



P U T U S A N
NOMOR 59/PDT/2020/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SITI ASMAIYAH, Tempat lahir di Semarang 8 Agustus 1970, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Niaga Karya RT.004/RW.001, Desa Tanjung Niaga, Kecamatan Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi, Kalimantan Barat.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya KISO, S.H., Pekerjaan Advokat berkantor di Jl.Propinsi Rt.004 Rw.001 Desa Sidomulyo Kec.Nanga Pinoh Kab.Melawi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2020, untuk selanjutnya disebut **Pembanding semula Tergugat;**

Lawan:

DARNO als TJONG TJI DJIN, lahir di Nanga Pinoh tanggal 7 September 1943, agama Kristen, kebangsaan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Laja Permai RT.005/RW.002, Desa Paal Kecamatan Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi, Kalimantan Barat.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya MARIUS DIDI, S.H., Pekerjaan Advokat berkantor di Jl. Akcaya II Gg. Karya Kelurahan Alai Kecamatan Sintang Kab.Sintang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Oktober 2019, untuk selanjutnya disebut **Terbanding semula Penggugat.**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak, tanggal 15 Juli 2020 No.59/PDT/2020/PT PTK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 2/Pdt.G/2019/PN Stg dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

Halaman 1 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



3. Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sintang Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Stg tanggal 19 Mei 2020.

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 November 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sintang tanggal 7 Januari 2020 dibawah register Nomor 2/ Pdt.G/ 2020/PN Stg, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) petak bangunan Rumah Toko (Ruko) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Tahun 1987, seluas 53.20 m², bangunan Ruko tersebut terletak di Jl. Merah Dalam, Desa Tanjung, Kecamatan Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi (dulu Kab. Sintang) Kalimantan Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalanrerahdalam.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan gang / jalan.
 - Sebelah Utara berbatasan dengan HGB a/n ANYAM.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan HGB a/n NOHAN.
2. Bahwa pada Tahun 2012 Ruko (Rumah Toko) milik Penggugat tersebut disewa oleh Tergugat, dengan akta perjanjian sewa menyewa No. 05 yang dibuat KALIF BARON, SH Notaris di Nanga Pinoh Tanggal 03 Oktober 2012 dengan uang sewa sebesar Rp. 17.500.000,- (Tujuh Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pertahun dan berlaku untuk jangka waktu 5 (Lima) Tahun terhitung mulai Tanggal 01 Februari 2018 dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu dengan harga serta syarat-syarat yang dimufakat dan yang akan ditentukan kemudian dalam Pasal 1 dan 2 Akta perjanjian sewa menyewa No. 05 tersebut. Dengan demikian karena perjanjian sewa menyewa Ruko (Rumah Toko) tersebut dibuat atas dasar suka sama suka, maka perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi pihak pertama dan kedua yang membuat perjanjian tersebut dalam hal ini DARN0 als TJONG TJI DJIN (Pihak Pertama/ yang menyewakan) dan Ny. SITI ASMAIYAH (Pihak Kedua/ yang menyewakan) sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata Jo Pasal 1338 KUH Perdata tentang syarat-syarat yang sahnya suatu Perjanjian Jo Pasal 1547 KUH perdata dan 1550 KUH Perdata tentang sewa menyewa.

Halaman 2 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



3. Bahwa selama terjadinya sewa menyewa bangunan Rumah Toko (Ruko) sebagaimana telah disebutkan pada posita 1 dan 2 diatas Pihak Pertama (Penggugat) telah menyerahkan sepenuhnya bangunan Ruko tersebut kepada Pihak Kedua (Tergugat) selaku penyewa untuk menggunakan dan memanfaatkan bangunan tersebut sesuai kebutuhannya dan Pihak Kedua (Tergugat) telah pula melaksanakan kewajibannya yaitu membayar uang sewa pertahun sebesar Rp. 17.500.000 x 5 Tahun = Rp. 87.500.000,- (Delapan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) uang sewa selama Lima Tahun.
4. Bahwa selama terjadinya sewa menyewa bangunan Ruko tersebut selama 5 Tahun antara Penggugat dan Tergugat tidak ada perjanjian atau kesepakatan lain atau tidak ada perubahan kesepakatan lain diluar perjanjian sewa menyewa yang sudah ada. Artinya manakala ada sesuatu hal baru yang mau diperbaharui ditambah, dikurangi ataupun adanya perubahan tentunya dikurangi atau pun adanya perubahan tentunya hal tersebut harus atas persetujuan dan kesepakatan terlebih dahulu dari kedua belah pihak yaitu antara Pihak Pertama selaku pihak yang menyewakan dengan pihak kedua selaku penyewa.
5. Bahwa perjanjian sewa menyewa antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua saat ini antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana disebutkan pada posita 2 diatas berlangsung selama selama 5 Tahun dan setelah waktu penyewaan berakhir, Penggugat mendatangi Tergugat dan menanyakan apakah masih akan melanjutkan penyewaan Ruko milik Penggugat tersebut dan setelah Penggugat bertemu dengan Tergugat, betapa terkejutnya Penggugat, tergugat tidak mau mengembalikan Ruko tersebut, Tergugat mengklaim Ruko tersebut sudah dibeli oleh Tergugat dari anak Penggugat yang bernama SUMITRO dengan harga Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah).
6. Bahwa atas dalil Tergugat tersebut Penggugat dengan tegas menolak apa yang diklaim tergugat yang mengaku telah membeli Ruko tersebut dari anaknya yang bernama SUMITRO yang kebetulan sudah meninggal 3 tahun lalutanggal 10 Februari 2015, sebab antara Penggugat dengan Tergugat hanya melakukan perjanjian sewa menyewa Ruko dan tidak pernah melakukan perjanjian jual beli Ruko, jual beli Ruko tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku Penggugat sebagai pemilik sah atas Ruko yang disewa tersebut. Dengan demikian karena jual beli antara SUMITRO dengan SITI ASMAIYAH dilakukan tanpa seijin dan sepengetahuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku pemilik sah atas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 31/Tanjung Niaga Tahun 1987, maka jual beli antara SUMITRO dengan Ny. SITI ASMAIYAH (Tergugat) berupa kwitansi pembayaran.

- 1) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah), DP pembelian 1 (satu) unit Ruko di Jalan Merah Dalam, Nanga Pinoh, 20 Mei 2013.
- 2) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-2 pembelian Ruko 01 Jalan Merah Dalam seharga Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), Nanga Pinoh, 22 Juli 2013.
- 3) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-3 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam Nanga Pinoh, 28 Oktober 2013.
- 4) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-4 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, Nanga Pinoh, 28 Oktober 2013.
- 5) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-5 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, Nanga Pinoh, 2 November 2013.
- 6) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-6 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, Nanga Pinoh, 5 Desember 2013.
- 7) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-7 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNOW als TJONG TJI DJIN HGB No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 5 Desember 2013.
- 8) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-8 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNOW als TJONG TJI DJIN HGB No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 26 Desember 2013.
- 9) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-9 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNOW als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 13 Januari 2014.
- 10) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-10 pembelian Ruko

Halaman 4 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 3 Februari 2014.

