbuatan Penggugat Konvensi tersebut diatas telah memenuhi substansi Perbuatan melawan hukum seperti yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

- (i) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang melakukan suatu transaksi jual beli dengan Teng Yan Tje alias Caceh yang dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan Jual Beli sebelum dibuat Akta pada tanggal 25 Desember 2002 adalah suatu bentuk pelanggaran hukum terhadap Pasal 1335 KUHPerdara juncto Pasal 1320 KUHPerdara mengenai sebab halal sebagai suatu persyaratan yang sah terhadap perjanjian/kesepakatan. menyatakan hak yang palsu dalam suatu akta otentik (*notarial*) dapat menimbulkan akibat hukum atau sanksi hukum yang secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan (Pasal 266 KUHP).

- (ii) Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.

Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja mengajukan Gugatan *a quo* dilakukan untuk menghambat/menghentikan Penggugat Rekonvensi untuk menggunakan haknya yang dijamin oleh hukum dalam mengambil manfaat atas obyek gugatan dengan menimbulkan asumsi/stigma negative pada masyarakat umum dan/ atau instansi pemerintah terkait bahwa atas bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar seluas 1575 M<sup>2</sup>



berada dalam sengketa/bermasalah yang ditandai dengan adanya gugatan *a quo*.

- (iii) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi.

Tergugat Rekonvensi melalui PPAT yang ditunjuk seharusnya telah melakukan pemeriksaan terhadap Obyek Gugatan sebelum melakukan transaksi jual beli di tahun 2001. Dalam hal ini, kewajiban kehati-hatian yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi malah diabaikan dan Penggugat tidak menghormati prosedur pendaftaran tanah yang sudah diberlakukan sejak tahun 1997, sehingga hal ini menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam transaksi pengikatan jual beli tersebut dan tidak menghormati peraturan dan tata cara mengenai pendaftaran tanah setelah dibuatnya suatu Akta Jual Beli oleh PPAT.

- (iv) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*).

Tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah mengirimkan Somasi I dan II bahkan mengajukan gugatan perdata kepada Para Tergugat meskipun Tergugat Rekonvensi tidak memiliki alas hak yang sah dan patut, maka hal itu patut diduga bertentangan dengan kesusilaan. Tindakan Penggugat Konvensi ini secara jelas dan tidak dapat disangkal lagi tidak sesuai dengan azas kesusilaan yang mengedepankan prinsip kejujuran dan itikad baik.

- (v) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Tindakan Tergugat Rekonvensi yang tanpa hak keperdataan bahkan hak kepemilikan atas obyek gugatan dan pengabaian tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar termasuk cara-cara penekanan yang menimbulkan keresahan kepada pihak Penggugat Rekonvensi sebagai ahli waris yang sah dan berwenang atas obyek gugatan *a quo* telah menunjukkan adanya itikad buruk yang secara terang telah bertentangan dengan sikap masyarakat yang baik yang memperhatikan kepentingan orang lain dimana kepentingan Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan haknya dan mengambil manfaat atas obyek gugatan menjadi terganggu bahkan terhambat karena tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut (*indruist tegen de*

Hal. 35 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



*zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed).*

- b. Penggugat Konvensi melakukan transaksi jual beli atas obyek tanah bersertifikat hak milik tanpa pernah didaftarkan akta jual belinya dan juga tidak pernah mengurus mengenai pembayaran pajak BPHTB maupun pajak PPh atas transaksi pengalihan hak atas tanah yang Penggugat jabarkan di dalam Gugatannya, dan hal tersebut merupakan kesalahan Tergugat Rekonvensi.

Transaksi Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989; AJB Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001; dan AJB Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 yang Tergugat Rekonvensi lakukan dengan Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar dilakukan tanpa adanya suatu pendaftaran yang sah di Kantor BPN Kabupaten Tangerang dan tidak mengurus juga mengenai pembayaran pajak BPHTB maupun pajak PPh atas Transaksi Akta Jual Beli yang disebutkan diatas sehingga dapat diduga, dan sangat beralasan bahwa Tergugat Rekonvensi secara jelas menyadari dan memahami kesalahan fatal yang telah dilakukannya sehingga menyebabkan ketiga Akta Jual Beli tersebut diatas menjadi tidak sah. Dengan demikian hal tersebut merupakan kesalahan Tergugat Rekonvensi yang membiarkan akta jual beli tersebut tidak terdaftar sehingga demi hukum maka transaksi tersebut ataupun setiap dokumen/akta yang mendasari wajib dinyatakan batal demi hukum (*null and void*)

- c. Timbulnya kerugian dari Penggugat Rekonvensi

Akibat adanya gugatan Tergugat Rekonvensi, maka transaksi jual beli terhadap calon Pembeli (pihak ketiga) menjadi terhambat. Hambatan tersebut telah menimbulkan kerugian sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil

Apabila tanah warisan bersertifikat Hak Milik Nomor 18 seluas 1575M2 tersebut dijual kepada pihak ketiga dengan harga per meter persegi adalah sebesar Rp3.000.000,00 maka kerugian yang timbul akibat tidak terbukanya warisan akibat adanya gugatan perkara Perdata Nomor 55/Pdt.G/2012/PN.TNG yaitu:  $Rp3.000.000,00 \times 1.575 = Rp4.725.000.000,00$  (empat miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah)

2. Kerugian Immateriil

*Hal. 36 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013*



Akibat adanya gugatan *a quo*, Penggugat Rekonvensi mengalami beban mental yang dapat berakibat menurunnya reputasi penggugat rekonvensi yang merupakan keluarga besar yang dikenal bereputasi baik di pandangan masyarakat sekitar, dan tindakan Tergugat Rekonvensi telah memberikan beban mental, rasa malu, rasa takut yang jelas menghambat dan mempengaruhi pelaksanaan pembangunan ruko serta pembagian harta warisan milik orang tua kandung Penggugat Rekonvensi di obyek gugatan *a quo*, sehingga apabila hal tersebut dinilai dengan uang, maka Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

d. Hubungan kausal antara Perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan Kerugian

Adanya gugatan *a quo* telah menimbulkan stigma negatif yang mempengaruhi cara pandang masyarakat sekitar dan Para Tergugat tidak dapat segera menikmati harta warisan orang tua kandung mereka masing-masing. Kerugian ini belum ditambah dengan hambatan yang tergugat Rekonvensi lakukan dalam upaya menghambat pemanfaatan tanah milik Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan hak mengalihkan atau membangun tanah tersebut dengan ruko agar bisa disewakan kepada pihak yang tertarik dan membutuhkan.

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

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IX) Konvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IX) Konvensi dalam perkara *a quo*;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp4.725.000.000,00 (empat miliar tujuh ratus dua puluh lima juta Rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari keterlambatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila

Hal. 37 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi melalaikan pelaksanaan dari putusan ini.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

1. Menghukum Peggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 55/PDT.G/2012/PN.TNG. tanggal 20 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari Peggugat;

II. Dalam Pokok Perkara :

A. Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum jual beli antara Teng Sui Ek/Suhendar sebagai pemilik tanah seluas 1.575 m<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak milik Nomor 18, Gambar Situasi Nomor 7 Tahun 1967 atas nama Teng Sui Ek/Suhendar, yang sebagian telah dibeli Peggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593.2/ 1280/JB/1989 tertanggal 12 Desember 1989, Akta Jual Beli Nomor 1133/ 2001 tertanggal 24 November 2001, Akta Jual Beli Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003 dan surat pernyataan jual beli tertanggal 24 November 2001;
3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Jual Beli Pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Kecamatan Teluknaga sebagai pengganti Akta Jual Beli tersebut di atas yang dihilangkan oleh Tergugat VI;
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat sebagai ahli waris Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk mengurus sertifikat Hak Milik Nomor 18 Tahun 1967 atas nama Teng Sui EK yang telah dihilangkan oleh Tergugat VI ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang;
5. Memerintahkan para Tergugat sebagai ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek untuk mengurus dan menandatangani pemecahan sertifikat hak milik Nomor 18 Tahun 1967 atas nama Teng Sui Ek/Suhendar ke

Hal. 38 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Penggugat berdasarkan ketiga Akta Jual Beli dan surat pernyataan Jual Beli di atas;

6. Menyatakan, bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 225 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah/rumah kawin

Selatan : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Barat : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Timur : Tanah/saluran air

Tanah seluas 86 m<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1133/2001

dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah/rumah kawin

Selatan : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Barat : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Timur : dengan tanah sengketa 225 m<sup>2</sup>

Tanah seluas 231 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1272/2003,

dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah Tatang Sukretra

Selatan : Tanah Tjin Un

Barat : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Timur : Jalan Raya

Tanah Seluas 16 m<sup>2</sup> berdasarkan surat pernyataan jual beli tertanggal

24 November 2001 dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah Tatang Suketra

Selatan : Tanah Tjin Un

Barat : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Timur : Tanah Caceh

7. Menghukum Para Tegugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah tanah tersebut di atas dalam keadaan bersih/tanpa dibebani syarat apapun kepada Penggugat, khusus kepada Tergugat I diperintahkan untuk membongkar bangunan rumahnya yang ada diatas tanah Penggugat seluas 231 m<sup>2</sup> dengan biaya sendiri kemudian menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;
8. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
9. Apabila Para Tergugat tidak menyerahkan tanah-tanah Penggugat tersebut di atas, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti

Hal. 39 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp683.000.000,00 (enam ratus delapan puluh tiga juta rupiah) yang dibayar secara tanggung renteng dan tunai oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa/uang *dwangsom* sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.541.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**III. Dalam Rekonvensi :**

- Menolak Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
- Menyatakan biaya perkara dalam rekonvensi nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 24/PDT/2013/PT.BTN. tanggal 15 Mei 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 4 Juni 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Juni 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 55/Pdt.G/2012/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juli 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 22 Juli 2013 kemudian Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Agustus 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

**ALASAN-ALASAN KASASI**



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

**A. Batas Waktu**

Bahwa Para Pemohon Kasasi telah menyatakan Kasasi pada tanggal 18 Juni 2013 sesuai dengan Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 24/ PDT/2013/PT.BTN juncto Nomor 55/Pdt.G/2012/PN.TNG.

Dengan demikian pernyataan kasasi tersebut telah dilakukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat menurut undang-undang, sehingga patut permohonan kasasi tersebut dapat diterima.

Tanpa mengesampingkan uraian tersebut di atas, sebagai informasi, Para Pemohon Kasasi sangatlah tidak setuju jika disebutkan di dalam Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten disebutkan bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sesuai Risalah Pemberitahuan masing-masing tertanggal 26 Februari 2013 dan 7 Maret 2013, karena fakta yang sesungguhnya terjadi adalah tidak pernah dilakukan pemeriksaan berkas oleh Pihak Para Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Februari 2013 dan 7 Maret 2013 tersebut dan juga Pihak Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat tidak pernah tahu berkas apa saja yang dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Banten untuk diperiksa, sehingga pihak Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat tidak mengetahui secara pasti apakah berkas-berkas yang dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Banten sudahkah sesuai dan lengkap dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Banten tersebut? Sebab, sangatlah penting Pengadilan Tinggi Banten menerima, mengetahui, dan memeriksa secara pasti semua berkas yang menjadi satu kesatuan dari perkara *a quo* ini sebab Pengadilan Tinggi Banten berfungsi untuk memeriksa dan juga menemukan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi (*Judex Facti*), sehingga menghasilkan suatu keputusan pengadilan yang mengandung rasa keadilan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlu diketahui disini, bahwa hal yang cukup janggal terjadi ketika Kuasa Hukum dari Pihak Para Pemohon Kasasi sudah berulang kali menanyakan dan juga meminta Salinan Putusan Perkara Nomor 55/Pdt.G/2012/PN.TNG kepada Panitera Pengganti yang membantu Majelis Hakim dalam persidangan ini (Bpk. Augustus PS, SH) guna dijadikan bahan pembuatan

*Hal. 41 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013*



Memori Banding, namun kenyataan yang terjadi adalah Pihak Para Pemohon Kasasi maupun Kuasa Hukumnya harus menunggu keluarnya Salinan Putusan tersebut sampai dengan kurang lebih 5 (Lima) bulan sejak Putusan diucapkan di persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 20 September 2012 sedangkan salinan putusan baru bisa diterima pada tanggal 22 Februari 2013.

Namun fakta yang terjadi, ternyata hanya berselang kurang dari 3 bulan (2 bulan 3 minggu) yaitu tepatnya pada tanggal 18 Mei 2013 ternyata Pengadilan Tinggi Banten yang juga merupakan Pengadilan yang berfungsi secara *Judex Facti* telah memutus perkara ini yang dinilai terlalu singkat waktunya dan janggal apabila dianalisa dan diperbandingkan dengan perkara perdata lainnya yang sejenis.

**B. Fakta-Fakta Persidangan**

1. Bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Para Pemohon Kasasi mengajukan bukti baru berupa keterangan pembuktian saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang mana sudah menjadi fakta di persidangan, namun tidak dimasukkan ke dalam risalah berita acara persidangan dan juga tidak dijadikan sebagai suatu dasar pertimbangan Majelis Hakim di tingkat pertama yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

l. Bahwa dalam persidangan pada tanggal 02 Juli 2012 di Pengadilan Negeri Tangerang, saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ Penggugat bernama Bpk. Sumanta (57 tahun) (Saksi Penggugat yang Pertama) dan Bpk. Lurah Mu'at Kusnawijaya (68 tahun) (Saksi Penggugat yang Kedua), memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Bahwa kedua orang saksi tersebut merupakan mantan Kepala Desa/ Lurah Kampung Melayu Barat dan menjelaskan bahwa transaksi jual beli/pengalihan hak atas tanah dengan menggunakan dasar hanya SPPT PBB saja bisa dilakukan, padahal hal tersebut merupakan suatu kesalahan prosedur hukum yang tidak dapat ditolerir karena SPPT PBB bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Bahwa kedua orang saksi tersebut menerangkan bahwa tidak pernah dilakukan proses pemecahan sertifikat hak milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar.
3. Bahwa kedua orang saksi tersebut menerangkan bahwa belum pernah ada proses pendaftaran dan balik nama akta jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang atas tanah

Hal. 42 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



bersertifikat Hak Milik Nomor 18 atas nama Alm. Sui Ek/Suhendar tersebut.

4. Bahwa ketika dilakukan pengukuran tanah yang menjadi dasar dikeluarkannya akta jual beli tidak pernah dilakukan oleh pegawai yang diutus dari instansi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, dan tidak pernah dipatok sesuai dengan batas-batas yang ada. Dengan demikian, tidak pernah diterbitkan Surat Ukur yang diterbitkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang yang berwenang akan hal ini.
  5. Bahwa tidak pernah ada tanda-tangan persetujuan dari istri maupun seluruh ahli waris Alm. Teng Sui Ek/Suhendar guna pengalihan hak atas tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 atas tanah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar tersebut.
  6. Bahwa saksi Penggugat yang pertama dan kedua membenarkan bahwa jika ada pihak ketiga yang sedang menyewa rumah pesta yang ada di sebelah timur tanah milik Alm. Teng Sui Ek/Suhendar, maka lahan kosong (objek gugatan *a quo*) akan digunakan sebagai lahan parkir. Jadi hal itu membuktikan bahwa Pihak Penggugat selalu menikmati keuntungan keberadaan lahan kosong (objek gugatan *a quo*) tersebut, karena jika tidak ada lahan kosong tersebut untuk parkir, sudah tentu tidak akan ada orang yang mau menyewa Rumah Pesta tersebut.
- II. Bahwa dalam persidangan pada tanggal 09 Juli 2012 di Pengadilan Negeri Tangerang, saksi yang diajukan oleh Penggugat bernama Bpk. Nean (52 tahun) (Saksi Penggugat yang Ketiga) dan Bpk. Syahrani (Ondeng) (42 tahun) (Saksi Penggugat yang Keempat), memberikan keterangan sebagai berikut:
1. Bahwa Saksi Termohon Kasasi/Penggugat yang ketiga yang bernama Bpk Nean menerangkan bahwa ketika terjadi penandatanganan surat pindah tertanggal 25 Desember 2002 antara Teng Yan Tje dengan Termohon Kasasi/Penggugat (Bukti P-18), pihak-pihak yang saat itu hadir dan melihat secara langsung adalah:
    - i. Bpk. Lurah yang bernama Sumanta;
    - ii. Bpk. Mantan Lurah Mu'at;
    - iii. Bpk. Teng Yang Kim (Penggugat);
    - iv. Bpk. Thio Yu Tjiang (Ucang) selaku suami dari Teng Yan Tje (Suami Tergugat I);

Hal. 43 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





v. Sdri. Teng Yan Tje sendiri (Tergugat I);

vi. Bpk. Nean (selaku mandor di Kp.Melayu Barat).

