



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 1650 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

1. **LIEM A DAH (disebut Suhanda Halim) Alias Lim A Dah**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Burung 109, RT 03 RW 02, Kampung Sukadamai, Desa Pangkalan, Tangerang,
2. **Ny. ONG TJUAN NIE**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Burung 109, RT.03 RW.02, Kampung Sukadamai, Desa Pangkalan, Tangerang, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada VERA RIAMONA S., S.H. dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Kopi Nomor 11, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2012, Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I,II/Para Pembanding;
melawan

WELLY SUTANTO, semula bertempat tinggal di Kampung Melayu Barat RT.03 RW.07, Kelurahan Kampung Melayu Barat, Tangerang, kini beralamat di Kampung Lio, RT.013 RW.003, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada SUSILO LESTARI, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Balai Pustaka Timur Blok D Nomor 11, Rawamangun, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2012, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 29 April 1993 dihadapan Notaris & PPAT Sumartini Handjojo. N., S.H. di Tangerang telah dilaksanakan jual beli bidang tanah

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan antara Para Tergugat selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli sebagai berikut:

1. Akta Jual beli Nomor 33/1/Teluk Naga/1993;

Telah dijual oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II kepada Penggugat selaku Pembeli, sebidang tanah kosong tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 1.480 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14670/1992, tanggal 12 September 1992, dengan harga Rp18.100.000,00 (delapan belas juta seratus ribu rupiah) dan kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang tersebut dibalik nama atas nama Penggugat;

2. Akta Jual beli Nomor 34/2/Teluk Naga/1993;

Telah dijual oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II kepada Penggugat selaku Pembeli, sebidang tanah kosong tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 1.810 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14671/1992, tanggal 12 September 1992, dengan harga Rp21.900.000,00 (dua puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) dan kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang tersebut dibalik nama atas nama Penggugat;

3. Akta Jual beli Nomor 35/3/Teluk Naga/1993;

Telah dijual oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli, bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 5.895 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14672/1992 tanggal 12 September 1992, dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang tersebut dibalik nama atas nama Penggugat;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 625, Nomor 626, Nomor 627/ Pangkalan Tangerang tersebut letak dan posisinya adalah berada dalam 1 (satu) lokasi dan berdampingan;

2. Bahwa keinginan Penggugat membeli objek tersebut di atas semula untuk tujuan investasi dan belum bisa memanfaatkan objek yang dibeli karena Para Tergugat masih berkehendak untuk sementara menempati objek yang dijual serta atas kesepakatan Para Tergugat dengan Penggugat maka dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Sewa menyewa, sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 8, tanggal 29 April 1993 dibuat dihadapan Notaris di Tangerang Sumartini Handjojo. N., S.H., dengan masa sewa selama 1 (satu) tahun berakhir tanggal 29 April 1994 dengan harga sewa sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

3. Bahwa ternyata setelah berakhirnya masa sewa bagi Para Tergugat, Para Tergugat tidak ada itikad baik mengembalikan atau menyerahkan objek sewa kepada Penggugat, bahkan upaya Penggugat yang dilakukan untuk meminta objek yang disewa dengan mendatangi Para Tergugat untuk menyerahkan objek sewa tidak membuahkan hasil;

Atas desakan terus menerus dari Penggugat agar diserahkan objek sewa maka disanggupi Para Tergugat pada tanggal 29 Juli 1994 untuk mengosongkan lahan dan menyerahkan kepada Penggugat sebagaimana Tergugat I membuat Surat Pernyataan bersedia mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa tuntutan ganti rugi, serta pernyataan tersebut telah disaksikan oleh pihak saksi-saksi dari Para Tergugat sendiri yakni Sdr. Bun Kong dan Sdr. Jeffry, namun ternyata sampai saat inipun janji hanya tinggal janji dan Para Tergugat tetap saja menguasai objek sewa milik dari Penggugat;

4. Bahwa sejak tanggal 29 April 1994 sampai saat gugatan diajukan, Penggugat telah berupaya untuk menemui Tergugat I namun Tergugat I maupun Tergugat II selalu berusaha menghindar dari Penggugat;