- 11) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-11 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga.
- 12) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-12 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 10 Maret 2014.
- 13) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-13 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 17 Maret 2014.
- 14) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-14 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 3 April 2014.
- 15) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) angsuran ke-15 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 11 April 2014.
- 16) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-16 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 21 April 2014.
- 17) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 17.000.000,- (Tujuh Belas Juta Rupiah) angsuran ke-17 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 15 Mei 2014.
- 18) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-18 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 25 Mei 2014.
- 19) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-19 pembelian Ruko di

Halaman 5 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 25 Juni 2014.

20) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-20 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 25 Juni 2014.

21) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-21 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 2 Juli 2014.

22) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-22 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 21 Juli 2014.

23) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-23 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 15 Agustus 2014.

24) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-24 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 10 November 2014. Maka kwitansi jual beli 1 s/d 24 tersebut diatas antara SITI ASMAIYAH dengan SUMITRO sebagaimana tersebut diatas adalah cacat hukum dan jual beli Ruko tersebut adalah batal demi hukum.

7. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tetap menguasai Rumah Toko (Ruko) HGB 31/Tanjung Niaga Tahun 1987 milik Penggugat perjanjian sewa menyewa Ruko tersebut sementara selama Lima (5) Tahun terhitung mulai tanggal 01 Februari 2013 s/d 01 Februari 2018 antara DARNO als TJONG TJI DJIN (Penggugat) dengan Ny. SITI ASMAIYAH (Tergugat). Jangka waktunya sudah berakhir, namun Tergugat tetap menguasai Ruko tersebut secara melawan hukum sehingga mengakibatkan Penggugat tidak bias menggunakan atau melakukan berbagai aktivitas untuk berbagai keperluan untuk membuka usaha pada Ruko tersebut, sehingga akibat perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat. Dengan rincian sejak habisnya masa sewa tanggal 1-2 2018, namun hingga saat ini Tergugat tetap menguasai ruko HGB No. 31 milik penggugat secara

Halaman 6 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK

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

melawan hukum sudah ± 1 tahun 9 bulan hingga gugatan ini diajukan dan penggugat tidak bias memanfaatkan bangunan rukonya tersebut maka telah menimbulkan kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (duaratus lima puluh juta rupiah). Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut Penggugat sudah berupaya menegur dan mengingatkan Tergugat agar segera mengosongkan dan menyerahkan kembali Ruko yang sudah disewa tersebut kepada Penggugat, namun teguran dan peringatan Penggugat tersebut tidak pernah diindahkan oleh Tergugat dan hingga saat ini Tergugat tetap menguasai bangunan Ruko milik Penggugat tersebut.

8. Bahwa dengan keadaan seperti itu walaupun Penggugat sudah berupaya mengingatkan atau menegur Tergugat sebagaimana disebutkan pada posita 8 diatas, namun tidak diindahkan. Dengan demikian terbukti Tergugat telah menguasai tanah beserta bangunan Ruko tersebut secara melawan hukum.
9. Bahwa Penggugat khawatir tanah beserta RumahToko (Ruko) yang menjadi objek sengketa sebagaimana dimaksud pada posita 7, 8 dan 9 dengan adanya gugatan ini oleh tergugat dialihkan kepada orang lain, maka atas dasar itu sangat beralasan secara hukum Penggugat mohon kepada Kepala Ketua Pengadilan Negeri Sintang agar meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) :
 - Atas tanah beserta bangunan RumahToko (Ruko) Hak Guna Bangunan (HGB) No. 31/Tahun 1987 seluas 53.20 M² atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN yang dikeluarkan Kantor Agraria Sintang tanggal 22 Juni 1987 dengan batas-batas sebagaimana telah diuraikan pada posita di atas.
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah berdasarkan bukti dan alasan hukum yang kuat maka cukup beralasan lagi Penggugat agar Tergugat dihukum membayar uang Fakta (*Dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) setiap hari dihitung sejak didaftarkan gugatan ini bila Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini kepada Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sintang untuk memanggil para Pihak dalam suatu hari sidang yang telah ditentukan untuk itu kemudian berkenaan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan dictum sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 7 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memutuskan dan menyatakan bahwa :
 - Tanah beserta bangunan Rumah Toko (Ruko) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN seluas 53.20 M² yang dikeluarkan Kantor Agraria Kabupaten Sintang Tanggal 22 Juni 1987 yang terletak di Jalan Merah Dalam, Desa Tanjung Niaga, Kecamatan Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan denganjalan
 - Sebelah Barat berbatasan denganjalan / gang
 - Sebelah Utara berbatasan dengan HGB a/n ANYAM
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan HGB a/n NOHAN
3. Menyatakan bahwa Rumah Toko (Ruko) HGU No. 31 Tahun 1987 milik Penggugat sebagaimana telah disebutkan pada petitum 2 diatas pada Tahun 2013 benar telah disewa oleh Tergugat selama jangka waktu 5 (Lima) Tahun terhitung mulai Tanggal 01 Februari 2013 s/d Tanggal 01 Februari 2018. Berdasarkan Akta Perjanjian sewa menyewa No. 5 yang dibuat oleh KALIF BARON, SH Notaris di Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi 03 Oktober 2012.
4. Menyatakan Perjanjiansewamenyewa 1 petakRumahToko (Ruko) HGU No. 31/Tanjung Niaga antara DARNO alias TJONG TJI DJIN pemilik bangunan Ruko dengan Ny. SITI ASMAIYAH pihak yang menyewa berdasarkan Akta Perjanjian sewa menyewa No. 05 yang dibuat oleh KALIF BARON, SH Notaris di Nanga Pinoh Kabupaten Melawi sebagaimana disebutkan pada petitum 3 diatas adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tetap menguasai bangunan Ruko HGU No. 31 Tahun 1987 milik Penggugat. Sementara jangka waktu sewa menyewa sudah berakhir sampai dengan 01 Februari 2018, maka atas perbuatan Tergugat yang tetap menguasai Ruko tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
6. Memutuskan dan menyatakan karena jual beli Rumah Toko (Ruko) Hak Guna Bangunan No. 31 yang terletak di Jl. Merah Dalam Desa Tanjung Niaga, Kecamatan Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi antara SUMITRO dengan Ny. SITI ASMAIYAH (Tergugat) tanpaseijin dan DARNO alias TJONG TJI DJIN (Penggugat) selaku pemilik sah atas Ruko tersebut, maka jual beli yang dilakukan oleh SUMITRO dengan Ny. SITI ASMAIYAH (Tergugat) dengan kwitans ipembayaran sebagai berikut :

Halaman 8 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah), DP pembelian 1 (satu) unit Ruko di Jalan Merah Dalam, Nanga Pinoh, 20 Mei 2013.
- 2) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-2 pembelian Ruko 01 Jalan Merah Dalam seharga Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), Nanga Pinoh, 22 Juli 2013.-
- 3) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-3 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam Nanga Pinoh, 28 Oktober 2013.
- 4) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-4 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, Nanga Pinoh, 28 Oktober 2013.
- 5) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-5 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, Nanga Pinoh, 2 November 2013.
- 6) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-6 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, Nanga Pinoh, 5 Desember 2013.
- 7) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-7 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atasnama DARN0 als TJONG TJI DJIN HGB No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 5 Desember 2013.
- 8) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-8 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atasnama DARN0 als TJONG TJI DJIN HGB No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 26 Desember 2013.
- 9) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-9 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atasnama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 13 Januari 2014.
- 10) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-10 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 3 Februari 2014.
- 11) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-11 pembelian

Halaman 9 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK

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

Ruko di Jalan Merah Dalam, atasnama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga.