Dari hal tersebut di atas, jelas bahwa tidak pernah ada satu pun saudara kandung Teng Yan Tje yang merupakan ahli waris dan juga anak kandung dari pasangan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Alm. Ekui Nio (Tergugat II s/d Tergugat IX) mengetahui proses penandatanganan surat pindah tersebut. Apalagi sudah sangatlah jelas bahwa Teng Yan Tje tidak pernah memegang alas hak apapun (termasuk hak kepemilikan) atas Tanah yang dijadikan tempat tinggalnya yang termasuk ke dalam Objek Gugatan *a quo* sebagaimana terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, sehingga hal tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang telah diatur di dalam Pasal 1320 juncto Pasal 1335 KUHPerdara.

Oleh karenanya sudah sepatutnya-lah bahwa bukti yang diajukan Penggugat berupa Surat Pindah (P-18) tersebut patut dikesampingkan dan tidak menimbulkan akibat hukum apapun dikarenakan prosedur pembuatannya tidak dilakukan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, bahkan tidak diketahui sama sekali oleh Para Ahli Waris Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) yang lainnya (Tergugat II s/d Tergugat IX).

2. Bahwa Saksi Penggugat yang keempat yang bernama Bpk. Syahroni (Ondeng) mengetahui secara pasti bahwa hubungan antara Alm. Rusli Tenggara (Tergugat VI) dengan Termohon Kasasi (Teng Yang Kim) sangatlah akrab dan dekat, karena saksi Penggugat yang keempat tersebut (Ondeng) sering kali melihat secara langsung Alm. Rusli Tenggara (Tergugat VI) sering datang berkunjung dan menemui Termohon Kasasi (Teng Yang Kim) di toko emas milik Termohon Kasasi (Teng Yang Kim) saat dirinya masih aktif bekerja menjadi pegawai dari Termohon Kasasi (Teng Yang Kim) di toko emasnya yaitu sekitar tahun 1997-1999.
3. Bahwa Saksi Penggugat yang keempat yang bernama Bpk. Syahroni (Ondeng) juga mengetahui secara pasti bahwa pada tahun 1998 Alm. Rusli Tenggara (Tergugat VI) mencalonkan diri menjadi lurah di Cisoka. Dengan demikian, berdasarkan Keterangan ini sangatlah jelas membuktikan bahwa adanya keterlibatan Pihak Penggugat untuk mendukung Alm. Rusli Tenggara (Tergugat VI) ketika itu untuk

Hal. 44 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



menjadi lurah dengan dukungan berupa STTB/Ijazah Sekolah Menengah Pertama (Bukti T7) dan juga dukungan dana yang mana berujung kepada pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 Tertanggal 24 November 2001. Hal tersebut membuktikan itikad tidak baik dari si Penggugat untuk menguasai sebagai tanah bersertifikat hak milik milik Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) tersebut.

4. Bahwa Saksi Penggugat yang keempat yang bernama Bpk Syahrani (Ondeng) mengetahui bahwa Penggugat (Teng Yang Kim) bukan anak dari Ekui Nio (Istri dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar). Sehingga hal ini berkorelasi dengan bukti yang diajukan oleh Para Tergugat berupa Bukti T-6, T-8, T-13, T-14 dan T-22, namun dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa di Pengadilan Negeri Tangerang bukti tersebut, sehingga suatu peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi ketika itu tidak dapat terungkap guna dipertimbangkan oleh Majelis Hakim secara jelas dan benar.
5. Bahwa Saksi Penggugat yang ketiga dan keempat membenarkan bahwa ada perbedaan bentuk rumah kawin yang ada dahulu dengan yang ada sekarang (setelah renovasi rumah pesta tersebut berwarna putih dan bentuknya lebih luas daripada yang sebelumnya), padahal belum pernah ada transaksi pengalihan hak atas tanah milik Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) atas sebagian tanah yang sudah menjadi pondasi bangunan rumah pesta yang baru tersebut.

## C. Salah Menerapkan Hukum

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah tidak cermat/tidak saksama dalam mempelajari dan menelaah alat-alat bukti yang diajukan para pihak dalam perkara *a quo*, sehingga Pengadilan Tingkat I tidak tepat dan salah dalam memutus perkara *a quo*.
  - (a) Bahwa seluruh Akta Jual Beli yang diklaim seolah-olah terjadi transaksi antara Penggugat dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar atas obyek Perkara *a quo* tidak memenuhi syarat-syarat subjektif dan/atau obyektif bagi keabsahan suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata. Bahwa Syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:
    1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
    2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
    3. Suatu pokok persoalan tertentu;
    4. Suatu sebab yang tidak dilarang;

Hal. 45 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila keempat syarat menurut Pasal 1320 KUHPerdara diatas dijadikan alat penguji apakah bukti ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989; AJB Nomor 1133/2001; dan AJB Nomor 1272/2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang telah dikemukakan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (Teng Yang Kim) di dalam Gugatannya sudahkah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak, maka berikut penjelasannya:

i. Bahwa transaksi jual beli yang seolah-olah dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (Teng Yang Kim) dengan bukti ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989; AJB Nomor 1133/2001; dan AJB Nomor 1272/2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang telah dikemukakan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (Teng Yang Kim) di dalam Gugatannya adalah tidak sah dan sepatutnya dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan, berdasarkan hal-hal berikut:

a. Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989 tidak pernah diketahui, disetujui dan ditanda tangani oleh istri Teng Sui Ek/Suhendar yaitu Alm. Ekui Nio yang ketika itu masih hidup.

Dalil Penggugat yang menyebutkan adanya Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 sebagai bukti peralihan, maka jika memang ada, hal tersebut merupakan akta yang tidak sah. Hal ini dikarenakan Alm. Ekui Nio, istri Teng Sui Ek pada saat itu masih sehat dan hidup (Bukti T-1), seharusnya secara hukum sudah sepatutnyalah diikutsertakan untuk memberi persetujuan dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989. Hal ini disebabkan karena tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 tersebut diperoleh ketika sudah terjadinya perkawinan antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Alm. Ekui Nio, dan oleh karenanya tanah tersebut termasuk ke dalam harta bersama berdasarkan Pasal 35 ayat 1 jo Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan).

Sesuai dengan dalil diatas, maka transaksi tersebut patut disangsikan kebenarannya karena:

Hal. 46 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (i) Tidak pernah ada bukti tanda tangan persetujuan dari istri Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) di dalam Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989 tersebut.
  - (ii) Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) pernah menyatakan secara lisan kepada Suami Tergugat VII (Uming/Tjoen Ming) bahwa Alm. Teng Sui Ek tidak pernah menjual tanahnya (hal ini sudah diungkapkan di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang yang terbuka untuk umum pada tanggal 16 Juli 2012, jadi jika terdapat tanda tangan Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) di dalam Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989, maka patut diragukan kebenarannya).
  - (iii) Penggugat dengan sengaja tidak memasukan para camat selaku PPAT dalam Gugatan ini maka patut diduga bahwa Penggugat dengan sengaja berupaya untuk mengaburkan fakta hukum terhadap transaksi sepihak tersebut dengan cara tidak memasukan para camat selaku PPAT ketika itu sebagai pihak yang Turut Tergugat; dan
  - (iv) Para camat selaku PPAT yang disebutkan dalam Gugatan *a quo* merupakan pejabat yang memahami dan wajib mematuhi ketentuan peraturan pertanahan seolah-olah bertindak mengabaikan prosedur dan tata cara peralihan hak atas tanah yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, patut diduga dan meyakinkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989 (jika ada) merupakan akta sepihak yang dibuat berdasarkan keinginan Penggugat semata-mata dengan mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku.
- b. Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001, Akta Jual Beli Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003, serta Surat Pernyataan Jual Beli Sebelum Akta tertanggal 24 November 2001 tidak pernah diketahui, disetujui dan ditandatangani oleh seluruh ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Alm. Ekui Nio yaitu Tergugat I s/d Tergugat IX, dikarenakan saat itu Istri dari Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) telah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 1999 (sesuai dengan Bukti T-2).

Hal. 47 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



Para Pemohon Kasasi kembali meragukan bahkan menolak keabsahan transaksi tersebut dengan mengingat adanya kejanggalan-kejanggalan yang sama dari setiap transaksi yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Sehingga apabila transaksi tersebut dianggap oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat terbukti kebenarannya, maka transaksi tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku karena terlihat jelas dan tidak dapat disangkal bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kembali menggunakan cara yang serupa untuk melakukan pembenaran atas transaksi sepihak yang dilakukannya yaitu transaksi tersebut tidak pernah diketahui, disetujui bahkan tidak ditandatangani oleh seluruh ahli waris yang memiliki hak menurut *legitimate portie* dalam kewarisan sesuai dengan Pasal 913 KUHPerdara, karena sudah jelas bahwa ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Alm. Ekui Nio berjumlah sembilan orang yang seluruhnya merupakan anak kandung (Tergugat I s/d Tergugat IX) bahkan prosedur pengalihan hak atas tanah yang merupakan benda tetap tidak dijalankan sesuai dengan prosedurnya, sebagaimana diketahui dari Investigasi Pihak Para Pemohon Kasasi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang yang mana ditemukan informasi bahwa Buku Tanah atas Tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor 18 seluas 1.575 M<sup>2</sup> belum pernah ada pemecahan sertifikat dan masih utuh luasannya sampai dengan saat ini bahkan bukti ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989; AJB Nomor 1133/2001; dan AJB Nomor 1272/2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang telah dikemukakan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (TENG YANG KIM) di dalam Gugatannya tidak pernah terdaftar di dalam buku tanah tersebut.

2. Pengadilan Negeri Tangerang telah salah dalam membuat pertimbangan hukum, karena tidak memperhatikan fakta hukum, bukti-bukti yang diajukan, dan ketentuan hukum yang berlaku, dan juga terdapat kejanggalan antara pertimbangan yang satu dengan yang lainnya.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Jual Beli bukan merupakan Bukti Perolehan/Peralihan Hak atas Tanah tanpa dilakukannya pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Bahwa ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989; AJB Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001; dan AJB Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang Penggugat nyatakan dalam posita Butir ke-4, 5, 12, 14, dan 35 Gugatan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (seperti: H. Tabri Wijaya, Didi S Wijaya, dan Drs. Daswara) di daerah kerja Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang yang disebutkan secara jelas akan dipergunakan sebagai alat bukti untuk didaftarkan dan diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara *a quo*, tidak pernah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, ditambah lagi sesuai dengan apa yang telah dinyatakan oleh Penggugat di dalam uraian posita butir ke- 52 terbukti keberadaan dari ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan tersebut sudah hilang, maka patutlah dipertanyakan apakah saat itu keberadaan dan keabsahan atas dikeluarkannya ketiga Akta Jual Beli Duplikat atas tanah tersebut baik secara letak, asal perolehan hak dan legalitasnya oleh Kantor Kecamatan setempat telah diperiksa dan memenuhi kaedah hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, sebagai berikut :

1. Pasal 617 KUHPdata berbunyi: "Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan. Dan juga harus mengikuti prosedur hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Sehingga apabila pengalihan hak atas tanah (benda tetap) dilakukan tanpa menggunakan suatu akta otentik dan juga mengikuti prosedur hukum yang berlaku, maka pengalihan hak atas tanah tersebut bisa dinyatakan batal demi hukum.

2. Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 dinyatakan bahwa:

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19<sup>1</sup>;

Hal. 49 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
3. Pasal 4 ayat 3 Jo Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa:
- Pasal 4 ayat 3 PP Nomor 24 Tahun 1997: "Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c<sup>2</sup>, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar";
  - Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997: "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuat berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar."
4. Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:
- 1) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang dicantumkan dalam risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas (daftar isian 201)
  - 2) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 13 digit, yaitu 8 digit pertama merupakan kode propinsi, kabupaten, kecamatan dan kelurahan/desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 digit terakhir merupakan nomor bidang tanah.
  - 3) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis merupakan nomor urut per desa/kelurahan.
  - 4) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis merupakan nomor yang diberikan secara berurutan sesuai dengan urutan penyelesaian penetapan batas.
  - 5) Dalam hal bidang tanah terletak di lebih dari 1 (satu) desa, maka masing-masing bagian dari bidang tanah yang terletak di desa yang berbeda tersebut diberi NIB tersendiri.

Hal. 50 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.
- 7) Bidang tanah yang telah mempunyai NIB dibukukan dalam daftar tanah.
5. Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa:
  - (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.
  - (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau hak milik atas satuan rumah susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
    - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
    - b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
    - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
    - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
    - e. Bukti identitas penerima hak;
    - f. Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan;
    - g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2)<sup>3</sup>;
    - h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
    - i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Hal. 51 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

#### 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

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diambil suatu kesimpulan bahwa ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989; AJB Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001; dan AJB Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (H. Tabri Wijaya, Drs. Daswara, dan Drs. H. Didi. S Wijaya), jika memang ada berarti batal demi hukum sehingga sudah seyogyanya tidak memiliki kekuatan hukum apapun dengan mengingat:

- (i) Dilakukan tanpa alas hak yang sah karena tidak pernah ada tanda tangan dari istri Alm Teng Sui Ek (Suhendar) ketika beliau masih hidup, dan juga tidak pernah ada tanda tangan dari seluruh ahli waris yang merupakan anak dari pasangan Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) dengan Istrinya (Ekui Nio) yaitu Tergugat I s/d Tergugat IX;
- (ii) Ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan jual beli tersebut Tidak pernah didaftarkan atau terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional setempat sebagai dasar bukti kepemilikannya; dan
- (iii) Mengenai pendaftaran ke Kantor BPN setempat sudah melewati jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja atau paling lambat 1 (satu) tahun sejak dibuatnya Akta Jual Beli tersebut.
- (iv) Di dalam ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan jual beli tersebut tidak pernah disebut Nomor Identitas Bidang (NIB) atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar tersebut, sehingga sudah sangat jelas bahwa Pihak Termohon Kasasi maupun PPAT yang terlibat ketika itu tidak pernah melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang.

Bahwa guna mempertegas sanggahan Para Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim di Pengadilan Tingkat I di Pengadilan Negeri Tangerang, maka Para Pemohon Kasasi perlu mengemukakan hal-hal dibawah ini:

- (a) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 61 alinea kedua dan alinea ketiga yang dapat dikutip sebagai berikut:

Hal. 52 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

#### 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

- Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 61 alinea kedua:

“Menimbang bahwa camat berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 (Peraturan Pemerintah tentang PPAT), adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mempunyai tugas pokok adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan hukum tertentu adalah: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa hak tanggungan;”

Alasan Para Pemohon Kasasi yaitu:

- i. Di dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah diatur bahwa: “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh seluruh ahli waris yang mempunyai hak atas tanah tersebut untuk dapat dijadikan saksi sekaligus mengetahui secara langsung peristiwa hukum berupa pengalihan hak atas tanah tersebut yang mana ditandai dengan penandatanganan minuta akta jual beli seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Pengetahuan para ahli waris atas pengalihan hak atas tanah bersertifikat tersebut merupakan sesuatu yang sangat krusial sifatnya karena berkaitan dengan hak dari masing-masing ahli waris yang dikenal sebagai *Legitimae Portie* seperti yang diatur di dalam Pasal 913 KUHPerdara yang mana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut: “Bagian mutlak atau *Legitimae Portie* adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, terhadap bagian mana si yang meninggal tak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup, maupun selaku wasiat”.

Kemudian, di dalam penjelasan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah diatur bahwa: “Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta,

Hal. 53 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.” Dan dalam kasus ini si Termohon Kasasi sama sekali tidak dapat membuktikan bahwa pembacaan ataupun penandatanganan minuta akta jual beli tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku seperti telah dijelaskan diatas.

Dari uraian diatas, sangatlah jelas bahwa suatu akta dapat disebut akta otentik jika akta tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu dan harus dibacakan/dijelaskan kepada para pihak yang hadir dan juga berkepentingan terhadap perbuatan hukum yang akan dilakukan tersebut. Dan jika dihubungkan dengan perkara Perdata Nomor 55/Pdt.G/2012/PN.TNG juncto Nomor 24/PDT/2013/PT.BTN ini sangatlah jelas dan terbukti di dalam fakta persidangan maupun bukti-bukti dan kesaksian dari para pihak yang dihadirkan oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat bahwa PPAT yang telah ditunjuk dan disebutkan namanya diatas, tidak pernah membacakan bahkan tidak pernah menjelaskan apa maksud dari penandatanganan akta otentik tersebut, dan patut diduga bahwa Akta tersebut tidak benar isinya bahkan patut diduga ditandatangani dalam keadaan kertas kosong dan tidak ditanda tangani dihadapan PPAT yang bersangkutan saat itu. Bahkan tidak ada satu pun Bukti berupa Akta Jual Beli yang diajukan oleh Pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat membuktikan bahwa Para Ahli Waris dari Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) tersebut seluruhnya dilibatkan didalam pembuatan dan penandatanganan Ketiga Akta Jual Beli dan satu surat pernyataan yang dijadikan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai bukti-bukti dipersidangan, sehingga patut diduga keotentikan dari Akta Jual Beli tersebut Batal demi hukum karena keberadaan dari ketiga Akta jual beli tersebut beserta 1 buah surat pernyataan jual beli tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota dan juga tidak dilaksanakan sesuai dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah tersebut, bahkan melanggar ketentuan dari Pasal 913 KUHPerdota.

- Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 61 alinea ketiga:

Hal. 54 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



“Menimbang, bahwa mengacu kepada eksistensi dan kewenangan serta tugas pokok Camat selaku PPAT, maka dalam perkara *a quo* Camat Teluknaga selaku PPAT yang mewilayahi kecamatan Teluknaga yang merupakan wilayah obyek sengketa adalah tidak wajib ikut digugat dalam perkara ini, oleh karena Camat Teluknaga tersebut tidak ada kepentingan hukum secara langsung kepada pihak-pihak dan perbuatannya membuat Akta Jual Beli seperti tersebut diatas adalah merupakan kewenangan dan tugas pokoknya selaku PPAT, perbuatan Camat Teluknaga yang membuat AJB diatas tidak ada merugikan kepentingan hukum penggugat, dan penggugat dalam menentukan pihak-pihak yang digugat adalah bebas untuk menentukannya, sesuai dengan pihak-pihak mana yang merugikan atau melanggar hak-hak dari penggugat itulah yang wajib dijadikan sebagai pihak tergugat dalam suatu gugatan; ”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

- i. Di dalam eksepsi Para Pemohon Kasasi di dalam Jawabannya yang dapat dikutip dibawah ini bahwa Para Pemohon Kasasi tidak hanya menyebutkan Camat saja, namun saksi-saksi (M. Muat Kusnawijaya, Sumanta, Nimin, Animin, dan Thio Yu Tjiang) yang saat itu menyaksikan sekaligus terlibat langsung dalam pembuatan ketiga Akta yang diajukan oleh Pihak Termohon Kasasi (AJB Nomor 593.2/1280/JB1998, AJB Nomor 1133/2001 dan AJB Nomor 1272/2003 beserta satu buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, tidak ikut digugat sebagai pihak, sehingga gugatan *a quo* kurang pihak. Dengan ikut digugatnya para pihak seperti yang telah disebut diatas termasuk Camat-camat yang saat itu terlibat langsung, maka gugatan tersebut tidak cacat secara formil, dan juga dapat membuat terang akan apakah suatu Peristiwa hukum lampau berupa transaksi yang diduga merupakan jual beli tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek Suhendar tersebut sudahkah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia? Atau kah hanya merupakan transaksi fiktif yang semuanya didalangi oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sendiri guna adanya keinginan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanpa didasari itikad baik dan juga tidak mengikuti ketentuan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia

Hal. 55 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



tentang peralihan hak atas tanah/ benda tetap guna menguasai sebagian tanah milik Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar yang sudah bersertifikat hak milik Nomor 18 dan juga berlokasi sangat strategis karena terletak tepat dipinggir jalan utama wilayah Kampung Melayu Barat (Teluk Naga), kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (Lokasi objek gugatan *a quo* tepat disamping jalan utama menuju tempat wisata Tanjung Pasir Resort dan Bandara Soekarno Hatta).

ii. Camat selaku PPAT (H. Tabri Wijaya, DRS. Daswara, DRS M. Machdiar, dan DRS Didi. S. Wijaya), dan saksi-saksi yang dilibatkan ketika itu seperti Sekretaris Desa dan Lurah yang saat itu aktif menjabat (M. Muat Kusnawijaya, dan Sumanta) seharusnya menjelaskan dan menuntun diterapkannya prosedur/tata cara pengalihan hak atas tanah bersertifikat hak milik yang berlaku di negara indonesia sesuai dengan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana salah satu persyaratannya adalah diperlukan persetujuan seluruh ahli waris yang masih hidup saat itu agar tidak melanggar ketentuan Pasal 913 KUHPdata tentang *Legitimae Portie* tersebut, karena di dalam semua bukti-bukti berupa Akta Jual Beli dan satu surat pernyataan jual beli yang dianggap Otentik dan duplikat oleh Pihak Penggugat, tidak pernah ada ditemukan tanda tangan maupun persetujuan seluruh ahli waris alm. Teng Sui Ek/Suhendar (yaitu Tergugat I s/d Tergugat IX), oleh karenanya sudah sangatlah jelas bahwa ketiga akta jual beli maupun surat pernyataan jual beli tersebut batal demi hukum.

iii. Dalam hal pilihan Penggugat guna menentukan siapa-siapa saja yang berhak untuk dijadikan Tergugat, maka Para Pemohon Kasasi dengan ini menolak dengan tegas mengenai hal tersebut dikarenakan hal tersebut dapat membuat tidak terangnya suatu peristiwa hukum yang sudah lampau terjadi untuk dibuktikan kebenarannya, padahal dengan ikut terlibatnya camat yang saat itu berwenang dan terlibat di dalam pembuatan ketiga akta jual beli berguna untuk membuktikan apakah Para Camat tersebut telah melakukan dan menuntun terlaksananya prosedur hukum mengenai jual beli tanah sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan

Hal. 56 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



Pemerintah yang menjadi Peraturan Pelaksana dilaksanakan dengan benar dan sesuai yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 03 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961.

(b) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 62 alinea kesatu dan alinea kedua yang dapat dikutip sebagai berikut:

- Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 62 alinea kesatu:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, eksepsi para Tergugat angka 1 yang menyatakan Camat Teluk Naga harus digugat dinyatakan ditolak;”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

- Bahwa meskipun camat memiliki kedudukan terhormat sebagai PPAT dan juga sekaligus sebagai Kepala Pemerintahan Tertinggi di Tingkat Kecamatan, namun hal tersebut tidak menghilangkan hak seseorang yang dirasa haknya dilanggar oleh perbuatan camat/PPAT tersebut yang dianggap melakukan penyalahgunaan kekuasaan dan/atau kewenangan, bahkan apabila Camat/PPAT tersebut di dalam melakukan kewenangannya dalam hal pembuatan akta pengalihan hak atas benda tetap tidak melakukan tata cara maupun prosedur pengalihan hak atas tanah bersertifikat hak milik sesuai dengan Peraturan dan Hukum yang berlaku di Indonesia. Jadi dengan tidak digugatnya camat teluknaga (setidak-tidaknya dimasukkan sebagai Pihak Turut Tergugat yang masuk ke dalam Perkara), maka hal tersebut dapat menimbulkan tidak terangnya suatu peristiwa hukum berupa pengalihan hak atas sebagian tanah bersertifikat hak milik No: 18 tersebut apakah sudah dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia mengenai pengalihan benda tetap yaitu sesuai dengan ketentuan hukum yang sudah sangat jelas dipaparkan di dalam halaman 10 sampai dengan 12 memori kasasi ini.

Hal. 57 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



- Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 62 alinea kedua:

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat angka 2 a, b, c, d, e, diatas setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat dan saksama ternyata materi eksepsi tersebut telah menyangkut materi pokok perkara, maka oleh karena itu materi eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara dan karenanya eksepsi angka 2 diatas dinyatakan ditolak.”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa penolakan eksepsi angka 2 ini oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini pada tingkat Pertama tidak didasari oleh alasan dan/atau pertimbangan hukum yang jelas dan seksama, karena hanya mengutip tanggapan dari pihak kuasa hukum Penggugat saja, tanpa menjelaskan dasar hukum penolakan atas eksepsi tersebut, dan juga tanpa adanya suatu Pertimbangan Hukum Majelis Hakim sendiri yang memeriksa Perkara ini Pada tingkat pertama.

- (c) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 62 alinea keempat yang dapat dikutip sebagai berikut:

- Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 62 alinea keempat:

“Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi terhadap para ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek alias Suhendar, yang dilakukan oleh para ahli waris tersebut baik dilakukan secara sendiri-sendiri maupun dilakukan secara bersama-sama, karena para ahli waris Teng Sui Ek/ Suhendar tidak mau melakukan penyerahan dan pemecahan serta membalik nama terhadap tanah-tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar tanah miliknya sendiri sertifikat Hak Milik Nomor 18 Tahun 1967, Gambar Situasi Nomor 7 Tahun 1967 tertanggal 21 September 1967, yang terdaftar atas nama Teng Sui Ek, yang terletak dulu dikenal dengan nama desa Kampung Melayu, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, sekarang dikenal dengan nama Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten. Adapun tanah-tanah yang dibeli Penggugat dari Alm. Teng Sui ek/Suhendar adalah sebagai berikut:

Hal. 58 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tanggal 12 Desember 1989 Penggugat beli tanah dari Teng Sui Ek seluas 225 M<sup>2</sup> dengan harga Rp1.575.000,00 dengan Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tanah tersebut telah didaftarkan di Kantor Pajak dan telah keluar SPPT atas nama Penggugat;
2. Tanggal 24 November 2001 Penggugat beli tanah dari Alm. Teng Sui Ek, luas 86 M<sup>2</sup> dengan harga Rp5.525.000,00 dengan Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 tanah tersebut telah didaftar di Kantor Pajak dan telah keluar SPPT atas nama Penggugat;
3. Tanggal 24 November 2001 bersamaan dengan tanah diatas Penggugat beli dari Teng Sui Ek seluas 16 M<sup>2</sup> dengan harga Rp3.200.000,00; ini hanya dengan surat pernyataan jual beli saja;
4. Tanggal 20 Oktober 2003 Penggugat membuat Akta Jual Beli dengan Teng Sui Ek, tanah seluas 231 M<sup>2</sup> dengan harga Rp83.700.000,00; Nomor 1272/2003, tanah ini pernah dijual oleh Teng Sui Ek/Suhendar kepada Teng Yan The/Caceh dengan Akta Jual beli Nomor 227/2000, akan tetapi jual beli tersebut telah dibatalkan dengan surat pembatalan tertanggal 25 Desember 2002;

Bahwa akibat Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan, membalik nama dan melakukan pemecahan sertifikat tanah, terhadap tanah yang telah dibeli Penggugat dari Teng Sui Ek, Sertifikat Nomor 18 Tahun 1967, Gambar Situasi Nomor 7 Tahun 1967 tertanggal 21 September 1967, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian immateriil.

Kerugian materiil:

- a. Kerugian Penggugat akibat perbuatan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, apabila tanah tanah tersebut dijual dengan harga per meter persegi Rp1.500.000,00. Maka menjadi: 558 M<sup>2</sup> x Rp1.500.000,00 = Rp837.000.000,00;
- b. Kerugian Penggugat apabila tanah-tanah tersebut dikontrakkan per tahunnya dengan harga Rp15.000.000,00 terhitung sejak tahun 1996, maka menjadi 15 tahun x Rp15.000.000,00 = Rp225.000.000,00;
- c. Kerugian Penggugat untuk ongkos perkara dan honorarium/jasa advokat = Rp100.000.000,00;

Kerugian Immateriil:

Kerugian yang timbul akibat tersitanya pikiran dan perasaan tertekan yang memikirkan permasalahan ini dan hal-hal lain yang bersifat psikologis apabila diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00;

Hal. 59 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



Bahwa kerugian yang diderita Penggugat baik materiil dan immateriil seluruhnya berjumlah Rp2.162.000.000,00 (dua miliar seratus enam puluh dua juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng dengan tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

- i. Bahwa Pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan karena tidak memiliki alas hak yang sah dimana pengalihan hak dilakukan tanpa mematuhi prosedur hukum yang berlaku sehingga Pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Tidak berhak untuk menuntut ganti kerugian secara materiil maupun immateriil kepada Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat. Karena sudah jelas bahwa Duplikat dari Ketiga Akta Jual Beli dan satu surat pernyataan sebelum dilakukannya akta jual beli tersebut batal demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun.
- ii. Dalil Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat terhadap adanya pengalihan hak atas sebagian bidang tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Nomor 18 tahun 1967 an. Alm. Teng Sui Ek/Suhendar tersebut menunjukkan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memahami ketentuan hukum yang berlaku atas peralihan hak benda tidak bergerak (Pasal 23 jo Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), sehingga dan karenanya Sertifikat tersebut belum mengalami perubahan baik nama yang tercatat atas sertifikat tersebut maupun luasan didalamnya.

Ketentuan hukum tentang peralihan benda tetap (pertanahan) yang telah diatur dalam Pasal 23 ayat (1), (2), dan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 secara jelas dimaksudkan oleh Negara adalah untuk menjamin kepastian hukum sehubungan dengan kepemilikannya dan/atau peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga karenanya dalil hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang selalu saja menyebutkan bahwa dirinya memiliki hak atas sebagian tanah seluas 558 M<sup>2</sup> berdasarkan ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan jual beli merupakan suatu penafsiran yang tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum yang berlaku khususnya dibidang pertanahan ataupun pengalihan hak benda

Hal. 60 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



tetap, sebab bukti kepemilikan hak atas tanah yang paling kuat dan sempurna adalah Sertifikat yang dikeluarkan secara resmi dan sudah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan setempat. Dan Pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa dirinya telah memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah seluas 558 M<sup>2</sup> tersebut.

- iii. Bahwa sehubungan dengan dalil Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dimana disebutkan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (Teng Yang Kim) telah melakukan transaksi jual beli dengan Teng Yan Tje dan disetujui oleh Thio Yu Tjiang selaku suami Teng Yan Tje atas obyek perkara *a quo* dilakukan tanpa alas hak yang sah sebab Teng Yan Tje tidak pernah memegang hak apapun (termasuk hak kepemilikan) atas obyek Gugatan *a quo* sebagaimana terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang sehingga hal ini tidak memenuhi syarat sah perikatan/perjanjian di dalam Pasal 1320 jo Pasal 1335 KUHPerdara. Sehubungan dengan tidak berhaknya Teng Yan Tje tersebut telah diketahui serta disadari pula oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam posita Gugatan butir 34 yang menyatakan bahwa "...dikarenakan tanah seluas 231 M<sup>2</sup> merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar, maka penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar...". Pernyataan pada posita Gugatan butir 34 ini jelas-jelas bertentangan dengan posita Gugatan butir 29, 30, dan 31. Terlebih lagi, Penggugat telah pula mengetahui adanya pembatalan jual beli yang didalilkan pernah dilakukan oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pembatalan Jual Beli tertanggal 25 Desember 2002 atas Akta Jual Beli Nomor 227/2000 antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje.

Bahkan merupakan hal yang sangat aneh dan sangatlah janggal, bahwa si Penggugat secara pasti dan meyakinkan mengetahui transaksi yang terjadi terkait pengalihan tanah sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 227/2000 beserta surat pembatalannya atas Akta Jual Beli Nomor 227/2000 antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar

Hal. 61 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



dengan Teng Yan Tje tertanggal 25 Desember 2002, padahal transaksi tersebut tidak melibatkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam hal pengalihan maupun pembatalannya, maka dari pernyataan tersebut dapat diambil suatu kesimpulan/benang merah yang juga telah menjadi fakta dipersidangan bahwa Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat merupakan dalang dan/atau otak dan/ atau Turut terlibat di dalam pembuatan transaksi fiktif seperti yang terurai di dalam Akta Jual Beli Nomor 227/2000 tersebut.

Dengan merujuk pada uraian-uraian tersebut di atas, maka Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat-lah yang memiliki itikad tidak baik sehingga transaksi AJB Nomor 227/2000 yang diubah menjadi AJB Nomor 1272/2003 tersebut jelas dilaksanakan berdasarkan sebab yang palsu yaitu tanpa dasar yang sah atas obyek transaksi, maka transaksi tersebut tidak memenuhi syarat subjektif serta obyektif suatu perjanjian/perikatan jual beli pengalihan hak atas benda tetap dan karenanya transaksi tersebut menjadi batal demi hukum (*null and void*) termasuk pula akta jual beli Nomor 1272/2003 tersebut.

- iv. Akta Jual Beli bukan merupakan Bukti Perolehan/Peralihan Hak atas Tanah tanpa dilakukannya pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Bahwa ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989; AJB Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001; dan AJB Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang Penggugat nyatakan dalam posita Butir ke- 4, 5, 12, 14, dan 35 Gugatan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (seperti: H. Tabri Wijaya, Didi S Wijaya, dan Drs. Daswara) di daerah kerja Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang yang disebutkan secara jelas akan dipergunakan sebagai alat bukti untuk didaftarkan dan diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara *a quo*, tidak pernah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, ditambah lagi sesuai dengan apa yang telah dinyatakan oleh Penggugat di dalam uraian posita butir ke- 52



terbukti keberadaannya sudah hilang, maka patutlah dipertanyakan apakah saat itu keberadaan, keabsahan dan juga isi maupun uraian atas dikeluarkannya ketiga akta jual beli duplikat atas tanah tersebut baik secara letak, asal perolehan hak dan legalitasnya oleh Kantor Kecamatan setempat telah sesuai, diperiksa dan memenuhi kaedah hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia mengenai pengalihan hak atas benda tetap.

- (d) Bahwa Para Pemohon Kasasi sependapat dan setuju dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 65 alinea kesatu, kedua, ketiga, dan keempat yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 65 alinea kesatu:

“Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat sebagaimana diatas, maka yang menjadi permasalahan dan harus dibuktikan dan dipertimbangkan adalah apakah jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat/Tatang Suketra dan Teng Sui Ek/Suhendar dengan akta jual beli yang telah terurai tersebut diatas adalah sah menurut hukum atau tidak?”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Sudah selayaknya majelis hakim membuktikan bahwa apakah jual beli tersebut sah menurut hukum atau tidak, karena sudah sangatlah jelas di dalam uraian yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi bahwa Transaksi Jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat (Teng Yang Kim/Tatang Suketra) dengan Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar adalah tidak sah dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di dalam pengalihan hak atas tanah/benda tetap.