Penggugat memang tidak segera melakukan tuntutan/gugatan ke Pengadilan kepada Para Tergugat setelah berakhirnya masa sewa karena Penggugat merasa yakin barang miliknya tidak akan hilang/musnah dan berharap Para Tergugat dapat memelihara bangunan dan tanah tersebut dengan sebaik-baiknya karena Penggugat belum berniat memakai sendiri tetapi fakta menunjukkan ternyata kebaikan yang diberikan Penggugat telah disalahgunakan Para Tergugat karena ternyata tidak ada itikad baik untuk membayar sewa apalagi menyerahkan objek sewa milik Penggugat yang disewa oleh Para Tergugat;

Adapun hal tersebut menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat;

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. a. Bahwa kerugian materiil yang diderita Penggugat yakni bila diperhitungkan harga sewa yang wajar sejak tahun 1994 sampai dengan gugatan ini diajukan, adalah:

$$16 \text{ tahun} \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp}240.000.000,00;$$

Kenaikan harga sewa yang diperhitungkan
setiap tahun dengan perhitungan bunga bank
yang fluktuatif:

$$14\% \times 16 \text{ tahun} \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp} 33.600.000,00+ \\ \text{Rp}273.600.000,00$$

(dua ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat;

- b. Bahwa kerugian immateriil yang diderita Penggugat adalah belum dapat menikmati objek miliknya karena itikad tidak baik dari Para Tergugat yang menguasai secara melawan hak:

Bila diperhitungkan dengan bunga bank 14 % x 16 tahun x harga pembelian dari seluruh objek sewa (Rp90.000.000,00), maka kerugian Immateriil yang harus dibayar;

$$14 \% \times 16 \text{ tahun} \times \text{Rp}90.000.000,00 = \text{Rp}201.600.000,00$$

(dua ratus satu juta enam ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat;

$$\text{Jadi keseluruhan kerugian yang timbul} = \text{Rp}475.200.000,00 \\ \text{(empat ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);}$$

6. Bahwa telah terbukti nyata secara hukum Para Tergugat melakukan *onrechtmatige overheidstaat* dengan melakukan perbuatan melawan hukum karena Para Tergugat tidak juga melepaskan dan menyerahkan barang yang disewa yang telah berakhir masa sewa, maka Para Tergugat telah memenuhi melanggar ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1560 KUH Perdata jo. Pasal 1561 KUH Perdata jo. Pasal 1573 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 404K/SIP/1979, tanggal 17 April 1979, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1560 KUH Perdata, berbunyi sebagai berikut: -

"Si Penyewa harus menepati dua kewajiban utama:

- 1e. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang Bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu



menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan;

2e. Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan";
Pasal 1561 KUH Perdata, berbunyi sebagai berikut:

"Jika si Penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain daripada yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya";

Pasal 1573 KUH Perdata, berbunyi sebagai berikut:

"Jika, setelah berakhirnya suatu penyewaan yang dibuat dengan tulisan, si Penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, maka terjadilah dengan itu suatu sewa baru, yang akibat-akibatnya diatur dalam pasal-pasal yang mengenai penyewaan-penyewaan dengan lisan";

Videurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 404 K/SIP/1979, tanggal 17 April 1979;

"Untuk adanya perjanjian sewa menyewa syaratnya hanyalah, ada persetujuan;

1. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan untuk dinikmati oleh Penyewa;
2. Untuk masa sewaktu tertentu;
3. Dengan harga sewa tertentu;

Siapa pemilik dari benda yang menjadi objek persewaan tidaklah perlu dipersewakan, kalau ternyata yang menyewakan itu bukan orang yang berhak, hal ini adalah persoalan tersendiri antara pemilik dengan yang menyewakan";

7. Bahwa dengan surat gugatan ini dan menunjuk bukti Akte Nomor 8, tanggal 29 April 1993 tentang Perjanjian Sewa Menyewa maka dapat dipandang sebagai penghentian sewa yang dimaksudkan dengan berakhirnya masa jangka waktu sewa yang cukup lama yang diberikan kepada Penyewa, maka kewajiban Penyewa untuk menyerahkan barang tanah dan rumah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disewa kepada Pemilik sewa yakni Penggugat tanpa ada tuntutan atau pesangon;