- 12) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-12 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 10 Maret 2014.
- 13) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-13 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 17 Maret 2014.
- 14) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-14 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 3 April 2014.
- 15) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) angsuran ke-15 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 11 April 2014.
- 16) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-16 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 21 April 2014.
- 17) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp17.000.000,- (Tujuh Belas Juta Rupiah) angsuran ke-17 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 15 Mei 2014.
- 18) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-18 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 25 Mei 2014.
- 19) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-19 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARN0 als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 25 Juni 2014.
- 20) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) angsuran ke-20 pembelian

Halaman 10 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 25 Juni 2014.

21) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-21 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 2 Juli 2014.

22) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-22 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 21 Juli 2014.

23) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) angsuran ke-23 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 15 Agustus 2014.

24) Tanda terima dari SITI ASMAIYAH kepada SUMITRO sebesar Rp10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) angsuran ke-24 pembelian Ruko di Jalan Merah Dalam, atas nama DARNO als TJONG TJI DJIN No. 31/Tanjung Niaga, Nanga Pinoh Tanggal 10 November 2014. Maka kwitansi jual beli 1 s/d 24 tersebut diatas antara SITI ASMAIYAH dengan SUMITRO sebagaimana tersebut diatas adalah cacat hukum dan jual beli Ruko tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.

7. Menyatakan bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tetap menguasai bangunan Rumah Toko (Ruko) HGU No. 31 Tahun 1987 milik Penggugat sementara jangka waktu menyewa selama 5 (Lima) Tahun sudah berakhir Tanggal 01 Februari 2018, maka akibat perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian pada Penggugat.
8. Menghukum Tergugat agar mengganti kerugian yang dialami, Penggugat selama tidak bias memanfaatkan HGB No. 31 milik Penggugat tersebut sebagaimana disebutkan pada peraturan 7 diatas sebesar Rp250.000.000,00 (duaratus lima puluh juta rupiah).
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservation Beslaag) dengan perintah Tergugat harus segera melaksanakan kewajibannya sesuai perintah Majelis Hakim dengan menyerahkan bangunan Ruko No. 31 Tahun 1987 sebagaimana sudah disebutkan pada petitum 7 diatas kepada Penggugat tanpa syarat apapun.



10. Menghukum Tergugat segera mengosongkan dan menghentikan segala aktivitas bangunan Ruko milik Penggugat dengan perintah agar Tergugat segera mengembalikan Ruko yang dikuasainya tersebut kepada Penggugat.
11. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp3.000.000 (Tiga Juta Rupiah) setiap hari dihitung sejak gugatan ini didaftarkan apabila Tergugat lalai memenuhi putusan dan perkara ini.
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*UitVoorBaarBijVoorraad*) meskipun ada perlawanan berupa verzet, banding dan kasasi.

ATAU :

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*EX AEQUO ET BONO*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat membantah dan menolak seluruh alasan-alasan dalam Posita gugatan Penggugat, kecuali yang di akui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat pada Posita no.1 s/d 5 dalam gugatannya, Tergugat perlu di perjelas sebagai berikut : Bahwa benar Tergugat, awalnya ada menyewa 1 (satu) petak bangunan rumah toko (Ruko) dengan sertifikat hak guna bangunan no 31/tahun 1987 seluas 53,20 M2, di mana bangunan tersebut terletak di jalan Merah Dalam desa Tanjung Niaga kecamatan Nanga Pinoh kab.Melawi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan dalam Merak dalam.
 - Sebelah barat berbatasan dengan gang/jalan.
 - Sebelah utara berbatasan dengan HGB an.Anyam.
 - Sebelah selatan berbatasan dengan HGB an.Nohan.

Bahwa Tergugat selama ini dalam pengurusan sewa menyewa yang di buat di hadapan notaris Kalif Baron selalu berhubungan dengan anak Penggugat yaitu Sumitro, di mana Sumitro adalah anak Sulung dan anak kandung dari Penggugat itu sendiri. Dalam pembuatan akta sewa menyewa di hadapan Notaris Kalif Baron, Penggugat tidak pernah menghadiri atau menghadap notaris Kalif Baron, karena pada waktu itu Penggugat menderita sakit, hal ini di jelaskan oleh Sumitro sebagai anak kandung Penggugat dan juga di kuatkan oleh keterangan-keterangan dari tetangga Tergugat dalam komplek

Halaman 12 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



ruko tersebut. Dalam hal menerima uang sewa ruko tersebut, anak Penggugat yaitu Sumitro, juga yang menerima dan menandatangani kwitansi pembayaran sewa ruko tersebut. Tergugat sangat mempercayai keterangan dari Sumitro, karena Sumitro memang tinggal bersama dalam satu rumah bersama Penggugat. Saat Tergugat bersama Sumitro menghadap notaris Kalif Baron, Sumitro mengatakan, untuk tandatangan Penggugat, Sumitro meminta tandatangan Penggugat di rumah Penggugat. Bahwa seiring berjalannya waktu Sumitro sebagai anak dari Penggugat, menawarkan kepada Tergugat untuk membeli ruko tersebut, dimana ruko tersebut di tawarkan oleh anak Penggugat yaitu Sumitro, di mana uang tersebut untuk keperluan berobat dari Penggugat itu sendiri, karena saat itu Penggugat dalam keadaan sakit dan tidak mempunyai mata pencaharian sehari-hari. Tergugat sudah mencari informasi kepada tetangga-tetangga sebelah, dan tetangga-tetangga tersebut membenarkan bahwa benar Sumitro adalah anak lelaki Sulung dan anak lelaki satu-satunya dari Penggugat. Bahwa dalam tradisi etnisTionghoa anak lelaki mempunyai kedudukan yang tinggi dalam garis keturunan dalam keluarga tersebut, karena dia adalah penerus marga bapaknya, dan dia juga yang akan mengatur segala kebutuhan dari orang tua dan saudara-saudaranya.

3. Bahwa sesuai Posita no 6 dalam gugatan penggugat yang menyatakan, bahwa Tergugat telah membayar kepada Sumitro atas harga Ruko tersebut dengan cara mengangsur dan telah terbayar kepada Sumitro sebesar Rp400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- 1) 20 Mei 2013 sebagai uang panjar pertama sebesar Rp.50.000.000,-
- 2) 22 Juli 2013 angsuran sebesar Rp.50.000.000,-
- 3) 28 Oktober 2013 sebesar Rp.5.000.000,-
- 4) 14 November 2013 sebesar Rp.5.000.000,-
- 5) 25 November 2013 sebesar Rp.10.000.000,-
- 6) 5 Desember 2013 sebesar Rp.10.000.000,-
- 7) 14 Desember 2013 sebesar Rp.20.000.000,-
- 8) 26 Desember 2013 sebesar Rp.20.000.000,-
- 9) 13 Januari 2014 sebesar Rp.50.000.000,-
- 10) 3 Pebruari 2014 sebesar Rp.30.000.000,-
- 11) 24 Pebruari 2014 sebesar Rp.20.000.000,-
- 12) 10 Maret 2014 sebesar Rp.10.000.000,-
- 13) 17 Maret 2014sebesar Rp.5.000.000,-

Halaman 13 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



- 14) 3 April 2014 sebesar Rp.5.000.000,-
- 15) 11 April 2104 sebesar Rp.15.000.000,-
- 16) 21 April 2014 sebesar Rp.20.000.000,-
- 17) 5 Mei 2104 sebesar Rp.15.000.000,-
- 18) 15 Mei 2014 sebesar Rp.10.000.000,-
- 19) 16 Juni 2014 sebesar Rp.20.000.000,-
- 20) 25 Juni 2014 sebesar Rp.5.000.000,-
- 21) 2 Juli 2014 sebesar Rp.5.000.000,-
- 22) 21 Juli 2014 sebesar Rp.5.000.000,-
- 23) 15 Agustus 2014 sebesar Rp.5.000.000,-
- 24) 10 November 2014 sebesar Rp.10.000.000,-

Jumlah sudah terbayar sebesar Rp.400.000.000,-

Terbilang : Empat ratus juta rupiah.