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 65 alinea kedua:

“Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan diatas, maka terlebih dahulu dipertimbangkan adalah apakah benar para Tergugat anak-anak dari Teng Sui Ek/ Suhendar dan sekaligus menjadi ahli waris dari Teng Sui Ek/ Suhendar?”

Alasan Para Pemohon Kasasi:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi (Tergugat I s/d IX)/ Para Penggugat Rekonvensi (Penggugat I s/d IX) merupakan anak-anak kandung dari Pasangan Alm. Teng Sui Ek/ Suhendar sehingga sah menjadi ahli waris dari Teng Sui Ek/Suhendar. Oleh karenanya Para Pemohon Kasasi ini yang berjumlah sembilan orang memiliki hak yang dilindungi hukum yaitu ketentuan Pasal 913 KUHPerdara tentang *Legitimae Portie*.

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 65 alinea ketiga:

"Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Para Tergugat sama-sama mengakui bahwa benar Para Tergugat adalah anak anak dari Teng Sui Ek, ibunya Ekui Nio yang telah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 1999 dan Bapakny bernama Teng Sui Ek/ Suhendar dan telah meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2005, karena kedua orang tuanya telah meninggal dunia, maka para tergugatlah menjadi ahli warisnya;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa benar Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi (Tergugat I s/d IX)/Para Penggugat Rekonvensi (Penggugat I s/d IX) merupakan anak dari Teng Sui Ek, ibunya Ekui Nio yang telah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 1999 dan Bapakny bernama Teng Sui Ek/Suhendar dan telah meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2005, karena kedua orang tuanya telah meninggal dunia, maka para tergugatlah menjadi ahli warisnya.

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 65 alinea keempat:

"Menimbang, bahwa Pengakuan adalah merupakan salah satu alat bukti yang sempurna dalam hukum acara perdata/HIR (Pasal 174 HIR), maka dalam hal ini para tergugat dipandang benar adalah anak-anak dari Ekui Nio dan Teng Sui Ek/Suhendar dan sekaligus menjadi ahli warisnya."

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa benar Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi (Tergugat I s/d IX)/Para Penggugat Rekonvensi (Penggugat I s/d IX) merupakan anak-anak dari Ekui nio dan Teng Sui Ek/Suhendar dan sekaligus menjadi ahli warisnya.

Hal. 64 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

### 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)



(e) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 65 alinea keenam yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 65 alinea keenam:

"Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P4, berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 12 Desember 1989, Bukti Surat P.8 berupa akta jual beli tanah Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001, bukti surat P.20 berupa akta jual beli tanah Nomor 1272/ 2003 tertanggal 20 Oktober 2003, dimana dalam akta tersebut pihak Penjual adalah Teng Sui Ek/Suhendar dan sebagai Pihak Pembeli adalah Tatang Suketra;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

1. Akta Jual Beli/transaksi jual beli Penggugat dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar atas obyek Perkara *a quo* tidak memenuhi syarat-syarat subjektif dan/atau obyektif bagi keabsahan suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara.

Bahwa transaksi jual beli yang seolah-olah dilakukan oleh Penggugat (Teng Yang Kim) dengan bukti ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989 (Bukti P.4); AJB Nomor 1133/2001 (Bukti P.8); dan AJB Nomor 1272/2003 (Bukti P.20) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 seperti yang telah dikemukakan oleh Penggugat di dalam Gugatannya adalah tidak sah dan sepatutnya dinyatakan batal demi hukum.

Hal itu dikarenakan:

a. Bahwa terkait:

- (i) Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989 (Bukti P.4) tidak pernah diketahui, disetujui dan ditanda tangani oleh istri Teng Sui Ek/Suhendar (Alm. Ekui Nio ketika masih hidup, karena tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 tersebut diperoleh ketika sudah terjadinya perkawinan antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Alm. Ekui Nio, dan oleh karenanya tanah tersebut termasuk ke dalam harta bersama berdasarkan Pasal 35 ayat 1 jo Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Hal. 65 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai perkawinan antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Alm. Ekui Nio terjadi sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tanggal 2 Januari 1974, dan hal itu sangat jelas diatur di dalam BAB XIII Ketentuan Peralihan Pasal 64 yang berbunyi: "Untuk perkawinan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan perkawinan yang terjadi sebelum Undang-undang ini berlaku yang dijalankan menurut peraturan-peraturan yang lama adalah SAH." Dan juga sebenarnya Penggugat sangat keliru jika berpendapat dan menyangsikan Perkawinan yang terjadi antar Alm. Teng Sui Ek (yang merupakan Adik kandung dari ayahnya Penggugat yang bernama Alm. Teng Kim Lin) dengan Alm. Ekui Nio karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) Penggugat beserta para tetangga yang ada dan sudah tinggal di sekitar rumah Alm. Teng Sui Ek mengetahui hubungan perkawinan yang sudah terjadi puluhan tahun dan sudah memiliki anak kandung sebanyak 9 orang yang saat ini bertindak selaku Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IX) dalam Gugatan *a quo*;
  - 2) Penggugat selama Alm. Teng Sui Ek dan Alm. Ekui Nio masih hidup selalu memanggil kepada masing-masing pihak tersebut dengan sebutan *Encek* (istilah dalam bahasa kaum Tionghoa Cina Benteng yang berarti: PAMAN) kepada Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan *Engkim* (istilah dalam bahasa kaum tionghoa Cina Benteng yang berarti: BIBI) kepada Alm. Ekui Nio;
  - 3) Akta perkawinan sebelum tahun 1974 merupakan suatu barang yang tidak mungkin bisa diketemukan, karena pencatatan perkawinan di dalam suatu akta perkawinan terjadi dan mulai dikenal setelah diundangkannya UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ini.
2. Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001 (Bukti P.8), Akta Jual Beli Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003 (Bukti P.20), serta Surat Pernyataan Jual Beli Sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 tidak pernah diketahui, disetujui dan ditandatangani oleh seluruh ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek/

Hal. 66 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Suhendar dan Alm. Ekui Nio yaitu Tergugat I s/d Tergugat IX, karena saat itu istri Teng Sui Ek/Suhendar yang bernama Ekui Nio sudah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 1999, sehingga sejak tanggal kematian dari Alm. Ekui Nio tersebut maka seluruh anaknya (Para Pemohon Kasasi) memiliki hak mutlak (*legitimae portie*) sebesar  $\frac{1}{2}$  bagian atas tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 atas nama Teng Sui Ek/Suhendar tersebut. Maka dari itu, apabila tanah tersebut dijual/dialihkan kepada pihak siapapun, maka harus diketahui dan juga disetujui oleh anak-anak dari pasangan suami istri Teng Sui Ek dan Ekui Nio seluruhnya yaitu Tergugat I s/d Tergugat IX Konvensi (Para Pemohon Kasasi).

- (f) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 66 alinea kesatu yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 66 alinea kesatu:

"Menimbang, bahwa ketiga bukti tersebut yaitu P.4, P.8, dan P.20 adalah bukti surat otentik karena bukti tersebut dibuat dihadapan pejabat umum yaitu Camat selaku PPAT (PP.Nomor 37 Tahun 1998), bahwa karena ketiga bukti surat itu bersifat otentik, maka mempunyai nilai pembuktian yang sempurna yaitu apa yang tertera dalam surat itu dianggap benar isinya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya (Vide Pasal 165 HIR);"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa sesuatu yang tertera di dalam suatu surat otentik tidak dapat selalu dianggap benar dan sah menurut hukum terkait dengan isinya, sebab seperti yang sudah diuraikan Pemohon bahwa jual beli yang dimaksudkan dalam ketiga akta yang dianggap otentik tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, dimana: (i) mengingat bahwa objek tanah yang disebutkan di dalam bukti P.4 termasuk dalam harta bersama dalam perkawinan, maka seyogyanya jual beli pun diketahui, disetujui serta ditandatangani pula oleh istri dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang bernama Ekui Nio yang saat penandatanganan akta jual beli tersebut masih hidup; dan (ii) mengingat bahwa objek tanah yang disebutkan di dalam bukti P.8 dan P.20 merupakan peninggalan waris dari bagian harta bersama yang dimiliki oleh Alm. Ekui Nio selaku istri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang meninggal dunia pada tanggal 5 Oktober 1999, maka seyogyanya saat penandatanganan kedua akta jual beli tersebut turut diketahui, disetujui serta ditandatangani oleh Para Pemohon Kasasi selaku ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar (Pemohon Kasasi I s/d Pemohon Kasasi IX). Jadi tidaklah benar apabila dipertimbangkan bahwa ketiga bukti (P.4, P.8, dan P.20) tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dikarenakan Pihak Para Pemohon Kasasi berdasarkan uraian diatas dapat membuktikan bahwa ketiga bukti (P.4, P.8, dan P.20) tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai pengalihan hak atas benda tetap sehingga sudah sepatutnyalah dinyatakan batal demi hukum.

- (g) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 66 alinea kedua, alinea ketiga dan alinea keempat yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 66 alinea kedua:

Alinea kedua

"Menimbang, bahwa dalam bukti surat P.4 setelah majelis hakim mencermati isi bukti surat tersebut, maka diperoleh fakta bahwa Teng Sui Ek/Suhendar selaku pihak Penjual dan Tatang Suketra selaku pihak Pembeli tanah seluas 225 M<sup>2</sup> dengan harga Rp1.575.000,00 tanah tersebut berasal dari Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 18 Tahun 1967, Gambar Situasi Nomor 475 Tahun 1967 tertanggal 21 September 1967, atas nama Teng Sui Ek. Dan setelah dibuatkan akta jual beli tanah, selanjutnya penggugat mendaftarkan ke kantor Pajak dan telah keluar SPPT Tanah tersebut atas nama Penggugat/Suketra (Bukti. P.6)."

Alinea ketiga

"Menimbang, bahwa bukti P.8 yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa Teng Sui Ek selaku pihak pertama telah menjual sebidang tanah kepada Tatang Suketra sebagai Pihak Kedua seluas 86 M<sup>2</sup> dengan harga Rp5.525.000,00. Tanah tersebut berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 18, GS. Nomor 475 tertanggal 21 September 1967 atas nama Teng Sui Ek, selanjutnya setelah terjadi jual beli tanah tersebut Penggugat telah mendaftarkan ke kantor pajak untuk balik nama pembayaran pajak tanah tersebut dan telah keluar SPPT atas nama Penggugat (Bukti P.11);"

Alinea keempat

Hal. 68 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





“Menimbang, bahwa bukti Surat P.20 isinya pada pokoknya menerangkan bahwa Teng Sui Ek telah menjual tanahnya seluas 231 M<sup>2</sup> kepada Penggugat/Tatang Suketra dengan harga Rp23.793.000,00. Tanah tersebut juga berasal dari Sertifikat Nomor 18 tahun 1967 atas nama Teng Sui Ek, dan setelah jual beli dilaksanakan Penggugat telah mendaftarkan ke kantor Pajak untuk membalik nama Pembayaran Pajak atas tanah tersebut dan telah keluar SPPT atas nama Penggugat (Bukti P.21); ”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo. Pasal 23 jo Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 guna menjamin kepastian hukum serta pembuktian yang kuat terjadinya peralihan hak tanah, maka pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (bukan Kantor Pajak) jadi disini sangat jelas membuktikan bahwa Pihak Termohon Kasasi sudah salah alamat mendaftarkan ketiga bukti (P.4, P.8, dan P. 20) berupa Akta Jual Beli tersebut bukannya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat di BPN Kabupaten Tangerang, malah ke kantor Pajak. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran akta jual beli tanah yang dilakukan di Kantor Pajak terkait dengan bukti P.4, P.8 dan P.20 tidaklah patut dan tidaklah tepat menurut hukum Negara Republik Indonesia, sehingga pendaftaran tersebut tidak dapat diartikan sebagai peralihan hak atas tanah selaku benda tidak bergerak yang sah. Bahkan perlu ditegaskan didalam uraian memori kasasi ini bahwa SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga apabila Pihak Termohon Kasasi merasa memiliki bukti (P.6, P.11, dan P.21) berupa SPPT PBB tersebut, maka sudah seyogyanya bahwa hal tersebut tidak membuktikan kepemilikan Pihak Termohon Kasasi atas Tanah seluas ± 542 M<sup>2</sup> yang merupakan sebagian bidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 tersebut.

- (h) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 66 alinea kelima yang dapat dikutip sebagai berikut:
- Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 66 alinea kelima:

*Hal. 69 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013*



"Menimbang, bahwa tanah seluas 231 M<sup>2</sup> dulu oleh Teng Sui Ek/Suhendar pernah dijual kepada Yan Tje dengan akta jual beli Nomor 227 tahun 2000, seluas 279 M<sup>2</sup> (Bukti P.12) akan tetapi atas kesepakatan bersama jual beli tersebut telah dibatalkan dengan surat pembatalan tertanggal 25 Desember 2002 (Bukti P. 15). Tanah 231 M<sup>2</sup> yang penggugat beli dari Teng Sui Ek berasal dari tanah 279 M<sup>2</sup> yang jual belinya telah dibatalkan oleh Teng Sui Ek dan Yan Tje;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa tidak pernah terjadi transaksi pengalihan hak atas tanah seperti yang dimaksud di dalam Akta Jual Beli Nomor 227 tahun 2000 seluas 279 M<sup>2</sup> (Bukti P.12) tersebut. Bahwa sudah dikemukakan di dalam persidangan bahwa tidak pernah ada transaksi tersebut yang mana Teng Sui Ek bertindak sebagai Penjual sedangkan Teng Yan Tje bertindak sebagai pembeli atas tanah seluas 279 M<sup>2</sup> tersebut. Untuk menyangkal hal tersebut dapat dikemukakan mengenai hal ini: (i) Apakah transaksi tersebut diketahui oleh seluruh ahli waris yang lainnya (Pemohon Kasasi II s/d Pemohon Kasasi IX)? (ii) Berapa uang transaksi yang dibayarkan oleh Teng Yan Tje selaku anaknya kepada Teng Sui Ek selaku ayahnya tersebut? (iii) Apakah prosedur pembuatan Akta Jual Beli Nomor 227 tahun 2000 seluas 279 M<sup>2</sup> (Bukti P.12) tersebut sudah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku mengenai pengalihan hak atas benda tetap seperti yang telah diuraikan di dalam halaman 10-12 Memori Kasasi ini?

Dari alasan di atas, jelaslah bahwa Pihak Termohon Kasasi sudah berbohong dan mengungkapkan hal yang tidak sesuai dengan kebenaran, karena tidak pernah ada transaksi jual beli yang terjadi antara Teng Sui Ek/Suhendar (selaku penjual) dengan Teng Yan Tje (selaku pembeli) seperti apa yang dimaksud di dalam Akta Jual Beli Nomor 279 tahun 2000 tersebut atas tanah seluas 279 M<sup>2</sup> yang merupakan sebagian tanah dari sertifikat hak milik Nomor 18 tersebut. Bahkan merupakan hal yang sangat aneh dan sangatlah janggal, bahwa si Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengetahui secara pasti dan meyakinkan mengenai transaksi yang terjadi terkait pengalihan tanah sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 227/2000 beserta surat pembatalannya atas Akta Jual Beli Nomor 227/2000 antara Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dengan Teng Yan Tje tertanggal 25 Desember 2002,

Hal. 70 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal transaksi tersebut tidak melibatkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam hal pengalihan maupun pembatalannya, maka dari pernyataan tersebut dapat diambil suatu kesimpulan/benang merah yang juga telah menjadi fakta dipersidangan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat merupakan dalang dan/atau otak dan/atau turut terlibat di dalam pembuatan transaksi fiktif seperti yang terurai di dalam Akta Jual Beli Nomor 227/2000 tersebut.

Oleh karenanya, dengan merujuk pada uraian-uraian tersebut di atas, maka Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat-lah yang memiliki itikad tidak baik sehingga transaksi AJB Nomor 227/2000 yang diubah menjadi AJB Nomor 1272/2003 tersebut jelas dilaksanakan berdasarkan sebab yang palsu yaitu tanpa dasar yang sah atas obyek transaksi, maka transaksi tersebut tidak memenuhi syarat subjektif serta obyektif suatu perjanjian/perikatan jual beli pengalihan hak atas benda tetap dan karenanya transaksi tersebut menjadi batal demi hukum (*null and void*) termasuk pula akta jual beli Nomor 1272/2003 tersebut.