Sebagaimana sesuai *vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 83 K/SIP/1955, tanggal 6 Agustus 1957;

8. Bahwa berdasarkan hal yang terurai, guna menjamin tidak dialihkan sewa kepada pihak lain oleh Para Tergugat, maka sudah sepatutnyalah terhadap objek sewa tersebut diletakkan Sita *conserveitoir beslag* secara sah, berupa objek sewa yang antara lain terdiri:

1. Sebidang tanah kosong tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 1.480 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14670/1992, tanggal 12 September 1992 atas nama Penggugat, sesuai Akta Jual beli Nomor 33/1/Teluk Naga/1993;
2. Sebidang tanah kosong tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 1.810 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14671/1992, tanggal 12 September 1992 atas nama Penggugat, sesuai Akta Jual beli Nomor 34/2/Teluk Naga/1993;
3. Bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam

Sertifikat Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 5.895 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14672/1992, tanggal 12 September 1992, sesuai Akta Jual beli Nomor 35/3/Teluk Naga/1993;

9. Bahwa guna menjamin Para Tergugat patuh dan tunduk terhadap Putusan Perkara ini maka Pemohon memohon agar Para Tergugat dibebankan membayar denda keterlambatan atas pemenuhan prestasi yang harus dilaksanakan yang besarnya Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas bidang-bidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sebidang tanah kosong tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 1.480 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14670/1992, tanggal 12 September 1992 atas nama Penggugat, sesuai Akta Jual beli Nomor 33/1/Teluk Naga/1993;
2. Sebidang tanah kosong tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 1.810 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14671/1992, tanggal 12 September 1992 atas nama Penggugat, sesuai Akta Jual beli Nomor 34/2/Teluk Naga/1993;
3. Bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 5.895 \text{ m}^2$ Gambar Situasi Nomor 14672/1992 tanggal 12 September 1992, sesuai Akta Jual Beli Nomor 35/3/Teluk Naga/1993;
3. Menyatakan sah menurut hukum sewa menyewa antara Penggugat (selaku Pemilik sewa) dan Para Tergugat (selaku yang menyewa), sebagaimana sesuai Akte Nomor 8, tanggal 29 April 1993 yang dibuat dihadapan Notaris di Tangerang Sumartini Handjojo. N., SH ; berupa objek sewa yakni:
 1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.480 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14670/1992 tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;
 2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 626 /Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.810 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14671/1992, tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;
 3. Bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya; Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 5.895 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14672/1992, tertanggal 12 September 1992;
4. Meletakkan dan menyatakan secara sah menurut hukum Sita *Consevoir* *Beslag* atas:
 1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.480 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14670/1992, tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;
 2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.810 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14671/1992, tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 5.895 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14672/1992, tertanggal 12 September 1992;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sewa kepada Penggugat berupa:
 1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.480 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14670/1992, tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;
 2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.810 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14671/1992, tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;
 3. Bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 5.895 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14672/1992, tertanggal 12 September 1992;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa:

A. Kerugian Materiil sebesar	Rp273.600.000,00
B. Kerugian Immateriil sebesar	<u>Rp201.600.000,00</u> +
	Rp475.200.000,00

(empat ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar *dwangsom* terhadap keterlambatan pemenuhan prestasi yang besarnya Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari, dihitung sejak Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pula bertentangan dengan Pasal 1560 KUH Perdata jo. Pasal 1561 KUH Perdata jo. Pasal 1573 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 404K/SIP/1979, tanggal 17 April 1979;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *a quo* Bapak Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai rasa kepatutan, kelayakan dan keadilan;

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

1. Dalam eksepsi gugatan kurang pihak;

Yongky, Kades (Kepala Desa) Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Sumartini Handjojo, S.H., Notaris/PPAT di Tangerang seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

Kronologis objek sengketa:

1. Bahwa pada awalnya Tergugat I kenal (mempunyai teman) dengan orang yang bernama Jejep warga Desa Kampung Melayu Barat, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
2. Suatu hari Tergugat I cerita kepada Jejep, bahwa ia (Tergugat I) mau pinjam uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
3. Bahwa Jejep mengenalkan Yongky kepada Lim A Dah untuk meminjam uang sebesar Rp100.000,00 (seratus juta rupiah) dan Yongky menyanggupinya;
4. Bahwa Yongky meminta kepada Lim A Dah, sertifikat tanah untuk di jadikan jaminan terhadap uang yang akan dipinjam;
5. Lim A Dah kemudian menghadap Kades (Kepala Desa) Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, yang bernama Rohadi;
6. Bahwa Lim A Dah menyampaikan keinginannya kepada Kades (Kepala Desa) Pangkalan untuk mengurus sertifikat tanahnya;
7. Setelah itu Kades Pangkalan Bpk. Rohadi, memproses permohonan sertifikat atas objek milik orang tuanya, yaitu :
 - a. Tanah milik Ibu dari Tergugat I yang bernama Tan Im Sok Nio, girik C Nomor 679 Desa Pangkalan, dengan luas tanah 0,135 (atau 1.350 m²);
 - b. Tanah milik ayah dari Tergugat I yang bernama Lim Keng An, Girik C Nomor 689 Desa Pangkalan, dengan luas tanah 0,206 (2.060 m²) dan 0. 628 (6.280 m²);

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. Setelah diurus oleh Rohadi (Kades Pangkalan, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang) maka tanah-tanah tersebut di atas telah diterbitkan sertifikatnya oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, SHM Nomor 626/Pangkalan Tangerang, SHM Nomor 627/Pangkalan Tangerang, yang kesemuanya SHM tersebut atas nama Tergugat I;
9. Lalu Rohadi (Kades Pangkalan, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang) mengatakan kepada Tergugat I bahwa ketiga Sertifikat Hak Milik tersebut dapat digunakan sebagai jaminan untuk meminjang uang;
10. Bahwa untuk maksud meminjam uang tersebut, maka teman Tergugat I yang bernama Jejep memperkenalkan seseorang yang bernama Yongky kepada Tergugat I;
11. Bahwa Tergugat I pada awalnya tidak pernah mengenal Penggugat;
12. Bahwa yang Tergugat I ketahui bahwa Yongky adalah orang yang diperkenalkan Jejep untuk membantu Tergugat I;
13. Bahwa kepada saudara Yongky, maka Tergugat I mengutarakan maksudnya untuk meminjam uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan jaminan 3 (tiga) buku Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Nomor 626/Pangkalan dan Nomor 627/Pangkalan kesemuanya atas nama Tergugat I;
14. Dan Saudara Yongky menyanggupi untuk meminjamkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I;
15. Bahwa Tergugat mengenal Penggugat ketika akan menandatangani akta jual beli, disanalah antara Tergugat dan Penggugat bertemu;
16. Bahwa Tergugat II tidak pernah tahu penandatanganan persetujuan akta jual beli, awalnya Tergugat II, hanya menandatangani kertas kosong untuk peminjaman uang sebesar Rp100.000,000,00 (seratus juta rupiah);
17. Bahwa setelah uang pinjaman tersebut diterima oleh Tergugat I dan 3 (tiga) buku SHM Nomor 625/Pangkalan, Nomor 626/Pangkalan dan Nomor 627/Pangkalan Tangerang diterima oleh Saudara Yongky. Kemudian saudara Yongky mengatakan bahwa jika Tergugat I telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melunasi hutangnya, maka ketiga SHM tersebut akan dikembalikan lagi kepada Tergugat I;

18. Dihadapan Notaris/PPAT tersebut saudara Lim A Dah meminta untuk dibuatkan akte jual beli formalitas, dimana Akte tersebut hanya menjadi pegangan untuk Welly sebagai tanda jaminan hutang, jika nanti Lim A Dah dapat melunasi hutangnya maka akte jual beli tersebut tidak berlaku sebagaimana mestinya, tapi Notaris/PPAT tersebut tidak mau menolak. Disinilah Tergugat I baru mengetahui dan mengenal Welly Sutanto (Penggugat) bahwa ternyata uang pinjaman Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) bukan milik Yongky, melainkan milik Penggugat;