Walaupun transaksi tersebut antara Sumitro sebagai anak Penggugat dan Tergugat, maka sepantasnya dan seharusnya Penggugat tidak bisa begitu saja, untuk melepaskan tanggungjawabnya sebagai orang tua dari anak Penggugat yaitu Sumitro, dimana Sumitro merupakan anak sulung dari Penggugat dan saat Sumitro pada saat menerima angsuran dari Tergugat tinggal bersama-sama dengan Penggugat. Jadi patut di percaya bahwa Penggugat sudah mengetahui dari Sumitro tentang adanya jual beli ruko tersebut. Untuk itu Penggugat sebagai orang tua dari Sumitro, dimana Sumitro merupakan anak sulung dari Penggugat maka sepantasnya Penggugat bertanggungjawab atas penerimaan dana dari Tergugat sebesar Rp.400.000.000,0 untuk segera di kembalikan kepada Tergugat.

4. Bahwa sesuai Posita no 7, dalam gugatan Penggugat, yang meminta ganti kerugian sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), kepada Tergugat, alasan yang di kemukan Penggugat sangatlah tidak mendasar, dan mengada-ada untuk itu patutlah alasan yang mengada-ada tersebut di kesampingkan adanya/di tolak.
5. Bahwa sesuai posita no.8, yang di kemukan oleh Penggugat, dalam gugatannya menyatakan bahwa Tergugat telah Melawan Hukum, karena menempati bangunan Ruko sesuai sertifikat no,31/1987 seluas 53,20 M2, sangat mengada-ada, dimana Penggugat telah mengaburkan fakta yang sebenarnya, bahwa Ruko dengan luas 53,20 M2, telah terjadi transaksi jual beli antara Sumitro sebagai anak sulung dari Penggugat, dengan Tergugat.

Halaman 14 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



6. Bahwa sesuai Posita no.9 yang di kemukakan Penggugat dalam gugatannya yang menguatirkan adanya perpindahan tangan dari Tergugat kepada pihak lain atas bangunan Ruko dengan sertifikat no.31/1987 seluas 53,20 M2 dan adanya uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.3.000.000,-, adalah suatu alasan yang tidak mendasar dan alasan-alasan yang dbuat-buat untuk melepaskan tanggungjawab Penggugat terhadap perbuatan Sumitro sebagai anak sulung dari Penggugat, untuk itu alasan yang di kemukakan oleh Penggugat patut dan sepantasnya untuk di tolak.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang Tergugat kemukakan di atas, bahwa tidak berlebihan kiranya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memberikan keputusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima.

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah) atau Tergugat untuk membayar atas kekurangan pembayaran ruko sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) kepada Penggugat.
3. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Namun dan apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon keputusan yang sedail-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang. bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sintang telah menjatuhkan putusan tanggal 19 Mei 2020 Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Stg, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Memutuskan dan menyatakan bahwa :
 - Tanah beserta bangunan Rumah Toko (Ruko) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 atas nama DARN0 als. TJONG TJI DJIN seluas 53.20 M² yang dikeluarkan Kantor Agraria Kabupaten Sintang Tanggal 22 Juni 1987 yang terletak di Jalan Merah Dalam, Desa Tanjung Niaga, Kecamatan Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi dengan batas-batas sebagai berikut :



- Sebelah Timur berbatasan denganjalan.
- Sebelah Barat berbatasan denganjalan / gang.
- Sebelah Utara berbatasan dengan HGB a/n ANYAM.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan HGB a/n NOHAN.

Adalah milik Penggugat.

3. Menyatakan bahwa Rumah Toko (Ruko) Hak Guna Bangunan No. 31 Tahun 1987 milik Penggugat sebagaimana telah disebutkan pada petitum 2 diatas pada Tahun 2013 benar telah disewa oleh Tergugat selama jangka waktu 5 (Lima) Tahun terhitung mulai tanggal 01 Februari 2013 sampai dengan tanggal 01 Februari 2018. Berdasarkan Akta Perjanjian sewa menyewa No. 5 yang dibuat oleh KALIF BARON, SH Notaris di Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi 03 Oktober 2012.
4. Menyatakan Perjanjian sewa menyewa 1 (satu) petak Rumah Toko (Ruko) sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/TanjungNiaga antara DARNO alias TJONG TJI DJIN pemilik bangunan Ruko dengan Ny. SITI ASMAIYAH pihak yang menyewa berdasarkan Akta Perjanjian sewa menyewa No. 05 yang dibuat oleh KALIF BARON, SH Notaris di Nanga Pinoh Kabupaten Melawi sebagaimana disebutkan pada petitum 3 diatas adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tetap menguasai bangunan Ruko sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 Tahun 1987 milik Penggugat. Sementara jangka waktu sewa menyewa sudah berakhir sampai dengan 01 Februari 2018, maka atas perbuatanTergugat yang tetap menguasai Ruko tersebut tadalah perbuatan melawan hukum.
6. Memutuskan dan menyatakan karena jual beli RumahToko (Ruko) sesuai dengan Hak Guna Bangunan No. 31 yang terletak di Jl. Merah Dalam Desa Tanjung Niaga, Kecamatan Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi antara SUMITRO dengan Ny. SITI ASMAIYAH (Tergugat) tanpa seijin dan DARNO alias TJONG TJI DJIN (Penggugat) selaku pemilik sah atas Ruko tersebut, maka jual beli yang dilakukan oleh SUMITRO dengan Ny. SITI ASMAIYAH adalah cacat hukum dan jual beli Ruko tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.
7. Menghukum Tergugat segera mengosongkan dan menghentikan segala aktivitas bangunan Ruko milik Penggugat dengan perintah agar Tergugat segera mengembalikan Ruko yang dikuasainya tersebut kepada Penggugat.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp706.000,00 (tujuh ratus enam ribu rupiah).

Halaman 16 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Membaca berturut-turut :

1. Pernyataan Permohonan Banding Nomor 2/Pdt.G/2020/PN.Stg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sintang, menerangkan bahwa pada tanggal 2 Juni 2020, Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sintang, tanggal 19 Mei 2020, Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Stg tersebut;
2. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 2/Pdt.G//2020/PN.Stg, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sintang, menerangkan bahwa pada tanggal 2 Juni 2020, kepada Kuasa Termohon Banding, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Stg tanggal 2 Juni 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sintang;
4. Memori banding tertanggal 2 Juni 2020, yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Termohon Banding pada tanggal 2 Juni 2020 dengan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Stg;
5. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Stg tanggal 11 Juni 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sintang;
6. Kontra Memori Banding tertanggal 9 Juni 2020 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat, yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pemohon Banding pada tanggal 12 Juni 2020 dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding No.2/Pdt.G/2020/PN Stg;
7. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor: 2/Pdt.G/2020/PN.Stg, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sintang, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, untuk Kuasa Pembanding semula Tergugat dan Kuasa Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 12 Juni 2020 dan 9 Juni 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Halaman 17 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Memutuskan dan menyatakan bahwa :
 - Tanah beserta bangunan Rumah Toko (Ruko) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 atas nama DARN0 als. TJONG TJI DJIN seluas 53.20 M² yang dikeluarkan Kantor Agraria Kabupaten Sintang Tanggal 22 Juni 1987 yang terletak di Jalan Merah Dalam, Desa Tanjung Niaga, Kecamatan Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan denganjalan.
 - Sebelah Barat berbatasan denganjalan / gang.
 - Sebelah Utara berbatasan dengan HGB a/n ANYAM.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan HGB a/n NOHAN.