- (i) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea kesatu yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea kesatu:

"Menimbang, bahwa bukti Surat P.8 bersesuaian dengan Bukti P.7 berupa surat pernyataan jual beli tanah antara Penggugat selaku Pembeli dan Teng Sui Ek selaku Penjual, sebelum akta Jual Beli Nomor 1133/2003 dibuat terlebih dahulu diawali dengan adanya Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (Bukti P.7), demikian pula bukti P.20 didukung oleh bukti P.14 yang berupa surat Pernyataan jual beli tanah bahwa sebelum akta jual beli Nomor 1272/2003 dibuat terlebih dahulu diawali dengan adanya surat pernyataan jual beli tanah (Bukti P.7), demikian pula bukti P. 20 didukung oleh bukti P. 14 yang berupa surat pernyataan jual beli bahwa sebelum Akta Jual Beli Nomor 1272/2003 dibuat terlebih dahulu diawali dengan adanya surat pernyataan jual beli tanah antara Teng Sui Ek dengan Penggugat/Tatang Suketra (P.14)."

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa Bukti Surat P.8 (Duplikat Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2011) dan Bukti P.7 (Surat Pernyataan Jual Beli

Hal. 71 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

## 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)



tertanggal 18 Desember 1996) jika diperhatikan dan diteliti dengan seksama mengenai isi dari Akta Jual Beli Duplikat tersebut terdapat beberapa kejanggalan, yaitu:

No	Hal yang Janggal	Bukti P.8 (AJB Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2011)	Bukti P.7 (Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 18 Desember 1996)	Keterangan
1	Usia Teng Sui Ek	77 tahun	70 tahun	Tahun 2011-tahun 1996 = 5 tahun), namun tertulis usia 77 thn-70 thn = 7 tahun. Terbukti transaksi fiktif ini tidak memeriksa data identitas Teng Sui Ek yang sebenarnya.
2	Saksi-saksi	Ada tertulis persetujuan Anak hanya satu yaitu Benny Tenggara (Tergugat IX), dan hal ini sudah disangkal olehnya dan terdapat perbedaan tanda tangannya	Ada saksi hanya satu orang anak yaitu M. Rusli Tenggara (Tergugat VI)	Hal ini membuktikan bahwa tidak pernah ada tanda tangan dan persetujuan dari seluruh ahli waris yang merupakan anak-anak kandung dari pasangan Teng Sui Ek dan Ekui Nio yaitu Tergugat I s/d Tergugat IX.
3	Pendaftaran ke BPN Kabupaten Tangerang	Tidak pernah didaftarkan Akta Jual Beli ini	Tidak pernah didaftarkan Surat Pernyataan Jual Beli ini	Bahwa Bukti P.8 dan P.7 tersebut tidak pernah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang
4	Tanda tangan persetujuan istri dan seluruh ahli waris	Tidak ada tanda tangan persetujuan istri dan seluruh ahli waris, karena ketika itu istri Teng Sui Ek yang bernama Ekui Nio sudah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 1999	Tidak ada tanda tangan persetujuan istri karena saat itu istri Teng Sui Ek yang bernama Ekui Nio masih hidup	Bahwa Bukti P.8 dan P.7 tersebut tidak pernah diketahui ataupun disetujui oleh istri dan seluruh ahli waris Teng Sui Ek ketika itu.
5	Rentang waktu pembuatan kedua surat	Dibuat pada tanggal 24 November 2011	Dibuat pada tanggal 18 Desember 1996	Bila dianalisa, maka jeda waktunya adalah 2011-1996 = 5 tahun, hal ini sangatlah janggal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sehingga patut diduga bahwa transaksi pengalihan hak sebagian atas tanah seluas 86 M <sup>2</sup> ini FIKTIF dan REKAYASA BELAKA.

Bahwa Bukti Surat P.20 (Duplikat Akta Jual Beli Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003) dan Bukti P.14 (Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 12 Desember 2002) jika diperhatikan dan diteliti dengan seksama mengenai isi dari Akta Jual Beli Duplikat tersebut terdapat beberapa kejanggalan, yaitu:

No	Hal yang Janggal	Bukti P.20 (AJB Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003)	Bukti P.14 (Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 12 Desember 2002)	Keterangan
1	Usia Teng Sui Ek	76 tahun	76 tahun	Tahun 2003-tahun 2002 = 1 tahun), namun tertulis usia 77 thn-76 thn = 1 tahun. Terbukti transaksi fiktif ini tidak memeriksa data identitas Teng Sui Ek yang sebenarnya.
2	Saksi-saksi	Saksi-saksi yang disebutkan adalah Sumanta dan Animin, yang mana tidak ada kaitan dan hubungan kewarisan dengan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar	Ada saksi hanya satu orang anak yaitu Teng Tjin Goan (Tergugat IV)	Hal ini membuktikan bahwa tidak pernah ada tanda tangan dan persetujuan dari seluruh ahli waris yang merupakan anak-anak kandung dari pasangan Teng Sui Ek dan Ekui Nio yaitu Tergugat I s/d Tergugat IX.
3	Pendaftaran ke BPN Kabupaten Tangerang	Tidak pernah didaftarkan Akta Jual Beli ini	Tidak pernah didaftarkan Surat Pernyataan Jual Beli ini	Bahwa Bukti P.20 dan P.14 tersebut tidak pernah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang



4	Tanda tangan persetujuan seluruh ahli waris	Tidak ada tanda tangan seluruh ahli waris	Tidak ada tanda tangan seluruh ahli waris	Bahwa Bukti P.20 dan P.14 tersebut tidak pernah diketahui ataupun disetujui oleh seluruh ahli waris Teng Sui Ek ketika itu karena istrinya yang bernama Ekui Nio sudah meninggal pada tanggal 05 Oktober 1999.
5	Rentang waktu pembuatan kedua surat	Dibuat pada tanggal 20 Oktober 2003	Dibuat pada tanggal 12 Desember 2002	Bila dianalisa, maka jeda waktunya adalah Oktober 2003-Desember 2002 = 10 bulan, hal ini sangatlah janggal dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sehingga patut diduga bahwa transaksi pengalihan hak sebagian atas tanah seluas 231 M <sup>2</sup> ini FIKTIF dan REKAYASA BELAKA.

Berdasarkan uraian di atas, maka Para Pemohon Kasasi merasa perlu menegaskan hal berikut ini bahwa objek tanah yang disebutkan di dalam bukti P.8, P.14 dan P.20 merupakan peninggalan waris dari bagian harta bersama yang dimiliki oleh Alm. Ekui Nio selaku istri Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang meninggal dunia pada tanggal 5 Oktober 1999, maka seyogyanya saat penandatanganan kedua akta jual beli tersebut turut diketahui, disetujui serta ditandatangani oleh Para Pemohon Kasasi selaku ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar (Pemohon Kasasi I s/d Pemohon Kasasi IX). Jadi tidaklah benar apabila dipertimbangkan bahwa ketiga bukti (P.8, P.14, dan P.20) tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dikarenakan Pihak Para Pemohon Kasasi berdasarkan uraian diatas dapat membuktikan bahwa ketiga bukti (P.8, P.14, dan P.20) tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai pengalihan hak atas benda tetap sehingga sudah sepatutnyalah dinyatakan batal demi hukum.

- (j) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea kedua yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea kedua:

"Menimbang, bahwa bukti Surat P. 4, P. 8, P.20 diperkuat pula oleh keterangan saksi-saksi:

Sumanta, Muat Kusna, Nian, dan Syahroni yang masing-masing menerangkan pada pokoknya bahwa benar antara Teng Sui Ek dan Tatang Suketra telah melakukan jual beli tanah dan telah dibuatkan Akta Jual Beli."

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, beserta fakta-fakta Persidangan terbukti dengan jelas bahwa antara Teng Sui Ek dan Teng Yang Kim (Tatang Suketra) tidak pernah terjadi transaksi jual beli yang

Hal. 73 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku terkait dengan pengalihan hak kebendaan tetap (tanah), meskipun terdapat akta jual beli seperti apa yang tertera di dalam Bukti Surat P.4, P.8, dan P.20 pihak Para Pemohon Kasasi dapat menjelaskan dan membuktikan bahwa ketiga bukti surat tersebut sudah sepantasnya dinyatakan batal demi hukum. Bahkan ditambah bahwa keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yaitu: Sumanta, Muat Kusna, nian, dan Syahroni ternyata didapatkan suatu keterangan dan fakta yang tak terbantahkandan sesungguhnya terjadi bahwa Akta Jual Beli berupa Bukti surat P.4 tidak pernah diketahui dan disetujui oleh Istri Teng Sui Ek yang ketika itu masih hidup yang bernama Ekui Nio, sedangkan mengenai Akta Jual Beli berupa Bukti surat P.8 dan P.20 tidak pernah diketahui dan disetujui oleh seluruh ahli waris Teng Sui Ek (Tergugat I s/d Tergugat IX) karena ketika itu istri Teng Sui Ek/Suhendar sudah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 1999 sehingga secara otomatis dan sesuai dengan hukum kewarisan perdata barat bahwa Seluruh Ahli Waris Teng Sui Ek dan Alm. Ekui Nio ketika itu berhak atas  $\frac{1}{2}$  bagian harta bersama berupa Tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor 18 atas nama Teng Sui Ek/Suhendar tersebut.

- (k) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea ketiga yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea ketiga:

“Menimbang, bahwa melihat bukti surat P.4, P.8, P.20, adalah merupakan bukti otentik dan bukti tersebut didukung oleh Bukti P. 7 dan P.14 serta adanya keterangan saksi-saksi sebagaimana diatas, maka majelis hakim menilai bahwa bukti surat P. 4, P. 8, P.20 adalah isinya benar adanya, sepanjang tidak bisa dilumpuhkan oleh bukti pihak lawannya;”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan Para Pemohon Kasasi seperti yang telah terurai diatas dengan jelas yang dapat dikutip sebagai berikut:

“Bahwa sesuatu yang tertera di dalam suatu surat otentik tidak dapat selalu dianggap benar dan sah menurut hukum terkait dengan isinya, sebab seperti yang sudah diuraikan Pemohon bahwa jual beli yang dimaksudkan dalam ketiga akta yang dianggap otentik tersebut tidak



memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, dimana: (i) mengingat bahwa objek tanah yang disebutkan di dalam bukti P.4 termasuk dalam harta bersama dalam perkawinan, maka seyogyanya jual beli pun diketahui, disetujui serta ditandatangani pula oleh istri dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang bernama Ekui Nio yang saat penandatanganan akta jual beli tersebut masih hidup; dan (ii) mengingat bahwa objek tanah yang disebutkan di dalam bukti P.8 dan P.20 merupakan peninggalan waris dari bagian harta bersama yang dimiliki oleh Alm. Ekui Nio selaku istri Alm. Teng Sui Ek/Suhendar yang meninggal dunia pada tanggal 5 Oktober 1999, maka seyogyanya saat penandatanganan kedua akta jual beli tersebut turut diketahui, disetujui serta ditandatangani oleh Para Pemohon Kasasi selaku ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar (Pemohon Kasasi I s/d Pemohon Kasasi IX). Jadi tidaklah benar apabila dipertimbangkan bahwa ketiga bukti (P.4, P.8, dan P.20) tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dikarenakan Pihak Para Pemohon Kasasi berdasarkan uraian di atas dapat membuktikan bahwa ketiga bukti (P.4, P.8, dan P.20) tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai pengalihan hak atas benda tetap sehingga sudah sepatutnyalah dinyatakan batal demi hukum.”

Berdasarkan uraian di atas, sangatlah jelas dan beralasan bahwa Para Pemohon Kasasi dapat melumpuhkan dan mematahkan semua isi bukti surat P.4, P.8, P.20, P.7 dan P.14 tersebut. Bahkan keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut telah terbukti suatu fakta persidangan yang pada pokoknya ditemukan suatu keterangan bahwa tidak pernah ada persetujuan dari istri Teng Sui Ek ketika dia masih hidup, ataupun persetujuan dari seluruh ahli waris Teng Sui Ek dan Alm Ekui Nio (Tergugat I s/d Tergugat IX) ketika itu. Jadi sangatlah keliru apabila Majelis Hakim pada tingkat I menilai bahwa isi dari bukti surat P.4, P.8, 20 isinya benar adanya.

- (I) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea keempat yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea keempat:

“Menimbang, bahwa terhadap tanah seluas 16 M<sup>2</sup> yang dibeli oleh Penggugat/Tatang Suketra dari Teng Sui Ek, berdasarkan bukti surat P.10 berupa surat pernyataan jual beli tertanggal 24 Nopember 2001,



menyatakan bahwa Suhendar/Teng Sui Ek menjual tanah seluas 16 M<sup>2</sup> kepada Suketra dengan harga Rp3.200.000,00 dan dalam surat tersebut diketahui dan ditanda tangani oleh Kepala Desa Kampung Melayu Barat serta disaksikan oleh Rusli Tenggara dan Beni T. Demikian pula dalam surat tersebut baik penjual maupun pembeli telah menandatangani;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa apabila dianalisa dan diteliti dengan seksama mengenai Bukti P-10 maka di dapat suatu kejanggalan sebagai berikut:

- i. Hanya dua orang saksi anak (Alm. Rusli Tenggara/Tergugat VI dan Beni Tenggara/Tergugat IX) yang mengetahui dan menandatangani surat pernyataan jual beli tersebut, padahal ahli waris Teng Sui Ek masih ada 7 orang lagi yang lainnya yaitu Tergugat I, II, III, IV, V, VII, dan VIII;
- ii. Jika diperhatikan dengan seksama, maka ditemukan bahwa tanda tangan Rusli Tenggara/Tergugat VI berbeda antara tanda tangannya di dalam bukti P.7 dengan bukti P.10, oleh karenanya hal tersebut sangatlah janggal dan menguatkan dugaan telah dilakukannya transaksi fiktif tersebut;
- iii. Bahwa di dalam bukti P.10 ini disebutkan mengenai petunjuk mengenai tanah tersebut seluas 16 M<sup>2</sup> adalah berdasarkan SPPT PBB, padahal sudah sangat jelas bahwa tanah ini bersertifikat Nomor 18 atas nama Teng Sui Ek/Suhendar;
- iv. Bahwa kades ketika itu yang bernama Muat Kusnawijaya telah melakukan pembiaran suatu peristiwa hukum yang diduga fiktif mengenai jual beli tanah seluas 16 M<sup>2</sup> yang sangat tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di bidang pengalihan hak benda tetap berupa tanah;
- v. Bahwa tandatangan Alm.Teng Sui Ek maupun Pembeli di dalam bukti P.10 tersebut terlihat sangat janggal dan berbeda apabila diperbandingkan dengan bukti surat P.7.

Jadi sudah selayaknya Surat Pernyataan Jual beli tertanggal 24 Nopember 2001 (Bukti P.10) patut dikesampingkan berdasarkan kejanggalan-kejanggalan diatas.

(m)Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea kelima yang dapat dikutip sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea kelima:

"Menimbang, bahwa tanda tangan dalam surat pernyataan jual beli tersebut tidak pernah diingkari oleh pihak pihak, oleh karena itu surat pernyataan jual beli itu mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sama halnya dengan bukti surat otentik yaitu nilai pembuktiannya yang sempurna dan mengikat (Pasal 1875 KUHPerdara dan Pasal 288 Rbg);"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa ketentuan jual beli benda tetap berupa tanah sudah memiliki aturan yang jelas dan tegas seperti apa yang telah Para Pemohon Kasasi paparkan diatas (Halaman 10 s/d 12 memori kasasi ini), sehingga apabila dianggap oleh majelis hakim pada tingkat I mengenai Surat Pernyataan Jual Beli tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sama halnya dengan bukti surat otentik, maka hal itu dirasa oleh Para Pemohon Kasasi tidaklah sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia terkait dengan pengalihan benda tetap berupa tanah, yang mana pengaturannya ada di dalam Peraturan Khusus mengenai bidang pertanahan (misalnya: UU Pokok Agraria, PP tentang pendaftaran Tanah, dan peraturan lainnya yang telah disebutkan diatas)

- (n) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 68 alinea kesatu yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 68 alinea kesatu:

"Menimbang, bahwa walaupun jual beli tanah seluas 16 M<sup>2</sup> antara Teng Sui Ek dan Penggugat/Tatang Suketra tidak dilakukan dihadapan PPAT, namun jual beli tanah tersebut telah dilakukan secara tunai, kontan dan terang yaitu dilakukan jual beli dihadapan Kepala Desa Kampung Melayu Barat, disaksikan oleh dua orang saksi yaitu Rusli T dan Benny T serta harga tanah tersebut telah dibayar kontan seharga Rp3.200.000,00 maka jual beli tanah tersebut telah sesuai dengan asas hukum adat yaitu terang, tunai dan kontan, sehingga jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa yang merupakan ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) tidak hanya 2 orang saja seperti yang dipaparkan diatas (Alm. Rusli Tenggara dan juga Benny Tenggara), namun masih ada 7 orang lagi

Hal. 77 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



(Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, dan Tergugat VIII), oleh karenanya hal tersebut jelas melanggar ketentuan Pasal 913 KUHPdata dan sudah sepatutnya lah pertimbangan hukum majelis hakim pada pengadilan tingkat pertama tersebut telah keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Bahkan apabila pengalihan hak atas benda tetap berupa tanah harus dilaksanakan mengikuti prosedur hukum yang berlaku di bidang pertanahan, bukan menggunakan hukum adat.