19. Melihat situasi yang tidak beres tersebut, maka Tergugat I buru-buru mohon kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dati II Tangerang untuk memblokir ketiga buku Sertifikat Hak Milik yaitu Nomor 625/Pangkalan, Nomor 626/Pangkaian dan Nomor 627/Pangkalan Tangerang;

20. Bahwa tanpa tahu sebab yang jelas, maka pada tanggal 29 April 1993, Tergugat I diajak oleh Saudara Yongky ke kantor Sumartini Handjojo, S.H., Notaris/PPAT di Tangerang bersama-sama dengan Welly Sutanto (Penggugat) untuk dibuatkan akta Jual beli atas bidang-bidang tanah dengan SHM Nomor 625/Pangkalan, Nomor 626/Pangkalan, dan Nomor 627/Pangkalan yang kesemuanya atas nama Tergugat I, sehingga diterbitkanlah akta jual beli antara Tergugat I tanpa Persetujuan Tergugat II sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli antara lain:

- Akta Jual Beli Nomor 33/1/Teluknaga/1993, tertanggal 29 April 2003;
- Akta Jual Beli Nomor 34/2/Teluknaga/1993, tertanggal 29 April 1993;
- Akta Jual Beli Nomor 35/3/Teluknaga/1993, tertanggal 29 April 1993;

21. Pada saat yang bersamaan dibuatkan juga oleh Sumartini Handjojo, S.H., Notaris/PPAT di Tangerang perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I sebagai Penyewa dengan Penggugat sebagai orang yang menyewakan atas bidang-bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan, Nomor 626/Pangkalan dan Nomor 627/Pangkalan yang kesemuanya atas nama Tergugat I;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



22. Bahwa atas perjanjian sewa menyewa tersebut, maka Tergugat I telah membayar kepada Penggugat uang sewa selama 1 (satu) tahun sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sesuai kuitansi tertanggal 30 April 1993;
23. Bahwa pada tanggal 29 Juli 1994 tergugat I telah membayar lunas hutang pokok dan bunga kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), namun Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan, Nomor 626/Pangkalan dan Nomor 627/Pangkalan yang kesemuanya atas nama Tergugat I ternyata tidak juga dikembalikan kepada Tergugat I bahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 625 atas nama Tergugat I telah dibalik nama oleh Penggugat menjadi atas nama Penggugat sendiri;
24. Dari sinilah baru diketahui oleh Tergugat I, setelah dicermati dengan teliti foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang yang telah dibalik nama oleh Penggugat menjadi atas nama Penggugat sendiri, ternyata saat Kades Pangkalan mengurus pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan, Nomor 626/Pangkalan dan Nomor 627/Pangkalan, tersebut dasarnya adalah Girik C Nomor 248 PS. 115 D. 1 atas nama Oey Ong Pie, nama orang lain, bukan nama orang tua Tergugat I, namun objek tanahnya adalah tanah milik orang tua Tergugat I, semuanya girik-girik tersebut di atas semuanya masih tercatat pada Buku C di Kantor Desa Pangkalan;

Berdasarkan kronologis tersebut di atas:

1. Bahwa Kades (Kepala Desa) sebagai orang yang mengurus proses pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan, Sertifikat Hak Milik Nomor 626/Pangkalan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, yang kesemuanya atas nama Tergugat I, sudah seharusnya ditarik/dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa saudara Yongky sebagai perantara pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I, sudah seharusnya ditarik/ dimasukkan sebagai pihak dalam perkara tersebut *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai pihak yang mengeluarkan/menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 625/ Pangkalan Tangerang atas nama Tergugat I, Sertifikat Hak Milik Nomor 626/ Pangkalan Tangerang atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, oleh karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa Sumartini Handjojo, S.H., Notaris/PPAT di Tangerang sebagai pihak yang memproses dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 33/1/ Teluknaga/1993, tanggal 29 April 1993, Akta Jual Beli Nomor 34/1/Teluknaga/1993, tanggal 29 April 1993, dan Akta Jual Beli Nomor 33/1/Teluknaga/1993 tanggal 29 April 1993 serta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 8 tanggal 29 April 1993 semuanya atas nama Penggugat dan Tergugat I oleh karena itu Sumartini Handjojo, S.H., seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan alasan hukum-alasan hukum pada butir 1.1, 1.2, 1.3, dan 1.4 di atas, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, sehingga sangat beralasan hukum dan patut gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