Adalah milik Penggugat.

3. Menyatakan bahwa Rumah Toko (Ruko) Hak Guna Bangunan No. 31 Tahun 1987 milik Penggugat sebagaimana telah disebutkan pada petitum 2 diatas pada Tahun 2013 benar telah disewa oleh Tergugat selama jangka waktu 5 (Lima) Tahun terhitung mulai tanggal 01 Februari 2013 sampai dengan tanggal 01 Februari 2018. Berdasarkan Akta Perjanjian sewa menyewa No. 5 yang dibuat oleh KALIF BARON, SH Notaris di Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi 03 Oktober 2012.
4. Menyatakan Perjanjian sewa menyewa 1 (satu) petak Rumah Toko (Ruko) sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/TanjungNiaga antara DARN0 alias TJONG TJI DJIN pemilik bangunan Ruko dengan Ny. SITI ASMAIYAH pihak yang menyewa berdasarkan Akta Perjanjian sewa menyewa No. 05 yang dibuat oleh KALIF BARON, SH Notaris di Nanga Pinoh Kabupaten Melawi sebagaimana disebutkan pada petitum 3 diatas adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tetap menguasai bangunan Ruko sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 Tahun 1987 milik Penggugat. Sementara jangka waktu sewa menyewa sudah berakhir

Halaman 18 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK

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)



sampai dengan 01 Februari 2018, maka atas perbuatan Tergugat yang tetap menguasai Ruko tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

6. Memutuskan dan menyatakan karena jual beli Rumah Toko (Ruko) sesuai dengan Hak Guna Bangunan No. 31 yang terletak di Jl. Merah Dalam Desa Tanjung Niaga, Kecamatan Nanga Pinoh, Kabupaten Melawi antara SUMITRO dengan Ny. SITI ASMAIYAH (Tergugat) tanpa seijin dan DARNO alias TJONG TJI DJIN (Penggugat) selaku pemilik sah atas Ruko tersebut, maka jual beli yang dilakukan oleh SUMITRO dengan Ny. SITI ASMAIYAH adalah cacat hukum dan jual beli Ruko tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.
7. Menghukum Tergugat segera mengosongkan dan menghentikan segala aktivitas bangunan Ruko milik Penggugat dengan perintah agar Tergugat segera mengembalikan Ruko yang dikuasainya tersebut kepada Penggugat.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp706.000,00 (tujuh ratus enam ribu rupiah).
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diatas Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pembanding keberatan, atas petitum-petitum Penggugat yang di kabulkan oleh Majelis Pemeriksa tingkat pertama dan menjadi dasar pertimbangan hukum (Ratio Decidendi) pada putusan Pengadilan Negeri Negeri Sintang nomor 2/Pdt.G/2019/PN.Stg tertanggal 19 Mei 2020, yang di tuangkan dalam Memori Banding sebagai berikut : -----

1. Bahwa atas pertimbangan Judex Factie mengenai Petitum angka 2 dan angka 3 yang dimohonkan serta di kabulkan oleh Majelis Hakim tingkat Pertama, di mana Penggugat mohon agar Penggugat di nyatakan sebagai pemilik dari Sertifikat HGB no.31 seluas 53,20 M2 atas nama Darno als Tji Djin yang di keluarkan kantor Agraria kabupaten Sintang tanggal 22 Juni 1987. Dalam hal ini Pembanding berpendapat ;
 - Menurut Pembanding bahwa pertimbangan Judex Factie tersebut, hanya mengikuti atas keinginan Penggugat semata tanpa mempertimbangkan dari sisi hukumnya, terutama mengenai hukum pokok-pokok agraria yaitu tentang HGB.

Halaman 19 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



- Bahwa adanya perbedaan nama yang tertulis dalam sertifikat tanah HGB yaitu "**Darno als Cong Ci Jin**" (**Bukti P.1**) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang di mohonkan atas nama "**Tji Djin**" dengan tanggal lahir 7 September 1943 Nomor KTP 6110020709430003 (**Bukti P.6**), serta di dalam dokumen Kartu Keluarga dengan kepala Keluarga **Tji Djin** yang lahir di Nanga Pinoh 7 September 1943 Nomor KTP 6110020709430003 (**bukti P.3**), dan dalam dokumen akta Perjanjian sewa menyewa tertulis nama "**Darno als Tjong Tji Djin**" yang lahir di Nanga Pinoh 7 September 1943 Nomor KTP 6110020709430003 (**bukti P.2**). Bahwa salah satu syarat perpanjangan pendaftaran HGB adalah adanya **kesamaan antara nama yang tercantum di KTP dan yang tercantum di Kartu Keluarga**. Bahwa adanya perbedaan nama dalam (**bukti P.3**) tertulis **Tji Djin** sedangkan nama yang tercantum dalam KTP Nomor 6110020709430003 yang tercantum dalam dokumen perjanjian sewa menyewa (**bukti P.2**) tertulis **Darno als Tjong Tji Djin**. Adanya perbedaan nama-nama yang tertulis dalam dokumen-dokumen tersebut, hal tersebut tidak menjadi salah satu dasar pertimbangan *Judex Factie*.
- Bukti yang di perlihat oleh Penggugat yaitu **bukti P.1** tentang Sertifikat HGB no.31 seluas 53,20 M2 atas nama Darno als Tji Djin yang **di keluarkan kantor Agraria kabupaten Sintang tanggal 22 Juni 1987** dan **bukti P.6** yaitu surat permohonan perpanjangan HGB nomor 031 atas nama Tji Djin dari kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kab.Melawi tanggal 28 Januari 2020. Bahwa apa yang tertera dalam **bukti P.1** tersebut, di mana sebenarnya sertifikat tersebut telah **habis masa berlakunya sejak 4 Juni 2007**. Memperhatikan **Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** pada bagian V tentang Hak Guna Bangunan pada **pasal 35 ayat (1)** berbunyi " Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Dan dalam **pasal 40 berbunyi** " Hak guna bangunan hapus karena (a).Jangka waktunya berakhir (b).dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi. (c).dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir (d).dicabut untuk kepentingan umum (e).ditelantarkan