- (o) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 68 alinea keempat yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 68 alinea keempat:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.4 yaitu berupa surat keterangan pernyataan Nomor: 858/248/DS/1981, dimana dalam surat tersebut diterangkan bahwa Teng Sui Ek benar mempunyai sertifikat Nomor 18 luas 1.575 yang terletak di desa Kampung Wates Kalimati/Kajangan RT.01/III Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluk Naga Tangerang. Maksud sertifikat tersebut untuk digunakan meminjam uang. Bahwa melihat isi surat tersebut adalah tidak jelas apakah Teng Sui Ek meminjam uang kepada penggugat atau orang lain tidak disebutkan dalam surat itu, dan berapa besar pinjamannya juga tidak disebutkan, maka oleh karena itu tidak dapat dijadikan dasar untuk mendukung kebenaran dalil sangkalan dari para tergugat yang menyatakan bahwa antara Teng Sui Ek dan Tatang Suketra telah melakukan perbuatan hukum hutang piutang bukan perbuatan hukum jual beli tanah seperti yang didalilkan oleh Penggugat, oleh karena itu bukti T.4 tersebut patut dikesampingkan;”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa Para Pemohon Kasasi sengaja mengajukan bukti T.4 tersebut agar dapat dijadikan petunjuk oleh Majelis Hakim pada Tingkat I guna mengetahui bahwa sesungguhnya tidak pernah ada transaksi jual beli seperti yang didalilkan oleh Pihak Termohon Kasasi seperti apa yang diajukan olehnya pada bukti P.4 dikarenakan dibuat pada tahun yang sama yaitu 1989. Terkait dengan tidak jelasnya informasi dari surat tersebut, maka hal tersebut merupakan kesalahan administratif dari pihak Kelurahan Kampung Melayu Barat dan Alm. Teng Sui Ek tidak paham





mengenai kaidah pembuatan surat keterangan pernyataan yang benar, dan ini merupakan kewenangan dan kewajiban dari Lurah saat itu untuk membimbing dibuatnya surat pernyataan yang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

- (p) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 68 alinea kelima yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 68 alinea kelima:

"Menimbang, bahwa bukti surat T.26 berupa kwitansi-kwitansi yang isinya uang pinjaman atau uang titipan Teng Yan Tje kepada Angkim/ Penggugat yang tidak ada sangkut pautnya dengan Teng Sui Ek, dengan demikian bukti T.26 tersebut juga tidak dapat dijadikan dasar untuk membenarkan dalil sangkalan para tergugat bahwa antara Teng Sui Ek dengan Penggugat/Tatang Suketra telah terjadi perbuatan hukum hutang piutang bukan perbuatan jual beli tanah. Sedangkan bukti surat-surat lainnya yang diajukan oleh para tergugat sama sekali tidak ada korelasi dan relepanasi dengan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat, maka oleh karena itu bukti surat-surat tersebut dikesampingkan;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa Para Pemohon Kasasi hanya mau membuat terang akan apa yang sebenarnya terjadi diwaktu itu. Bukti T.26 apabila dikesampingkan oleh Majelis Hakim pada tingkat I menjadi bukti bisu yang sebenarnya Pihak Termohon Kasasi mengetahui dan terlibat secara langsung. Karena memang yang sesungguhnya terjadi adalah adanya hutang piutang antara Teng Yan Tje dengan Termohon Kasasi (Teng Yang Kim/ Tatang Suketra), dan hal ini diperkuat dengan dalil dari Pihak Termohon Kasasi sendiri di dalam gugatannya yang pada pokoknya berisi tentang kejanggalan mengenai Teng Yan Tje yang menerima uang hasil penjualan dari akta jual beli Nomor 1272/2003 tersebut.

- (q) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 68 alinea keempat yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 67 alinea keempat:

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.4 yaitu berupa surat keterangan pernyataan Nomor: 858/248/DS/1981, dimana dalam surat



tersebut diterangkan bahwa Teng Suy Ek benar mempunyai sertifikat Nomor 18 luas 1.575 yang terletak di desa Kampung Wates Kalimati/Kajangan RT.01/III Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluk Naga Tangerang. Maksud sertifikat tersebut untuk digunakan meminjam uang. Bahwa melihat isi surat tersebut adalah tidak jelas apakah Teng Suy Ek meminjam uang kepada penggugat atau orang lain tidak disebutkan dalam surat itu, dan berapa besar pinjamannya juga tidak disebutkan, maka oleh karena itu tidak dapat dijadikan dasar untuk mendukung kebenaran dalil sangkalan dari Para Tergugat yang menyatakan bahwa antara Teng Sui Ek dan Tatang Suketra telah melakukan perbuatan hukum hutang piutang bukan perbuatan hukum jual beli tanah seperti yang didalilkan oleh Penggugat, oleh karena itu bukti T.4 tersebut patut dikesampingkan;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa Bukti T-4 ini bisa dijadikan suatu petunjuk, dan mengenai tidak jelasnya jumlah utang dan kepada siapa Alm. Teng Sui Ek berhutang, maka hal tersebut merupakan kesalahan administratif pengetikan saja. Namun, majelis hakim pada pengadilan tingkat pertama mengesampingkan bukti tersebut.

- (r) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 68 alinea kelima yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *A quo* yang tercantum di dalam Halaman 68 alinea kelima:

"Menimbang, bahwa bukti surat T.26 berupa kwitansi-kwitansi yang isinya uang pinjaman atau uang titipan Teng Yan Tje kepada Angkim/ Penggugat yang tidak ada sangkut pautnya dengan Teng Sui Ek, dengan demikian bukti T.26 tersebut juga tidak dapat dijadikan dasar untuk membenarkan dalil sangkalan Para Tergugat bahwa antara Teng Sui Ek dengan Penggugat/Tatang Suketra telah terjadi perbuatan hukum hutang piutang bukan perbuatan jual beli tanah. Sedangkan bukti surat-surat lainnya yang diajukan oleh Para Tergugat sama sekali tidak ada korelasi dan relepanasi dengan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat, maka oleh karena itu bukti surat-surat tersebut dikesampingkan;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa Pihak Para Pemohon Kasasi berusaha untuk mengemukakan suatu peristiwa hukum dengan apa yang sebenarnya menjadi fakta yang



sesungguhnya terjadi. Sangatlah disayangkan apabila bukti-bukti ini dikesampingkan sehingga tidak diperiksa. Justru jika diperhatikan dan dianalisa dengan seksama, seluruh bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi pada waktu di pengadilan tingkat I adalah untuk mengungkap itikad buruk si Termohon Kasasi dalam hal ingin menguasai tanah namun tidak melakukan transaksi jual beli sesuai dengan prosedur hukum, yang ada adalah hanya melakukan peminjaman uang dan sampai jumlah tertentu, dia menyodorkan blanko Akta Jual Beli dikarenakan kedekatan hubungan Termohon Kasasi dengan perangkat desa dan Kecamatan Kampung Melayu Barat di Teluk Naga, Kabupaten Tangerang. Bahkan seluruh Bukti ASLI T.26 masih berada di dalam penguasaan Pihak Termohon Kasasi (Teng Yang Kim/Tatang Suketra).

- (s) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam halaman 69 alinea kesatu yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 69 alinea kesatu:

“Menimbang, bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan oleh para tergugat yaitu saksi Tjoen Ming dan Thio Yu Chiang yang memberikan keterangan tanpa disumpah karena masih ada hubungan keluarga dekat dengan para tergugat dan keterangannya masing-masing berdiri sendiri-sendiri, maka keterangan kedua saksi tersebut tidak mempunyai nilai bukti yang sempurna dan tidak mengikat, karena itu keterangan saksi-saksi tersebut dikesampingkan. Sedangkan saksi Hariyanto Atmojo dan Markuat yang masing-masing menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui adanya hutang piutang antara Teng Sui Ek dengan Tatang Suketra/Penggugat dan juga saksi tidak tahu adanya jual beli tanah atau ada akta jual beli antara Teng Sui Ek dan Tatang Suketra;”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut dapat dibuktikan bahwa sebenarnya tidak pernah terjadi transaksi jual beli antara Termohon Kasasi dengan Alm. Teng Sui Ek, yang terjadi adalah hanya peminjaman uang saja. Bahkan pencalonan Lurah Tergugat VI di Cisoka yang melibatkan Termohon Kasasi sudah seharusnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena tidak hanya didukung oleh bukti-bukti surat, namun didukung pula dengan



keterangan keempat orang saksi T1-T4 yang secara jelas dan gamblang sudah diungkapkan di depan persidangan.

- (t) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 69 alinea keempat yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *A quo* yang tercantum di dalam Halaman 69 alinea keempat:

“Menimbang, bahwa karena Penggugat membeli tanah dari Teng Sui Ek berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 18 Tahun 1967, GS. Nomor 7 Tahun 1967 tertanggal 21 September 1967, maka menurut hukum para tergugat sebagai ahli waris Teng Sui Ek berkewajiban untuk membuat, mengurus, dan menandatangani pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 18 Tahun 1967 ke atas nama Tatang Suketra/Penggugat, berdasarkan tiga buah akta jual beli dan satu buah surat pernyataan jual beli seperti yang telah terurai diatas, karena itu petitum angka 6 patut dikabulkan;”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa Para Termohon Kasasi telah dapat membuktikan bahwa ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan tersebut batal demi hukum dan didasari oleh sebab yang palsu dan juga banyak terdapat kejanggalan-kejanggalan, jadi sangatlah keliru apabila Majelis Hakim pada tingkat I mengabulkan petitum Penggugat yang meminta ahli waris Teng Sui Ek yang berkewajiban untuk membuat, mengurus, dan menandatangani pemecahan sertifikat hak milik Nomor 18 tersebut ke atas nama Teng Yang Kim/Tatang Suketra/Penggugat, dan hal itu bertentangan dengan ketentuan hukum jual beli benda tetap berupa tanah yang berlaku di Indonesia.

- (u) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 69 alinea kelima yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *A quo* yang tercantum di dalam Halaman 69 alinea kelima:

“Menimbang, bahwa karena ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan jual beli sebagaimana yang telah terurai tersebut diatas adalah sah menurut hukum, maka secara otomatis tanah-tanah yang menjadi obyek dalam jual beli tersebut menjadi milik Tatang Suketra/Penggugat, untuk itu petitum angka 7 dapat dikabulkan;”

Alasan Para Pemohon Kasasi:



Bahwa Para Termohon Kasasi telah dapat membuktikan bahwa ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan tersebut batal demi hukum dan didasari oleh sebab yang palsu dan juga banyak terdapat kejanggalan-kejanggalan, jadi sangatlah keliru apabila Majelis Hakim pada tingkat I mengabulkan petitum Penggugat yang meminta secara otomatis tanah-tanah yang menjadi objek gugatan *a quo* menjadi milik Teng Yang Kim/Tatang Suketra/Penggugat.

- (v) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 70 alinea kesatu yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *A quo* yang tercantum di dalam Halaman 70 alinea kesatu:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pengetahuan Majelis Hakim pada waktu melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa dan berdasarkan pengakuan dari Tergugat I, bahwa benar diatas tanah seluas 231 M<sup>2</sup> ada sebuah bangunan rumah milik Tergugat I, dimana tanah tersebut telah telah dibeli oleh Tatang Suketra/Penggugat dari Teng Sui Ek berdasarkan akta jual beli Nomor 1272/2003, dan berdasarkan bukti P.18 yaitu surat perjanjian pindah yang isinya pada pokoknya bahwa tergugat I/Teng Yan Tje paling lambat tanggal 25 Desember 2003 akan pindah dan mengosongkan tanah tersebut dan membongkar sendiri bangunan rumahnya tanpa menuntut uang apapun dari penggugat, akan tetapi pada kenyataannya sampai sekarang Yan Tje belum pindah rumah dan mengosongkan tanah tersebut, karena itu petitum angka 8 yang menyatakan tergugat I diperintahkan untuk mengosongkan tanah seluas 231 M<sup>2</sup> milik penggugat patut dikabulkan,”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa sudah secara jelas diuraikan diatas mengenai Teng Yan Tje (Tergugat I) tidak pernah memiliki hak atas sebagian tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 atas nama Teng Sui Ek/Suhendar. Jadi segala surat yang dianggap oleh Termohon Kasasi sudah dilakukan dengan Teng Yan Tje (Tergugat I), maka hal itu patut dinyatakan batal demi hukum, dikarenakan sebab yang palsu dan juga transaksi di dalam Akta Jual Beli Nomor 1272/2003 patut diduga fiktif dan sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai peralihan hak atas benda tetap berupa tanah yang berlaku di Indonesia.

Hal. 83 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





(w) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 70 alinea kedua yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 70 alinea kedua:

“Menimbang, bahwa karena Para Tergugat masih menguasai dan tidak menyerahkan tanah-tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Teng Sui Ek seperti yang telah dipertimbangkan di atas, maka perbuatan para tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum;”

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa sudah jelas dan terurai diatas mengenai seluruh transaksi jual beli yang dianggap telah dilakukan oleh Pihak Termohon Kasasi seluruhnya patut dinyatakan batal demi hukum, sehingga selama ini Pihak Permohon Kasasi hanyalah menguasai tanah bersertifikat hak milik yang merupakan warisan hasil peninggalan Alm. Teng Sui Ek dan pasangannya yang bernama Alm. Ekui Nio. Jadi sangatlah keliru apabila Para Pemohon Kasasi dianggap telah melakukan Perbuatan melawan hukum dikarenakan memang pada kenyataannya di dalam buku tanah yang terdapat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 18 atas nama Teng Sui Ek tersebut belum pernah ada pemecahan maupun pendaftaran bukti-bukti pengalihan hak atas sebagian tanah tersebut.

(x) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 70 alinea ketiga yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 70 alinea ketiga:

“Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum, penggugat menuntut ganti rugi kepada para tergugat berdasarkan pasal 1365 BW yang menyatakan tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Adapun kerugian yang dituntut Penggugat kepada para tergugat adalah kerugian materiil yaitu: apabila tanah-tanah yang telah dibeli penggugat dari Teng Sui Ek, luas keseluruhannya 558 M<sup>2</sup>, yang apabila dijual dengan harga pasaran sekarang per meter perseginya seharga Rp1.500.000,00 sama dengan 558 M<sup>2</sup> x



Rp1.500.000,00 = Rp837.000.000,00. Kerugian Penggugat apabila tanah tersebut dikontrakkan sejak dari tahun 1996 sampai akta jual beli yang kedua, sewa pertahunnya sebesar Rp15.000.000,00 sama dengan 15 tahun x Rp15.000.000,00 = Rp225.000.000,00. Kerugian penggugat untuk ongkos perkara dan jasa advokat Rp100.000.000,00. Kerugian inmateriil karena Penggugat memikirkan permasalahan ini dan Penggugat mengalami stress dan mengalami tekanan jiwa, apabila hal itu dinilai dengan uang, maka kerugian Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00. Jadi kerugian Penggugat seluruhnya materiil dan inmateriil berjumlah Rp2.162.000.000,00 (dua miliar seratus enam puluh dua juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng dengan tunai dan sekaligus kepada Penggugat, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa sudah sangat jelas bahwa Pihak Termohon Kasasi tidak mempunyai hak atas objek gugatan *a quo* seluas 558 M<sup>2</sup> tersebut dikarenakan alasan-alasan yang sudah sangat jelas diuraikan diatas, jadi sudah sangat layak bahwa yang melakukan Perbuatan melawan hukum adalah Pihak Termohon Kasasi sendiri, bukan Pihak Para Termohon Kasasi. Oleh karenanya, Pihak Termohon Kasasi sangat tidak berhak dan tidak pantas untuk menuntut ganti kerugian dalam bentuk materiil dan inmateriil kepada Pihak Para Pemohon Kasasi.

- (y) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 71 alinea kesatu dan kedua yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *A quo* yang tercantum di dalam Halaman 71 alinea kesatu dan kedua:

"Menimbang, bahwa terhadap kerugian yang dituntut penggugat kepada para para tergugat sebagaimana di atas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini:

Menimbang, bahwa kerugian materiil apabila tanah-tanah Penggugat yang tidak mau diserahkan oleh para tergugat seluruhnya seluas 558 M<sup>2</sup>. Menurut Majelis Hakim bila tatan tanah itu dijual dengan harga pasaran sekarang permeter perseginya seharga Rp1.000.000,00. Sama dengan 558 M<sup>2</sup> x Rp1.000.000,00 = Rp558.000.000,00 (lima ratus lima puluh delapan juta Rupiah). kerugian kehilangan keuntungan apabila tanah tersebut disewakan menurut penilaian majelis hakim sewa pertahunnya



adalah sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Sama dengan 15 tahun x Rp5.000.000,00 = Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah). Kerugian penggugat untuk jasa advokat dan biaya perkara menurut pendapat majelis Hakim sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Untuk tuntutan kerugian immateriil penggugat, Majelis Hakim tidak dapat mengabulkannya karena dalam hidup ini setiap orang punya permasalahan dan setiap orang dinegara Indonesia bisa digugat dan menggugat siapa saja dan untuk mempertahankan atau memperjuangkan haknya memang harus memerlukan pikiran dan menguras tenaga sehingga kedamaian jiwa kita bisa terganggu, atas dasar itulah majelis hakim tidak dapat mengabulkan tuntutan materiil dari penggugat. Jadi kerugian materiil penggugat seluruhnya yang dapat dikabulkan oleh majelis hakim adalah: Rp558.000.000,00 + Rp75.000.000,00 + Rp50.000.000,00 = Rp683.000.000,00 (enam ratus delapan puluh tiga juta rupiah). Untuk itu petitum angka 10 dapat dikabulkan hanya sebagian saja:"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa Para Termohon Kasasi sangat tidak sepakat mengenai pengabulan petitum angka 10 tersebut dikarenakan sudah sangatlah jelas bahwa Pihak Termohon Kasasi yang telah melakukan kesalahan dan Perbuatan melawan hukum, dan seluruh bukti-buktinya merupakan duplikat yang mana isinya sudah sangat tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku seperti yang telah dijelaskan diatas, sehingga sudah sangat patut bahwa ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum sehingga Pihak Termohon Kasasi sama sekali tidak berhak untuk menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Pihak Para Pemohon Kasasi.