1. Girik yang dijadikan dasar untuk membuat Sertifikat Hak Milik Nomor 625/ Pangkalan, Sertifikat Hak Milik Nomor 626/Pangkalan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang yang kesemuanya atas nama Tergugat I adalah Girik atau Penetapan Huruf C Nomor 248 bukan atas nama orangtua Tergugat I, melainkan atas nama orang lain yaitu Oey Ong Pie berdasarkan Penetapan Huruf C Nomor 248 Desa Pangkalan dengan luas 0,283 (2.830 m²), sedangkan tanahnya adalah milik orang tua Tergugat I yang hingga saat ini tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat I. Adapun Girik kedua orang tua Tergugat I yaitu:

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Girik atau Penetapan Huruf C Nomor 689/Pangkalan Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang atas nama ayah Tergugat I yaitu Lim Keng An;
- Girik atau Penetapan Huruf C Nomor 379/Pangkalan Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang atas nama ibu Tergugat I yaitu Tan Im Sok Nio;

Dengan demikian, maka gugatan Penggugat telah salah objek, sehingga beralasan hukum dan patut gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 562/Pdt.G/2010/PN.Tng tanggal 3 Agustus 2011 dengan amar sebagai berikut:

I. Tentang Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

I. Tentang Pokok Perkara;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas bidang-bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya;
 1. Sebidang tanah kosong tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 1.480 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14670/1992 tanggal 12 September 1992 atas nama Penggugat, sesuai Akta Jual beli Nomor 33/1/Teluk Naga/1993;
 2. Sebidang tanah kosong tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 1.810 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14671/1992, tanggal 12 September 1992 atas nama Penggugat, sesuai Akta Jual beli Nomor 34/2/Teiuk Naga/1993;
 3. Bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, seluas $\pm 5.895 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 14672/1992 tanggal 12 September 1992, sesuai Akta Jual beli Nomor 35/3/Teluk Naga/1993;



3. Menyatakan sah sewa menyewa antara Penggugat (selaku Pemilik sewa) dan Para Tergugat (selaku yang menyewa), sebagaimana sesuai Akte Nomor 8, tanggal 29 April 1993 yang dibuat dihadapan Notaris di Tangerang Sumartini Handjojo, N, S.H. berupa objek sewa yakni;

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.480 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14670/1992, tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;

2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.810 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14671/1992, tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;

3. Bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 5.895 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14672/1992 tertanggal 12 September 1992;

4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sewa kepada Penggugat berupa:

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.480 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14670/1992 tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;

2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 1.810 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14671/1992 tertanggal 12 September 1992, atas nama Penggugat;

3. Bidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, berukuran luas $\pm 5.895 \text{ m}^2$, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14672/1992, tertanggal 12 September 1992;



6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar *dwangsom* terhadap keterlambatan pemenuhan prestasi yang besarnya Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari, dihitung sejak Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp1.166.000,00 (satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I,II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 95/Pdt/2011/PT.Btn. tanggal 14 Februari 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I,II/Para Pembanding pada tanggal 6 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I,II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 562/Pdt.G/2010/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 April 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I,II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 9 April 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 13 April 2012;

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

ALASAN-ALASAN KASASI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa dalam perkara *a quo Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam membuat pertimbangan hukumnya nampak asal-asalan saja, tanpa sama sekali memperhatikan dan atau mempertimbangkan dalil-dalil, tanggapan-tanggapan serta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pemanding/ Para Penggugat, hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 4 dalam putusannya, yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mempelajari dengan saksama pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana diuraikan didalam putusannya tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara di tingkat banding";

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 3 Agustus 2011 Nomor 562/Pdt.G/2010/PN.Tng yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan";

Bahwa dari bunyi pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tersebut di atas telah membuktikan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Banten dalam memberikan pertimbangan hukum untuk memeriksa perkara ini tidak dengan seadil-adilnya atau tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup sebagai dasar putusannya, hal mana pertimbangan hukum yang demikian nyata-nyata bersifat "*onvoldoendo gemotiveerd*" sebagaimana dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang berbunyi sebagai berikut:

"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoendo gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya dst"

Selanjutnya Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970, menyatakan:

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoendo gemotiveerd*) harus dibatalkan".