Halaman 20 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PTK



(f).tanahnya musnah (g).ketentuan dalam pasal 36 ayat (2). Sedangkan di **bagian II tentang Pendaftaran Tanah** dalam **pasal 19 ayat (1)** berbunyi “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah. Serta mengacu pada **Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah**, dalam **pasal 27 ayat (1)** berbunyi “ Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya di ajukan selambat-lambatnya dua (2) tahun sebelum berakhir jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atas perpanjangannya. Sedangkan dalam **pasal 35 ayat (1) huruf (a)** berbunyi “ Hak Guna Bangunan hapus karena “ berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya. Bahwa jika melihat bukti yang di perlihatkan Penggugat pada **bukti P.6**, perihal permohonan perpanjangan HGB nomor 31 atas nama Tji Djin yang di ajukan oleh Penggugat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kabupaten Melawi tanggal 28 Januari 2020, di mana dalam kurun waktu sejak berakhirnya sertifikat HGB no 31 seluas 53,20 M yang berakhir pada tanggal 4 Juni 2007 dan baru di ajukan pada tanggal 28 Januari 2020, artinya setifikat tersebut tidak di perpanjang lagi oleh Penggugat selama kurang lebih 12 (dua belas) tahun, hal tersebut sangat menyalahi apa yang di maksud dalam **Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah**, dalam **pasal 27 ayat (1)** berbunyi “ Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya di ajukan selambat-lambatnya dua (2) tahun sebelum berakhir jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atas perpanjangannya. Dan dalam **pasal 35 ayat (1) huruf (a)** berbunyi “ Hak Guna Bangunan hapus karena “ berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya. Bila mengacu dalam **Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** dan **Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan**

Halaman 21 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Hak Pakai atas Tanah, maka tanah tersebut seharusnya di kembalikan ke Negara, bukan untuk di miliki Penggugat.

2. Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 di mana Penggugat mohon agar di nyatakan sah sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dalam perjanjian sewa menyewa nomor 05 yang di buat di hadapan Kalif Baron SH, oleh karenanya perjanjian tersebut telah sesuai dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka petitum angka 4 tersebut di kabulkan, Dalam hal ini Pembanding berpendapat :

➤ Bahwa memang benar **bukti P.2**, berupa Surat (akta) perjanjian sewa menyewa yang di buat oleh Kalif Baron SH, Notaris di Nanga Pinoh, benar adanya. Akta tersebut bukan di buat di hadapan Notaris Kalif Baron, namun Surat tersebut hanya menggunakan kop Surat atas nama Notaris Kalif Baron. Bila di liat antara Surat Gugatan Penggugat tertulis "**Darno als. Tjong Tji Djin**" sedangkan nama yang tertulis dalam sertifikat HGB (**bukti P.1**) adalah **Darno als Cong Ci Jin**, jika nama yang tertulis berbeda maka akan menjadi akibat hukum bagi pemiliknya. Bahwa selama ini yang mengurus surat menyurat perihal sewa menyewa ruko tersebut adalah Sumitro, dimana Sumitro merupakan anak kandung dari Penggugat sesuai kesaksian para saksi Benny dan Sui Chan yang di hadirkan oleh Penggugat itu sendiri (Bukti P.3 dan bukti P.4).

➤ Bahwa nama yang tercantum dalam akta sewa menyewa tersebut adalah Darno als. Tjong Tji Djin bukan yang tercantum dalam sertifikat HGB yaitu Darno als Cong Ci Jin ?, bahwa adanya perbedaan nama yang tercantum antara surat gugatan dan nama yang tercantum dalam Sertifikat HGB tersebut, seharusnya pertimbangan Judex Factie mengacu pada Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, hal ini seharusnya juga menjadi salah satuyang jadi secara hukum patut di pertanyakan atas keabsahn dari kepemilikan HGB tsb, apakah **Darno als Tjong Tjin Djin** apa **Darno als Cong Ci Jin**. Bahwa dalam kenyataannya Penggugat sendiri tidak pernah muncul dalam tanda tangan dalam akta sewa menyewa ruko tersebut, **Sumitro** yang membawa akta tersebut ke hadapan Penggugat, sedangkan segala pembayaran sewa menyewa



yang menerima dan menandatangani adalah Sumitro (anak kandung Penggugat) sendiri, sesuai bukti yang di perlihatkan Tergugat yaitu **bukti T.1 s/d bukti T.9.**

3. Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 dan petitum angka 6 di mana Penggugat mohon agar perbuatan Tergugat yang tetap menguasai obyek sewa menyewa dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karena telah di pertimbangkan di atas bahwa jangka waktu perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir dan penguasaan Tergugat atas obyek sewa menyewa berdasarkan kepada jual beli yang tidak sah, maka petitum angka 5 dan angka 6 di atas di kabulkan, namun terkait dengan kwitansi-kwitansi pembayaran dari Tergugat kepada Sumitro karena hal tersebut telah di pertimbangkan dalam pembuktian, maka kwitansi-kwitansi tersebut tidak perlu di cantumkan dalam putusan ini, dalam hal ini Pembanding berpendapat :

- Bahwa apa yang di lakukan Pembanding, berdasarkan adanya kejadian awal sejak adanya sewa menyewa dan adanya jual beli yang di lakukan Sumitro, sejak mengurus Surat Menyuratnya, sampai mengambil dan menanda tangani kwitansi pengambilan keuangan semua di lakukan oleh Sumitro, dimana Sumitro merupakan anak kandung dari Penggugat, hal ini pastinya sudah mendapat restu dari Penggugat. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat juga ada mengakui dan mengetahui adanya jual beli ruko tersebut seperti yang Penggugat uraikan dalam petitum angka 6, dimana Penggugat secara jelas dan terang menguraikan tiap kwitansi dengan jelas, hal ini menandakan bahwa Sumitro sebagai anak kandung Penggugat, sudah mendapat restu dari Penggugat, bagaimana mungkin Penggugat mengatakan tidak mengetahui atas penjualan ruko yang di lakukan oleh Sumitro, bisa jelas dan terang dapat menguraikan secara detail tiap lembar kwitansi tersebut. Bahwa pertimbangan Judex Factie yang hanya berpedoman pada bukti P.2, adanya perjanjian sewa menyewa dan tidak mempertimbangkan hubungan hukum antara anak dan orang tua, adalah pertimbangan yang keliru dan tidak memenuhi rasa keadilan bagi Tergugat. Seharusnya segala pertimbangan hukum Judex Factie, harus mencantumkan semua bukti termasuk bukti yang

Halaman 23 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



di miliki Tergugat yaitu bukti T.1 s/d T.9 atas kwitansi-kwitansi yang di tanda tangani Sumitro atas semua penerimaan uang dari Tergugat.

4. Menimbang bahwa terhadap petitum angka 10, dimana Penggugat mohon agar Tergugat di perintahkan untuk mengosongkan dan segera menyerahkan kepada Penggugat, oleh karena telah terbukti Tergugat menguasai obyek sengketa secara tidak sah, maka petitum tersebut di kabulkan, dalam hal ini Pembanding berpendapat :