- (z) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 71 alinea keempat yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *A quo* yang tercantum di dalam Halaman 71 alinea keempat:

"Menimbang, bahwa tuntutan mengenai uang paksa/dwangsom majelis hakim dapat mengabulkan dengan alasan bahwa untuk menjamin agar putusan ini segera dilaksanakan oleh para tergugat, dengan ketentuan bahwa apabila para tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini para tergugat dihukum untuk membayar uang paksa/*dwangsom* setiap harinya



sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap/*inkracht* sampai dengan putusan ini dilaksanakan oleh Para Tergugat, untuk itu petitum angka 11 dikabulkan;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa dengan tidak berhaknya si Termohon Kasasi untuk meminta ganti kerugian ataupun meminta uang paksa kepada Pihak Para Pemohon Kasasi, maka pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa petitum angka 11 mengenai permintaan uang paksa tersebut dikabulkan sudah merupakan hal yang keliru. Dikarenakan pihak Termohon Kasasi memiliki ketiga Akta Jual Beli dan satu surat pernyataan jual beli yang batal demi hukum dan sangat tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai peralihan hak atas benda tetap (tanah) yang berlaku di Indonesia.

- (aa) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam halaman 72 alinea keempat yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *A quo* yang tercantum di dalam Halaman 72 alinea keempat:

"Menimbang, bahwa karena Para Tergugat berada pada posisi yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa selama perkara ini belum selesai diputus kepada tingkat akhir dan guna terwujudnya kebenaran dan tegaknya hukum yang berlaku, maka dalam hal ini Pihak Para Pemohon Kasasi belum bisa dinyatakan sepenuhnya kalah dikarenakan masih adanya upaya-upaya hukum yang masih dapat ditempuh dan telah diatur oleh ketentuan hukum yang berlaku di lingkungan peradilan Indonesia.

- (bb) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 73 alinea kedua, halaman 74 alinea kesatu dan kedua, serta yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *A quo* yang tercantum di dalam Halaman 73 alinea kedua:

"Menimbang, bahwa atas gugatan rekonvensi di atas, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan sangkalannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Hal. 87 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013*



- a. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam mengajukan gugatan konvensi telah berdasar hukum dan berfakta hukum yang nyata yaitu berdasarkan bukti yang kuat yaitu adanya tiga buah akta jual beli dan satu buah surat pernyataan jual beli, akan tetapi sejak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli tanah tersebut sampai dengan sekarang masih dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, oleh karena itu Penggugat Konvensi sudah selayaknya mengajukan gugatan atas perkara *a quo*, dan mengajukan gugatan bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, karena Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menguasai tanah-tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah dibeli tersebut tanpa alas hak yang sah, maka perbuatannya tersebut adalah perbuatan yang melanggar hukum, sehingga Penggugat Konvensi patut menuntut ganti rugi berdasarkan pasal 1365 KUHPdata;
- b. Bahwa tuntutan ganti rugi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dirinci secara jelas dan gugatan tersebut tidak berdasar dengan bukti-bukti yang sah dan kuat, maka tuntutan itu menjadi suatu pemerasan dan pemaksaan, karena itu tuntutan tersebut sepatutnya ditolak atau tidak dapat diterima; "

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam Halaman 74 alinea kesatu dan kedua:

"Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi dan sangkalan atas gugatan rekonvensi tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hal gugat menggugat dalam hukum keperdataan adalah hak setiap orang, siapa saja berhak menggugat kepada orang lain apabila orang tersebut melanggar hak si penggugat, dan sebaliknya si Tergugat mempunyai hak untuk mempertahankan haknya, apakah nanti benar ada pelanggaran hak atau tidak hal itu, sudah tentu akan dibuktikan dalam persidangan. Di Indonesia setiap orang mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum (vide pasal 28 UUD 1945) ini berarti setiap orang mempunyai hak yang sama dalam kedudukannya dibidang hukum. Berkenaan dengan perkara *a quo* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menggugat Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah dalam hal memperjuangkan hak-haknya yang merasa telah dilanggar oleh Para Tergugat Konvensi





yaitu bahwa tanah-tanah yang telah dibeli oleh penggugat konvensi dari Alm. Teng Sui Ek berdasarkan akta jual beli sampai dengan sekarang tanah-tanah tersebut masih dikuasai dan tidak mau diserahkan oleh para tergugat konvensi. Penggugat Konvensi setelah melakukan jual beli tanah, telah mendaftarkan ke kantor pajak dan sekarang telah keluar SPPT atas nama Penggugat Konvensi (vide Bukti P.11, P. 21), selanjutnya Penggugat Konvensi telah berusaha mengajak Teng Sui Ek atau para tergugat konvensi untuk melakukan pemecahan dan balik nama sertifikat Nomor 18 Tahun 1967, akan tetapi Teng Sui Ek/Para Tergugat Konvensi tidak mau sampai sekarang, sehingga Penggugat menggugat Para Tergugat untuk melakukan hal tersebut;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa Para Pemohon Kasasi sudah sangat jelas memaparkan penjelasan di atas mengenai ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan yang diajukan oleh Pihak Termohon Kasasi adalah batal demi hukum berdasarkan seluruh alasan-alasan yang sudah dijelaskan dan terurai diatas. Oleh karenanya, dengan tidak memiliki dasar untuk melakukan gugatan dikarenakan batal demi hukumnya ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan jual beli tersebut, maka Pihak Termohon Kasasi telah terbukti melakukan suatu Perbuatan melawan hukum kepada pihak Para Pemohon Kasasi karena dianggap telah berusaha untuk mengaburkan suatu peristiwa hukum yang merupakan transaksi fiktif dan didasari oleh sebab yang palsu tersebut. Dengan adanya permasalahan hukum berupa gugatan ini, maka pembagian harta warisan kepada seluruh ahli waris dari pasangan Alm. Teng Sui Ek dan Alm Ekui Nio ini menjadi terhambat, dan hal tersebut dapat dijadikan suatu dasar bahwa Pihak Termohon Kasasi telah melakukan Perbuatan melawan hukum seperti yang telah diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara kepada Pihak Para Pemohon Kasasi.

- (cc) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tercantum di dalam Halaman 75 alinea kesatu, kedua, alinea kedua dan ketiga, yang dapat dikutip sebagai berikut:

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *A quo* yang tercantum di dalam Halaman 75 alinea kesatu:

"Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menggugat Para Tergugat Konvensi/Para



Penggugat Rekonvensi menurut pendapat majelis hakim adalah Tidak melakukan perbuatan melanggar hukum, sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat Rekonvensi di dalam gugatannya;"

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam halaman 75 alinea kedua:

"Menimbang, bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka tergugat rekonvensi/penggugat konvensi tidak dapat dituntut ganti rugi baik materiil maupun immateriil berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, sehingga gugatan rekonvensi dinyatakan ditolak;"

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* yang tercantum di dalam halaman 75 alinea ketiga:

"Menimbang, bahwa karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat berada dipihak yang kalah, maka biaya perkara dibebankan kepadanya sebesar nihil;"

Alasan Para Pemohon Kasasi:

Bahwa berdasarkan apa yang telah terurai di atas, Pihak Para Pemohon Kasasi merasa Majelis Hakim Pada Tingkat I telah keliru mempertimbangan hal tersebut diatas dan juga dikarenakan tidak meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh para Pihak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dibidang pengalihan hak atas benda tetap berupa tanah bersertifikat hak milik tersebut.

Oleh karena itu, secara jelas dan tidak dapat disangkal, bahwa perbuatan Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diatas telah memenuhi substansi Perbuatan melawan hukum seperti yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:

- (i) Adanya Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.  
Bahwa tindakan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi yang melakukan suatu transaksi jual beli dengan Teng Yan Tje alias Caceh yang dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan Jual Beli sebelum dibuat Akta pada tanggal 25 Desember 2002 adalah suatu bentuk pelanggaran hukum terhadap Pasal 1335 KUHPerdata juncto Pasal 1320 KUHPerdata mengenai sebab halal sebagai suatu persyaratan yang sah terhadap perjanjian/kesepakatan. menyatakan hak yang palsu dalam suatu akta otentik (notarial) dapat menimbulkan akibat hukum atau



sanksi hukum yang secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan (Pasal 266 KUHP).

- (ii) Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.

Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja mengajukan Gugatan *a quo* dilakukan untuk menghambat/menghentikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menggunakan haknya yang dijamin oleh hukum dalam mengambil manfaat atas obyek gugatan dengan menimbulkan asumsi/stigma negatif pada masyarakat umum dan/atau instansi pemerintah terkait bahwa atas bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar seluas 1575 M<sup>2</sup> berada dalam sengketa/bermasalah yang ditandai dengan adanya gugatan *a quo*.

- (iii) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi.

Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi melalui PPAT yang ditunjuk seharusnya telah melakukan pemeriksaan terhadap Obyek Gugatan sebelum melakukan seluruh transaksi jual beli tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 tersebut. Dalam hal ini, kewajiban kehati-hatian yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi malah diabaikan dan Tergugat Rekonvensi tidak menghormati prosedur Peraturan Pemerintah mengenai pendaftaran tanah yang sudah diberlakukan sejak tahun 1997, sehingga hal ini menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam transaksi pengikatan jual beli tersebut dan tidak menghormati peraturan dan tata cara mengenai pendaftaran tanah setelah dibuatnya suatu Akta Jual Beli oleh PPAT.

- (iv) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*).

Tindakan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi yang telah mengirimkan Somasi I dan II, bahkan mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Tangerang kepada Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi meskipun tidak memiliki alas hak yang sah dan patut yang patut diduga bertentangan dengan kesusilaan. Tindakan Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ini secara jelas dan

Hal. 91 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



tidak dapat disangkal tidak sesuai dengan azas kesusilaan yang mengedepankan prinsip kejujuran dan itikad baik. Bahkan sudah sangat jelas bahwa Pihak Termohon Kasasi tidak memiliki itikad baik dalam hal keinginan untuk menguasai jual beli tanah tersebut tidak sesuai dengan ketentuan prosedur hukum yang berlaku di bidang pengalihan hak benda tetap berupa tanah yang berlaku di Indonesia seperti apa yang telah jelas terurai di atas.

- (v) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Tindakan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi yang tanpa hak keperdataan bahkan hak kepemilikan atas obyek gugatan dan pengabaian tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar termasuk cara-cara penekanan yang menimbulkan keresahan kepada pihak Para Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi sebagai ahli waris yang sah dan berwenang atas obyek gugatan *a quo* telah menunjukkan adanya itikad buruk yang secara terang telah bertentangan dengan sikap masyarakat yang baik yang memperhatikan kepentingan orang lain dimana kepentingan Para Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan haknya dan mengambil manfaat atas obyek gugatan menjadi terganggu bahkan terhambat karena adanya tindakan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tersebut (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van andere person of goed*).

Akibat adanya gugatan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi, maka transaksi jual beli terhadap calon Pembeli (Pihak Ketiga) atas tanah warisan tersebut menjadi terhambat. Hambatan tersebut telah menimbulkan kerugian sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil

- Apabila tanah warisan bersertifikat Hak Milik Nomor 18 seluas 1575M<sup>2</sup> tersebut dijual kepada pihak ketiga dengan harga per meter persegi adalah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), maka kerugian yang timbul akibat tidak terbukanya warisan akibat adanya gugatan perkara Perdata Nomor 55/Pdt.G/ 2012/PN.TNG yaitu:  $Rp3.000.000,00 \times 1.575 = Rp4.725.000.000,00$  (empat miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah)

Hal. 92 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



2. Kerugian Immateriil

Akibat adanya gugatan *a quo*, Para Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I s/d IX mengalami beban mental yang dapat berakibat menurunnya reputasi Para Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang merupakan keluarga besar yang dikenal bereputasi baik di pandangan masyarakat sekitar, dan tindakan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah memberikan beban mental, rasa malu, rasa takut yang jelas menghambat dan mempengaruhi pelaksanaan pembangunan ruko-ruko untuk disewakan kepada pihak ketiga ataupun menghambat pembagian harta warisan milik orang tua kandung Para Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di obyek gugatan *a quo*, sehingga apabila hal tersebut dinilai dengan uang, maka Para Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut ganti kerugian sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

a. Hubungan kausal antara Perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan Kerugian

Adanya gugatan *a quo* telah menimbulkan stigma negatif yang mempengaruhi cara pandang masyarakat sekitar dan Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat segera menikmati harta warisan orang tua kandung mereka menurut bagiannya masing-masing sesuai dengan hak *legitimate portie* yaitu masing-masing mendapatkan hak 1/9 bagian atas tanah berSertifikat Hak Milik Nomor 18 tersebut. Kerugian ini belum ditambah dengan hambatan yang Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lakukan dalam upaya menghambat pemanfaatan tanah milik Para Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk melaksanakan hak mengalihkan atau membangun tanah tersebut dengan ruko-ruko agar bisa disewakan kepada pihak ketiga yang tertarik dan ingin menyewa ruko tersebut.

3. Sertifikat Hak Milik merupakan alas hak yang paling tinggi dan penuh, oleh karenanya pengalihan hak atas tanah bersertifikat hak milik harus dilakukan dengan teliti dan hati-hati serta harus diketahui dan juga disetujui oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut, sehingga dapat dicegah terjadinya permasalahan hukum yang mungkin timbul atas pengalihan hak atas tanah bersertifikat hak milik tersebut.





- a) Untuk mengungkapkan dan menjelaskan secara pasti bahwa pengalihan hak atas tanah bersertifikat hak milik harus dilakukan dengan teliti dan hati-hati serta harus diketahui dan juga disetujui oleh Pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanah yang saat ini menjadi obyek perkara *a quo*, maka Para Pemohon Kasasi perlu mengemukakan penjelasan di bawah ini, yaitu:
- Langkah-langkah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum yang berlaku (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juncto PP Nomor 24 tahun 1997 juncto PP Nomor 37 Tahun 1998):  
Kalau seseorang hendak menjual sebidang tanah, maka PPAT yang bersangkutan harus melakukan:
    - Pertama-tama melihat sertifikat tanah tersebut, untuk kemudian dicek di Kantor BPN untuk memastikan bahwa sertifikat itu tidak palsu, tidak dalam sengketa, hal itu dapat dilihat dalam Buku Tanah di Kantor Pendaftaran Tanah (BPN) setempat di mana tanah tersebut terletak. Setelah itu atas sertifikat tanah tersebut diberi cap oleh BPN sebagai tanda jaminan bahwa Sertifikat itu asli adanya.
    - Adapun formulir akta jual belinya dibeli di Kantor Pos atau Kantor Badan Pertanahan setempat, PPAT harus menyediakan 4 formulir, masing-masing:
      - Sebagai minuta, akta tersebut diberi materai Rp6.000,00 kemudian materai tersebut ditandatangani oleh Pihak Pertama (Penjual) saja, baru Pihak Kedua, Para Saksi, dan PPAT menandatangani minuta kata dimasing-masing tempatnya.
      - Untuk Kantor Pertanahan: Dibuat sebagai salinan, cukup ditandatangani oleh PPAT saja, juga diberi Materai Rp6.000,00
      - Untuk Pembeli: Dibuat sebagai salinan, cukup ditandatangani oleh PPAT saja, juga diberi Materai Rp6.000,00
      - Untuk Penjual: Dibuat sebagai salinan, cukup ditandatangani oleh PPAT saja, juga diberi Materai Rp6.000,00
    - Penandatanganan pada materai dalam minuta akta hanya dilakukan oleh Pihak Pertama (hanya 1 orang saja), sebab bila materai itu ditanda-tangani oleh lebih dari satu orang, maka akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti.
    - PPAT juga harus melihat dulu apakah obyek/tanah yang akan dijual itu terletak dalam wilayah kewenangannya atau tidak, sebab untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta jual beli hanya boleh dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya dimana tanah terletak, berbeda dengan akta tukar menukar (Pasal 4 ayat (2) PP 37/1998);

- Selain itu juga PPAT harus minta KTP asli dan Kartu Keluarga Asli dari Penjual dan Pembeli, khusus untuk Pembeli kalau tanah tersebut adalah hak milik, maka pembelinya harus WNI (sesuai dengan UUPA);
- Kalau Penjual adalah WNI, PPAT harus memperhatikan hukum harta benda perkawinan yang diatur dalam Undang-undang Perkawinan yang menyatakan bahwa hukum harta benda Perkawinan ada 2 macam yaitu harta bawaan dan harta bersama. Jadi kalau tanah yang akan dijual itu merupakan harta bersama, meskipun sertifikat tanah tersebut adalah atas nama suami atau atas nama isteri saja, maka tanah tersebut  $\frac{1}{2}$  bagiannya adalah milik suami dan  $\frac{1}{2}$  bagiannya lagi milik isteri.  
Dengan demikian harus ada persetujuan dari suaminya atau isterinya Penjual, yang bisa berupa surat persetujuan dari yang bersangkutan, yang namanya tidak tercantum dalam sertifikat atau pihak yang namanya tidak tercantum dalam sertifikat ikut juga hadir menghadap kepada PPAT.
- Pihak Penjual harus cakap, dewasa, dan berwenang untuk menjual obyek tanah tersebut.
- PPAT tidak perlu menanyakan kepada Penjual mengenai berapa jumlah isterinya, cukup dilihat dalam Kartu Keluarga saja.
- Dalam pengisian akta jual beli harus juga dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu (Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24/1997), yaitu antara lain harus cakap dan dewasa.
- Nomor seri yang terdapat dalam formulir akta jual beli yang dibeli di kantor pos atau kantor pertanahan setempat tersebut harus ditulis oleh PPAT dalam repertorium yang diberi nomor urut, tanggal, dan tahun pembuatan akta dan perbuatan hukum yang bersangkutan.
- Bila dalam komparisi, pihak pertamanya banyak sekali, sehingga tidak cukup, maka bisa ditulis dalam renvoi dan disahkan serta diparaf oleh semuanya.
- Bubuhkan juga tentang harga tanah tersebut yang bisa dilihat dalam bukti setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang salinannya

Hal. 95 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilekatkan pada minuta akta. PPAT juga harus mendaftarkan pada kantor pajak dan kantor pertanahan.