Bahwa selain itu, Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten *a quo* jelas-jelas telah bertentangan dengan ex Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 jo. Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 yang menyatakan:

"Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili."

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 95/Pdt/2011/PT.Banten, tanggal 14 Februari 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 562/Pdt.G/2010/PN.Tng, tanggal 3 Agustus 2011 untuk dibatalkan";

2. Bahwa menurut Para Pemohon Kasasi, Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama yang telah dikuatkan begitu saja oleh *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding tidak tepat dan telah keliru padahal adanya kejanggalan-kejanggalan alat bukti surat-surat, antara lain:

- a. Alat bukti surat dari Termohon Kasasi yang diberi tanda P-2 yang berupa kuitansi tertanggal 28 April 1993, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada waktu yang bersamaan Pemohon Kasasi membuat juga kuitansi tertanggal 28 April 1993 (terlampir) yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi I sebagai tanda penerimaan sejumlah uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagai pinjaman tahap pertama dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi I karena pemohon Kasasi I telah meminjam uang kepada Termohon Kasasi. Sebetulnya pinjaman Pemohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi seluruhnya berjumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Alat bukti Surat T I – II – 7, lalu Pemohon Kasasi I telah membayar hutangnya beserta bunga sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi. Hal tersebut sesuai dengan bukti surat dari Para Pemohon Kasasi yang diberi tanda TI–II–7 berupa kuitansi pelunasan hutang dari Pemohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi, makanya yang membuat dan menandatangani kuitansi tersebut adalah Termohon Kasasi. Akan tetapi karena Termohon Kasasi ternyata orangnya licik, maka pada kuitansi tersebut ditulis untuk pembayaran tanah 3.000 m² + bangunan rumah tinggal di atasnya dan kuitansi tersebut dianggap dan diakui oleh Termohon

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



Kasasi sebagai pelunasan pembelian beberapa bidang tanah milik orang tua Para Pemohon Kasasi, yang sekarang menjadi objek sengketa;

Inilah kejanggalan dari Bukti T I – II – 7 yang dibuat dan ditandatangani oleh Termohon Kasasi di atas kuitansi tersebut jelas tertera tulisan-tulisan telah terima dari Lim A Dah. Ini artinya Lim A Dah (Pemohon Kasasi I) telah menyerahkan uang sebanyak Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi sebagai pembelian tanah, harusnya untuk pelunasan hutang dan beserta bunga;

Jika memang benar, *quod non* Para Pemohon Kasasi telah menjual beberapa bidang tanah kepada Termohon Kasasi, tentunya kuitansi tersebut seharusnya tertulis: telah terima dari Willy Sutanto (sekarang Termohon Kasasi). Jadi pada Bukti T-I-II-7 justru Pemohon Kasasi sebagai pembeli tanah;

- c. Alat Bukti Surat yang diberi tanda P-4, berupa Akta Jual Beli Nomor 33/I/Teluk Naga/1993 untuk pembelian atas bidang tanah dengan SHM 625/Pangkalan, yang luas tanahnya ± 1.480 m², dengan harga Rp18.100.000,00 (delapan belas juta seratus ribu rupiah);

Kejanggalan Akta Jual Beli tersebut, ternyata tidak ada kuitansinya;

- d. Alat Bukti Surat yang diberi tanda P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor 34/2/Teluk Naga/1993 untuk pembelian atas bidang tanah dengan SHM Nomor 626/Pangkalan/, yang luas tanahnya 1.810 m² dengan harga Rp21.900.000,00 (dua puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah);

Kejanggalan Akta Jual Beli tersebut, ternyata tidak ada kuitansinya;



Alat Bukti Surat yang diberi tanda P-6 berupa Akta Jual Beli Nomor 35/3/Teluk Naga/1993 untuk pembelian atas bidang tanah dengan SHM Nomor 627/Pangkalan/ yang luasnya Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Kejanggalan Akta Jual Beli tersebut, ternyata tidak ada kuitansinya;