- Bahwa apa yang di mohonkan oleh Penggugat dalam Petitum angka 10, dalam surat gugatannya, dimana dalam pertimbangan Judex Factie yang hanya mempertimbangan adanya Perjanjian Sewa menyewa antara Penggugat yaitu Darno als Tjong Tji Djin. Sedangkan adanya perbedaan nama antara nama Penggugat yang tercantum dalam Surat gugatan, nama dalam kartu Tanda Penduduk Penggugat dan nama yang tercantum dalam Kartu Keluarga Penggugat terdapat perbedaan nama dengan Sertifikat HGB no.31 atas nama Darno als Cong Ci Jin, Sudah jelas bahwa antara nama Darno als Tjong Tji Djin sangat berbeda dengan nama Darno als.Cong Ci Jin. Seharusnya Judex Factie, mempertimbangkan adanya perbedaan yang sangat mendasar tersebut untuk tidak di kabulkannya atas semua petitum dalam gugatan Penggugat. Judex Factie juga dalam pertimbangannya tidak mempertimbangkan atas peran dari Sumitro sebagai anak kandung dari Penggugat, atas segala pengurusan sejak awal adanya peristiwa ini. Bahwa menurut Pembanding keputusan Judex Factie adalah keputusan yang tidak memenuhi rasa keadilan.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak atau Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sintang nomor 2/Pdt.G/2019/PN.Stg, tertanggal 19 Mei 2020, demi hukum dan keadilan.
4. Menyatakan bahwa jual beli ruko yang terletak di jalan Merak Dalam dengan perantara Sumitro (Anak Penggugat) dengan Tergugat / Pemanding benar adanya, dan sah secara hukum.
5. Menghukum Penggugat (Terbanding) untuk mengembalikan uang Tergugat (Pemanding) sebesar Rp.400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah), atau Tergugat (Pemanding) membayar atas kekurangan pembayaran rumah toko (ruko) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat (Terbanding).
6. Mengembalikan tanah yang bersertifikat nomor 31 seluas 53,20 M2 atas nama pemegang HGB Darno als Cong Ci Jin di kembalikan kepada Negara.
7. Menghukum Tergugat (Terbanding) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam setiap tingkatan Pengadilan.

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat tersebut diatas, Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding/semula Penggugat dengan tegas menolak Memori Banding Pemanding/semula Tergugat (SITI ASMAIYAH) terkecuali ada hal yang secara tegas diakui oleh terbanding.
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sintang dalam perkara perdata No. 2/PDT.G/2020/PN.STG tanggal 19 Mei 2020 antara DARNNO als TJONG TJI DJIN (Penggugat) melawan SITI ASMAIYAH (Tergugat) sudah tepat dan benar putusan tersebut sudah sesuai dengan fakta hukum baik bukti surat maupun keterangan para saksi diajukan para pihak di Persidangan.
3. Bahwa berkaitan dengan putusan Pengadilan Negeri Sintang sebagaimana telah disebutkan pada point 2 diatas terdapat suatu alasan yang jelas, tepat dan benar. Ini dengan dua alasan yang mendasar yakni :
 - a. Kalau soal sewa menyewa Ruko antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pemanding itu memang benar, ini berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 05 yang dibuat KHALIF BARON, SH Notaris di Nanga Pinoh pada waktu terjadinya perjanjian sewa menyewa dilakukan oleh pada pihak secara langsung.

Halaman 25 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



- b. Sementara ketika sewa sedang berlangsung dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun yang sesuai dengan perjanjian antara DARNO als TJONG TJI DJIN (Terbanding/semula Penggugat) dengan SITI ASMAIYAH (Tergugat/Pembanding) diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan DARNO als TJONG TJI DJIN telah membeli Bangunan Ruko tersebut secara dibawah tangan dari salah seorang anak Penggugat/terbanding bernama SUMITRO (alm) yang sudah meninggal Februari 2015. Dan setelah melalui proses Persidangan apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah benar dan terbukti Ruko itu memang benar milik Penggugat/Terbanding dan telah terjadi ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat hanya mengenai sewa menyewa sementara jual beli tidak pernah terjadi.
4. Bahwa apa yang didalilkan Pembanding/semula Tergugat dalam Memori Bandingnya pada point 1 yang menyatakan keberatan karena pertimbangan Judex Factie hanya mengikuti atas keinginan Penggugat semata tanpa mempertimbangkan dari sisi hukumnya terutama mengenai hukum pokok-pokok Agraria tentang HGB. Selanjutnya Pembanding juga keberatan dan mempermasalahkan nama karena adanya perbedaan nama dalam Sertifikat HGB ditulis nama DARNO als CONG CI JIN sementara dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Keluarga ditulis nama TJIN DJIN lahir di Nanga Pinoh 7 September 1943 dengan No. KTP 6110020709430003. Menanggapi keberatan Pembanding/semula Tergugat tersebut adalah tidak ada korelasinya dengan apa yang diperkarakan sebab Penggugat bukan memperkarakan soal identitas dan terbanding/semula Tergugat selama Persidangan berlangsung baik dalam jawab menjawab maupun dalam pembuktian Tergugat/sekarang Pembanding mengakui dan membenarkan adanya hubungan hukum sewa menyewa Ruko antara DARNO als TJONG TJI DJIN (Pihak Pertama/Pihak yang menyewakan) dengan Ny. SITI ASMAIYAH (Pihak Kedua/Penyewa) dan tidak ada mempermasalahkan atau keberatan soal nama yang berbeda tulisan, yang dipermasalahkan Tergugat/Pembanding adalah telah terjadi jual beli Bangunan Ruko yang disewa tersebut antara SUMITRO (anak Penggugat/Terbanding) dengan SITI ASMAIYAH (Tergugat/Pembanding) jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan secara diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan dari DARNO als TJONG TJI DJIN (Penggugat/sekarang Terbanding). Dan karena yang menjadi permasalahan adalah jual beli Ruko karena hal ini yang diputuskan oleh Majelis Hakim, maka ketika Pembanding/semula

Halaman 26 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK

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)



Tergugat membuat Memori Banding diluar dari yang diperkarakan maka Memori Banding tersebut tidak ada nilai dan tidak ada dasar hukumnya. Demikian pula berkaitan dengan dalil Pembanding/semula Tergugat yang dalam Memori Banding menyatakan keberatan dan mempermasalahkan Hak Guna Bangunan (HGB) milik DARNOWALDUS TJONG TJI DJIN yang pada dasarnya menyatakan HGB milik Penggugat sudah habis masa berlakunya dan tanah tersebut dikembalikan kepada Negara. Menanggapi keberatan Pembanding/semula Tergugat tersebut ternyata apa yang dimuat Pembanding/semula Tergugat dalam Memori Bandingnya tersebut tidak menjadi pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya karena apa yang didalilkan Pembanding/semula Tergugat bukanlah hal yang diperkarakan. Jadi sangat keliru kalau Pembanding/semula Tergugat memuat Memori Banding yang tidak ada kaitan dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama persoalan apakah HGB tersebut sudah habis masa berlakunya atau belum itu tentunya sepenuhnya tanggung jawab Terbanding/semula Penggugat untuk mengurus dan memperpanjangnya dan itu bukanlah urusan Pembanding/semula Tergugat ada Instansi Pemerintah yang diberi wewenang untuk itu. Dan kalau dihitung dari tahun 1987 habis masa berlaku sampai 30 tahun jatuh pada tahun 2017 dan perlu kami tegaskan kembali pada waktu Ruko HGB milik Terbanding/semula Penggugat disewa oleh Pembanding/semula Tergugat pada tahun 2013 selama 5 (lima) tahun belum melampui waktu 30 tahun dan setelah habis waktu Perjanjian Sewa Menyewa habis pada tahun 2018 dan ketika Penggugat/Terbanding menanyakan apakah SITI ASMAIYAH (Pembanding/semula Tergugat) masih akan melanjutkan kontrak dan betapa terkejutnya Penggugat/Pembanding mendapat jawaban dari Tergugat/Pembanding menyatakan Ruko milik Penggugat/Pembanding sudah dibeli Tergugat/Pembanding dari anaknya bernama SUMITRO, tanpa seijin dan sepengetahuan, tanpa adanya akta jual beli, dan tidak ada kuasa menjual dari Penggugat/Terbanding. Semenjak disewa oleh Tergugat/Pembanding selama 5 (lima) tahun mulai dari tahun 2013 s/d 2018 Bangunan Ruko milik Penggugat dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat (sebagai Penyewa). Dan berkaitan dengan penerbitan hak baru ternyata dalam proses perijinannya tetap diterima dan dilayani dengan baik oleh Instansi terkait.