- PPAT wajib untuk mendaftarkan akta jual beli tersebut berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditanda-tanganinya akta yang bersangkutan (Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24/1997).
- Kalau Suatu PT (Perseroan Terbatas) hendak menjual tanahnya, maka PPAT jangan membuat akta jual belinya sebab suatu PT tidak bisa mempunyai hak milik atas tanah, tapi bisa dengan cara pelepasan Hak yaitu sertifikat asli dibawa ke BPN sampai keluar Hak Guna Bangunan.
- Sedangkan untuk tanah Hak Huna Usaha, aktanya dibuat oleh PPAT Khusus.

Bahwa apabila langkah-langkah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum yang berlaku seperti yang telah dipaparkan diatas dihubungkan dengan kasus perdata yang saat ini sedang dimohonkan kasasinya di Mahkamah Agung yang telah terdaftar di dalam Register Pengadilan Tinggi Banten Nomor 24/PDT/2013/PT.BTN Juncto Register Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 55/Pdt.G/2012/PN TNG, maka jelas terbukti bahwa ketiga Akta Jual Beli (AJB Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 15 Oktober 1989; AJB Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001; dan AJB Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003) beserta 1 (satu) buah surat pernyataan jual beli sebelum dibuat Akta tertanggal 24 November 2001 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (H. Tabri Wijaya, Drs. Daswara, dan Drs. H. Didi. S Wijaya), tidak dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga sudah sepatutnya tidak memiliki kekuatan hukum apapun dengan mengingat:

- (i) Sebelum dibuatnya ketiga akta jual beli tersebut tidak pernah dilakukan pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat yaitu di BPN Kabupaten Tangerang;
- (ii) Dilakukan tanpa alas hak yang sah karena tidak pernah ada tanda tangan dari istri Alm Teng Sui Ek (Suhendar) ketika beliau masih hidup, dan juga tidak pernah ada tanda tangan dari seluruh ahli waris yang merupakan anak dari pasangan Alm. Teng Sui Ek (Suhendar) dengan Istrinya (Ekui Nio) yaitu Tergugat I s/d Tergugat IX;

Hal. 96 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (iii) Ketiga akta jual beli dan satu surat pernyataan jual beli tersebut Tidak pernah didaftarkan atau terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional setempat sebagai dasar bukti kepemilikannya; dan
  - (iv) Mengenai pendaftaran ke Kantor BPN setempat sudah melewati jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja atau paling lambat 1 (satu) tahun sejak dibuatnya Akta Jual Beli tersebut.
4. Bahwa dalam jual beli tanah, perbuatan hukum jual beli tersebut harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") sebagaimana terdapat dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("permen agraria 3/1997"). Akta PPAT tersebut adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut (Pasal 73 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Dalam transaksi jual beli tanah, PPAT akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Data Tanah:
  - i. PBB Asli Lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya);
  - ii. Sertifikat Asli Tanah;
  - iii. Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (jika ada bangunan diatas tanah yang akan diperjual-belikan);
  - iv. Bukti Pembayaran Rekening Listrik, Telepon dan Air (bila ada);
  - v. Sertifikat Hak Tanggungan jika masih dibebani hak tanggungan;
- b. Data Penjual dan Pembeli:
  - i. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Suami/Istri Penjual dan Pembeli;
  - ii. Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah;
  - iii. Fotokopi NPWP Penjual dan Pembeli;

Dalam hal ini, tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan yaitu terjadi ketika Istri dari Alm. Teng Sui Ek/Suhendar meninggal terlebih dahulu yaitu pada tanggal 05 Oktober 1999, maka secara otomatis yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris meskipun Sertifikat kepemilikan atas nama Teng Sui Ek/ Suhendar (Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPERDATA) (dalam kasus ini adalah Suami yang hidup terlama (Teng Sui

Hal. 97 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

#### 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

Ek/Suhendar) beserta anak-anak kandung mereka yang sah menurut hukum yaitu (Para Pemohon Kasasi I s/d Para Pemohon Kasasi IX):

Pasal 833 ayat (1)

"Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal."

Pasal 832 ayat (1)

"Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini."

Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank (atau adanya pengalihan hak atas tanah), maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT/Notaris Pembuat Akta tersebut (karena sedang berada diluar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta Notaris. Dan apabila dikaitkan dengan perkara Perdata Nomor 55/Pdt.G/2012/PN.TNG ini, maka sudah sangat terang dan menjadi fakta dipersidangan yang tidak dapat dibantah oleh pihak Penggugat bahwa seluruh pengalihan hak atas tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar tersebut tidak pernah disetujui oleh seluruh ahli waris Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Istrinya yang bernama Alm. E Kui Nio.

Dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka pengalihan hak atas tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 tersebut menjadi batal demi hukum, karena sama sekali tidak pernah ada bukti-bukti maupun fakta dipersidangan yang membuktikan bahwa pengalihan hak atas tanah bersertifikat hak milik Nomor 18 atas nama Alm. Teng Sui Ek/Suhendar tersebut disetujui oleh seluruh ahli waris Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Istrinya yang bernama Alm. Ekui Nio bahkan berdasarkan fakta yang terjadi dipersidangan, majelis hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini ditingkat pertama tidak mempertimbangkan bahwa fakta yang sesungguhnya terjadi adalah Alm. Teng Sui Ek/Suhendar tidak pernah menjual sebagian tanahnya tersebut, Kalaupun ada Akta Jual Beli seperti yang didalilkan oleh Pihak Penggugat, maka patut diduga bahwa tanda tangan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar

Hal. 98 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diragukan kebenarannya, bahkan jika diperhatikan secara seksama, bukti-bukti Akta Jual beli yang diajukan oleh Pihak Penggugat tidak ada satu pun dokumen yang membuktikan bahwa pengalihan hak atas tanah tersebut seluas total 558 M<sup>2</sup> yang diklaim oleh pihak Penggugat tersebut disetujui dan/atau diketahui Oleh seluruh ahli waris sah dari pasangan Alm. Teng Sui Ek/Suhendar dan Alm. Ekui Nio.

Dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak menjualnya dan dapat dipastikan bahwa Akta Jual Beli yang sudah dibuat dihadapan PPAT tersebut cacat menurut hukum. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPdata, jual beli tersebut adalah batal menurut hukum. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah.

Dan dalam fakta dipersidangan yang mengacu kepada bukti-bukti yang diajukan oleh Pihak Terbanding dahulu Penggugat Konvensi, terbukti bahwa Ketiga dokumen yang dianggap akta jual beli menurut Penggugat ditemukan bahwa tidak ada satu pun bukti-bukti yang dijadikan dasar dibuatnya Akta Jual Beli tersebut adalah Sertifikat Hak Milik;

Bahwa sudah merupakan sesuatu hal yang wajar jika para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka diklaim oleh Pihak Penggugat padahal sudah sangat jelas dan terang bahwa tidak pernah ada Jual Beli tanah yang dilakukan oleh Alm. Teng Sui Ek/Suhendar kepada Teng Yan Kim (Termohon Kasasi),

5. Tindakan Termohon Kasasi yang telah melakukan gugatan dan memfitnah orang-orang yang sudah meninggal dunia merupakan perbuatan yang merugikan pihak Para Pemohon Kasasi sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Pemohon Kasasi.

Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan karena tidak memiliki alas hak yang sah dimana pengalihan hak dilakukan tanpa mematuhi prosedur hukum yang berlaku.

Dalil Penggugat terhadap adanya pengalihan hak baik sebagian maupun seluruhnya atas sebidang tanah yang dimaksud dalam Sertifikat No. 18 tahun 1967 tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami ketentuan hukum yang berlaku atas peralihan hak benda tidak bergerak

Hal. 99 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



(Pasal 23 jo Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960). sehingga dan karenanya Sertifikat tersebut belum mengalami perubahan baik nama yang tercatat atas sertifikat tersebut maupun luasan didalamnya

6. Saksi ke-4 bernama Ondeng yang diajukan oleh Termohon Kasasi telah menerangkan dengan jelas bahwa hubungan antara penggugat dengan Alm. Rusli Tenggara (Tergugat VI) sangat lah akrab, sehingga terbukti bahwa ada keterlibatan Termohon Kasasi (dahulu Terbanding, semula Penggugat) terkait dengan adanya dugaan pemalsuan ijazah dan penggantian nama di dalam penetapan Pengadilan Negeri Tangerang dan juga keterlibatan peminjaman uang ketika terjadi pencalonan Lurah Alm. Rusli Tenggara (Tergugat VI) di Cisoka, Kabupaten Tangerang pada tahun 1998 yang berujung kepada pembuatan transaksi fiktif yang didasari oleh beberapa akta jual beli yang pada umumnya hanya Rusli Tenggara yang dilibatkan menjadi saksi.
7. Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim karena mengesampingkan bahkan sama sekali tidak mempertimbangkan seluruh kesaksian dari saksi-saksi yang diajukan oleh pihak Tergugat (saksi Tergugat I s/d saksi Tergugat IV), padahal banyak point-point penting yang telah diungkapkan di depan persidangan dalam hal mengungkap segala macam bentuk dugaan tindak pidana yang telah dilakukan oleh termohon kasasi yang mendasari adanya 2 buah akta jual beli dan satu surat pernyataan jual beli yang timbul setelah tahun 1998. hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 k/sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang mengatakan bahwa pertimbangan yang tidak mempertimbangkan seluruh bukti-bukti dan seluruh berita acara persidangan harus dibatalkan (*onvoldoende gemotiveerd*).

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan-alasan tersebut :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum karena putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu mengabulkan gugatan untuk sebagian sebab Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai dengan bukti-bukti surat bersifat otentik berupa Akta Jual Beli yang bersesuaian dengan bukti-bukti surat lainnya serta keterangan 4 (empat) saksi dibawah sumpah dapat membuktikan dalil

Hal. 100 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



gugatannya untuk sebagian yaitu bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya, dibeli secara sah oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari orang tua Para Tergugat yaitu almarhum Teng Sui Ek/Suhendar sehingga tindakan Para Tergugat Konvensi yaitu menolak memberikan sertifikat tanah serta memecah dan membalik nama sertifikat hak milik semula atas nama orang tua Para Tergugat Konvensi menjadi atas nama Penggugat Konvensi adalah tindakan melawan hukum, sebaliknya dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi berupa 36 (tiga puluh enam) surat dan keterangan 4 (empat) saksi tidak satupun dari bukti-bukti tersebut yang sah dan kuat menunjukkan bahwa jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan orang tua mereka yaitu Alm. Teng Sui Ek/Suhendar adalah tidak sah;

Bahwa, selain itu alasan-alasan kasasi tersebut 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 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang harus diperbaiki sepanjang mengenai susunan Amar putusan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Ten Yan The alias Caceh, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 24/Pdt/2013/PT.BTN. tanggal 15 Mei 2013 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 55/Pdt.G/2012/PN.Tng. tanggal 20 September 2012 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar putusan, 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1.TENG YAN TJE alias CACEH, 2.TENG YAN NIO, 3.TENG TJIN SIN, 4.TENG TJIN GOAN, 5.TENG TJIN LAUW, 6.JOHANES TENGGARA, 7.TENG YU LIE alias LIE/LILI, 8.MEGA WATI alias MEGA/MEMEY, 9.TENG TJIN BOY alias BENNY TENGGARA** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 24/PDT/2013/PT.BTN tanggal 15 Mei 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 55/PDT.G/2012/PN.TNG tanggal 20 September 2012 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:  
DALAM PROVISI :
  - Menolak tuntutan provisi dari penggugat;DALAM KONVENSI :  
DALAM EKSEPSI
  - Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;DALAM POKOK PERKARA :
  1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum jual beli antara Teng Sui Ek/Suhendar sebagai pemilik tanah seluas 1. 575 m<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 18, Gambar Situasi Nomor 7 Tahun 1967 atas nama Teng Sui Ek/Suhendar, yang sebagian telah dibeli penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 tertanggal 12 Desember 1989, Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 tertanggal 24 November 2001, Akta Jual Beli Nomor 1272/2003 tertanggal 20 Oktober 2003 dan surat pernyataan jual beli tertanggal 24 November 2001;
  3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Jual Beli Pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Kecamatan Teluknaga sebagai pengganti Akta Jual Beli tersebut di atas yang dihilangkan oleh Tergugat VI;

Hal. 102 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013



4. Memerintahkan kepada para Tergugat sebagai ahli waris Alm. Teng Sui Ek/Suhendar untuk mengurus Sertifikat Hak Milik Nomor 18 Tahun 1967 atas nama Teng Sui Ek yang telah dihilangkan oleh Tergugat VI Ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang;
5. Memerintahkan para Tergugat sebagai ahli waris dari Alm. Teng Sui Ek untuk mengurus dan menandatangani pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 18 Tahun 1967 atas nama Teng Sui Ek/Suhendar ke atas nama Penggugat berdasarkan ketiga Akta Jual Beli dan surat pernyataan Jual Beli di atas;
6. Menyatakan, bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 225 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593.2/1280/JB/1989 dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah/rumah kawin

Selatan : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Barat : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Timur : Tanah/saluran air

Tanah seluas 86 m<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1133/2001 dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah/rumah kawin

Selatan : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Barat : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Timur : dengan tanah sengketa 225 m<sup>2</sup>

Tanah seluas 231 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1272/2003, dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah Tatang Sukretra

Selatan : Tanah Tjin Un

Barat : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar

Timur : Jalan Raya

Tanah Seluas 16 m<sup>2</sup> berdasarkan surat pernyataan jula beli tertanggal 24 November 2001 dengan batas-batas tanah :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tanah Tatang Suketra  
Selatan : Tanah Tjin Un  
Barat : Tanah Teng Sui Ek/Suhendar  
Timur : Tanah Caceh

7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah tanah tersebut diatas dalam keadaan bersih/tanpa dibebani syarat apapun kepada penggugat, khusus kepada Tergugat I diperintahkan untuk membongkar bangunan rumahnya yang ada diatas tanah penggugat seluas 231 m<sup>2</sup> dengan biaya sendiri kemudian menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;
8. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
9. Apabila Para Tergugat tidak menyerahkan tanah-tanah penggugat tersebut diatas, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp683.000.000,00 (enam ratus delapan puluh tiga juta rupiah) yang dibayar secara tanggung renteng dan tunai oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa/uang *dwangsom* sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, apabila para tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
2. Menyatakan biaya perkara dalam rekonvensi nihil;
3. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **8 April 2014** oleh Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Dr. H. Hamdan, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan

Hal. 104 dari 105 Hal. Putusan Nomor 2547 K/Pdt/2013

### 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

dihadiri para anggota tersebut dan Bambang Joko Winarno, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim Hakim Anggota:

ttd./.

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

ttd./.

Dr. H. Hamdan, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd./.

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e 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>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,  
ttd./.

Bambang Joko Winarno, S.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
an Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.  
NIP : 19610313 1988031 003.