Bahwa Bukti P-4, P-5 dan P-6 jika dikaitkan dengan bukti P-2, dan P-6 jika dikaitkan dengan Bukti P-2, maka jelas terlihat kejanggalan-kejanggalannya, yaitu dari ketiga Akta Jual Beli tersebut (Nomor 33, 34, dan 35) maka dapat disimpulkan:

- Harga tanah keseluruhan berjumlah Rp18.100.000,00 (delapan belas juta seratus ribu rupiah) + Rp21.900.000,00 (dua puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) + Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) = Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Luas tanah keseluruhan berjumlah $1.480 \text{ m}^2 + 1.810 \text{ m}^2 + 5.895 \text{ m}^2 = 9.185 \text{ m}^2$;

Berdasarkan keadaan tersebut di atas, seandainya Para Pemohon Kasasi mau menjual objek sengketa tersebut, tentunya Para Pemohon Kasasi tidak akan pernah mau menjual objek sengketa seluas 9.185 m^2 hanya dengan total harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- a. Bahwa Girik atau Buku Penetapan Huruf C yang dijadikan dasar untuk membuat Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan, Nomor 626/ Pangkalan dan Nomor 627/Pangkalan Tangerang yang kesemuanya atas nama Tergugat I adalah Girik atau Buku Penetapan Huruf C Nomor 248 bukan atas nama orangtua Tergugat I, melainkan atas nama orang lain yaitu Oey Ong Pie, sedangkan tanahnya adalah milik orang tua Tergugat I yang hingga saat ini tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat I. Adapun Girik atau Buku



Penetapan Huruf C kedua orang tua
Tergugat I yaitu:

- Girik atau Buku Penetapan Huruf C Nomor 689/Pangkalan Tangerang atas nama ayah Tergugat I yaitu Lim Keng An;
- Girik atau Buku Penetapan Huruf C Nomor 379/Pangkalan Tangerang atas nama ibu Tergugat I yaitu Tan Im Sok Nio;

Berdasarkan fakta di atas terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan, Nomor 626/Pangkalan dan Nomor 627/Pangkalan Tangerang adalah cacat hukum, sehingga Akta Jual Beli Nomor 33/I/Teluk Naga/1993, Akta Jual Beli Nomor 34/2/Teluk Naga/1993 dan Akta Jual Beli Nomor 35/3/Teluk Naga/1993 adalah cacat hukum juga;

Berdasarkan fakta-fakta di atas, maka terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah memberikan pertimbangan hukum untuk memeriksa perkara ini tidak dengan seadil-adilnya atau tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup sebagai dasar putusannya;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan pertama dan kedua:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 2 April 2012 dan kontra memori tanggal 13 April 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan Putusan Pengadilan Tangerang, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar mengabulkan sebagian gugatan Penggugat karena terbukti pihak Penggugat telah membeli objek sengketa: Sertifikat Hak Milik Nomor 625/Pangkalan Tangerang, Sertifikat Hak Milik Nomor 626/Pangkalan Tangerang dan Sertifikat Hak Milik Nomor 627/Pangkalan Tangerang, sedangkan posisi pihak Tergugat hanya menyewa tanah dimaksud dan dengan berakhirnya masa sewa maka pihak Tergugat harus mengembalikan kembali tanah tersebut kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat. Perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, sehingga adalah tepat bilamana Tergugat/Pemohon Kasasi dihukum mengembalikan tanah sengketa pada Penggugat dan dihukum membayar ganti rugi, sehingga oleh karenanya permohonan kasasi dari Tergugat harus ditolak;

Bahwa alasan yang lainnya 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 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **LIEM A. DAH (disebut Suhanda Halim) Alias Lim A. Dah dan kawan** tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

Hal. 23 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. **LIEM A. DAH (disebut Suhanda Halim) Alias Lim A. Dah** , 2. **Ny. ONG TJUAN NIE** tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat I,II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **30 September 2014** oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.** dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya :

- | | | |
|----------------------------|----|------------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi ... | Rp | 489.000,00 |
| Jumlah | Rp | 500.000,00 |
| ===== | | |

Panitera Pengganti,

ttd./

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hal. 25 dari 21 hal. Put. No. 1650 K/Pdt/2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 25