Halaman 27 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Artinya apa yang kami jelaskan diatas walaupun sebetulnya menyangkut ada tulisan nama yang berbeda dan juga menyangkut habisnya masa berlaku Bangunan Ruko itu setelah melewati masa setelah lebih dari 30 tahun, tidak ada kaitannya dengan perkara ini sebab kembali kepermasalahan semula inti permasalahan ini adalah sengketa dimana menurut Penggugat/terbanding Ruko ini hanya disewakan tidak pernah dijual tapi menurut Tergugat/Pembanding Ruko tersebut sudah dijual kepadanya oleh anak Penggugat/Terbanding bernama SUMITRO (alm) yang sudah meninggal tahun 2015. Jadi karena dalam putusan Pengadilan Negeri Sintang tidak ada memuat soal status/identitas soal perbedaan nama begitu juga mengenai masa atau tenggang waktu batas akhir berlaku ijin selama 30 tahun, karena sengketa atau yang diperkarakan pada pihak bukan soal itu, maka dengan demikian sangat tidak beralasan serta tidak masuk akal kalau Pembanding/semula Tergugat dalam Memori Bandingnya menyatakan keberatan terhadap sesuatu yang tidak termuat dalam putusan yang bukan diperkarakan atau disengketakan antara para pihak yaitu antara DARNO als TJONG TJI DJIN (Terbanding/semula Penggugat) dengan SITI ASMAIYAH (Pembanding/semula Tergugat).

Demikian pula kalau kita cermati apa yang didalilkan Pembanding/semula Tergugat dalam Memori Bandingnya antara posita dan petitum saling bertentangan dalam posita mendalilkan mengenai adanya perbedaan tulisan nama Penggugat/Pembanding ada yang ditulis DARNO als TJONG TJI DJIN ada yang ditulis DARNO als CONG CI JIN ada juga ditulis TJI DJIN saja disamping itu juga Pembanding/semula Tergugat memperlakukan masalah masa berakhir ijin HGB tersebut berakhir setelah lebih dari 30 tahun, sementara dalam petitumnya Pembanding/semula Tergugat menuntut pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Sintang No. 2/PDT.G/2019/PN.STG tanggal 19 Mei 2019, menyatakan jual beli Ruko yang terletak di Jalan Merak benar dan sah secara hukum, menghukum Penggugat/Terbanding mengembalikan uang RP. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) atau tergugat/Pembanding membayar atas kekurangan pembayaran Rumah Toko (Ruko) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) kepada Penggugat/Pembanding, mengembalikan tanah yang bersertifikat No. 31 seluas 53,20 M² atas nama pemegang HGB DARNO als CONG CI JIN dikembalikan kepada Negara. Dari apa yang didalilkan Pembanding/semula Tergugat dalam Memori

Halaman 28 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK

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)



Bandingnya sebagaimana sudah kami sebutkan diatas sangat jelas saling bertentangan dan tidak ada relevansinya atau tidak ada hubungan satu sama lain. Dan ini sangat jelas bertentangan dengan prinsip yang berlaku dalam hukum Acara Perdata.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada tingkat banding agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut.

MENGADILI

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding/semula Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Memori Banding dari Pembanding/semula Tergugat untuk seluruhnya.
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sintang No. 2/PDT.G/2020/PN.STG tanggal 19 Mei 2020.
4. Menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara DARNO als TJONG TJI DJIN (Penggugat/Terbanding) dengan SITI ASMAIYAH (Tergugat/Pembanding) berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 05 yang dibuat KHALIF BARON, SH Notaris di Nanga Pinoh tanggal 03 Oktober 2012 adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan jual beli Bangunan Ruko HGB No. 31 hak milik DARNO als TJONG TJI DJIN antara SUMITRO (alm) anak Penggugat/Terbanding dengan SITI ASMAIYAH, yang dilakukan secara diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan DARNO als TJONG TJI DJIN (Penggugat/Terbanding) selaku pemilik sah atas Bangunan Ruko tersebut dan tidak ada kuasa untuk menjual darinya, maka perbuatan Tergugat/Pembanding yang hingga saat ini tetap menguasai Bangunan Ruko tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
6. Menghukum Pembanding/Tergugat agar segera menghentikan segala aktivitas pada Bangunan tersebut dengan perintah agar Pembanding/semula tergugat segera mengembalikan Bangunan Ruko yang dikuasainya secara melawan hukum tanpa syarat apapun.
7. Menghukum Pembanding untuk membayar semua biaya yang timbul akibat diajukannya perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut, maupun Kontra Memori Banding yang

Halaman 29 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat didalam Memori Bandingnya pada pokoknya telah mempersoalkan tentang nama Terbanding semula Penggugat yang tercantum didalam akta sewa menyewa antara Terbanding semula Penggugat tidak sama dengan yang tercantum didalam KTP Terbanding semula Penggugat yaitu atas nama Darno als Tjong Tji Djin dengan Darno als Cong Ci Jin, dan tentang syarat syarat untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagaimana didalam Undang Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat didalam Memori Bandingnya tersebut tidaklah mempunyai korelasi ataupun tidak ada kaitannya dengan substansi pokok perkara, ataupun yang menjadi permasalahan antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan antara Pembanding dengan Terbanding adalah mengenai jual beli yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat dengan Sumitro (anak dari Penggugat/Terbanding) atas sebuah Ruko milik Terbanding semula Penggugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu mempertimbangkan kembali Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat karena poin inti dari Kontra Memori Banding tersebut selaras dan mendukung pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, melalui bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi, bahwa telah ternyata jual beli yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat dengan Sumitro (anak Terbanding semula Penggugat) tidaklah memenuhi persyaratan sebagaimana dalam ketentuan pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Disamping itu jual beli yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat dengan Sumitro (anak dari Terbanding semula Penggugat tersebut) dengan cara yang tidak wajar dan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang seharusnya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Sintang Nomor

Halaman 30 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2/Pdt.G/2020/PN Stg tanggal 19 Mei 2020, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sintang tanggal 19 Mei 2020 Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Stg dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sintang tanggal 19 Mei 2020 Nomor 2/ Pdt.G/2020/PN Stg yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Senin tanggal 27 Juli 2020 oleh kami ASLI GINTING, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, DONNA H. SIMAMORA, S.H. dan DWI WINARKO S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 15 Juli 2020 Nomor 59/PDT/2020/PT PTK, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 6 Agustus 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta MULYANA S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Halaman 31 dari 32 halaman Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT PTK



Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. DONNA H.SIMAMORA, S.H.

ASLI GINTING, S.H.,M.H.

2. DWI WINARKO, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

MULYANA, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai	Rp. 6.000,00	
2. Redaksi.....	Rp. 10.000,00	
3. Pemberkasan	Rp.134.000,00	
<u>Jumlah</u>	<u>Rp.150.000,00</u>	(seratus lima puluh ribu rupiah)