



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

KHO SUN LIE alias WILLIE KHARAMOY alias WILLIE

SANJAYA, S.H., bertempat tinggal di Jalan Tidar Nomor 5
Magersari RT 01/RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau
Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan,
Kota Magelang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko
Setianto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Menara
BCA Lantai 50, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Jakarta ,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2013;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

Ny. LIEM MIEN NIO alias Ny. Janda KHO PING DJWAN ,
Warganegara Australia, bertempat tinggal di 41 Waring Street
Marsfield NSW 2122 Sydney, Australia;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/
Penggugat/Terbanding;

D a n

MELANI H. SANJAYA, bertempat tinggal di Jalan Tidar Nomor
5, Magersari RT 01/RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama)
atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang
Selatan, Kota Magelang;
Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon
Kasasi/Tergugat II/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon

Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I /Pembanding, telah
mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah
Agung Nomor 3143 K/Pdt/2010, tanggal 8 Desember 2011, dalam perkaranya
melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan
Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon
Kasasi/Tergugat II/Pembanding, dengan posita gugatan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI J alan Tidar No mor 5, Magersari RT 01 / RW 04,
Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan
Magelang Selatan, Kota Magelang adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan (alm) Johannes Kho Ping Djwan telah menikah secara sah menurut hukum pada tanggal 12 Mei 1950;
2. Bahwa selama dalam pernikahan Penggugat dan (alm) Johannes Kho Ping Djwan telah dilahirkan anak-anak yang masing-masing bernama:
 1. Kho Sun Lie (Tergugat I);
 2. Kho Siang Ing;
 3. Kho Sun Kian;
 4. Kho Sun Poo;
 5. Kho Sun Kiem;
 6. Kho Siang Tjoe;
 7. Kho Siang Hwa;
 8. Kho Sun Wie;
 9. Kho Sun Hauw;
3. Bahwa pada tanggal 9 N o vember 1986, suami Penggugat yaitu Johannes Kho Ping Djwan meninggal dunia;
4. Bahwa suami Penggugat telah meninggalkan beberapa harta warisan, dimana terhadap harta warisan tersebut telah dilakukan pembagian berdasarkan kesepakatan para ahli waris sebagaimana tertuang dalam Keputusan Perdamaian dalam perkara Nomor 42/1989/Pdt/G/PN Mgl., pada Pengadilan Negeri Magelang tertanggal 27 Oktober 1990;
5. Bahwa di dalam Keputusan Perdamaian Perkara Nomor 42/1989/Pdt/G/PN Mgl., tertanggal 27 Oktober 1990 tersebut pada halaman 2 angka 5 telah disebutkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat mempunyai hak untuk menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi) sampai Penggugat meninggal dunia atas rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM No mlr 2410/Rejowinangun, rumah atau bangunan mana terletak di J alan Tidar Nomor 5 Magersasri RT 01/RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, untuk selanjutnya rumah atau bangunan tersebut mohon disebut sebagai rumah atau bangunan objek sengketa;
6. Bahwa sekitar tahun 1997 Para Tergugat m ulai menempati rumah atau bangunan sengketa tersebut tanpa ijin dari Penggugat. Pada awalnya Para Tergugat menempati kamar bagian depan tetapi kemudian mulai menempati seluruh bagian rumah atau bangunan sengketa;

Halaman 2 dari 27 Hal. Put. Nomor 782 PK/Pdt/2016

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

- untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah atau bangunan tersebut dikarenakan akan disewakan kepada pihak lain. Hal ini dilakukan Penggugat karena sangat membutuhkan biaya untuk perawatan kesehatan Penggugat yang mulai kurang baik (sering sakit-sakitan);
8. Bahwa atas permintaan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat justru mengabaikannya. Bahkan ketika Penggugat sakit dan membutuhkan biaya pengobatan, Para Tergugat sama sekali tidak membantu dan tidak mempedulikan Penggugat sebagai ibunya;
 9. Bahwa Penggugat melihat ada iktikad tidak baik dari Para Tergugat untuk menguasai dan menempati rumah atau bangunan yang menjadi sengketa dalam perkara ini. Hal ini dikarenakan Tergugat mulai mendirikan kantor dan melakukan aktivitas yang mempunyai manfaat ekonomis di rumah atau bangunan sengketa;
 10. Bahwa Para Tergugat mulai secara nyata melakukan tindakan untuk menguasai dan menempati rumah atau bangunan sengketa, dengan melakukan tindakan meminta Kho Sun Hauw yang nota bene adalah adik kandung Tergugat sendiri untuk meninggalkan rumah atau bangunan sengketa, ini terjadi sekitar tahun 2005;
 11. Bahwa Penggugat baik secara langsung maupun melalui anak-anaknya yang lain sudah meminta secara kekeluargaan kepada Para Tergugat untuk dapat meninggalkan/mengosongkan rumah atau bangunan sengketa dengan maksud agar Penggugat dapat memanfaatkannya dengan disewakan kepada pihak lain, sehingga dapat membantu kebutuhan ekonomi dan biaya perawatan Penggugat yang mulai sakit-sakitan;
 12. Bahwa tindakan Para Tergugat yang beriktikad tidak baik ingin tetap menguasai dan menempati rumah atau bangunan objek sengketa secara sepihak meskipun telah ada permintaan dari Penggugat untuk mengosongkan atau meninggalkan objek sengketa dimaksud adalah suatu perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, akibat dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat, maka pihak Penggugat telah mengalami kerugian, baik kerugian yang bersifat material maupun immaterial dengan perincian perhitungan sebagai berikut:
Kerugian Materiil:
 - Apabila disewakan rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM Nomor 2410/Desa Rejowinangun, terletak di Jalan Tidar Nomor 5 RT 01/RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang tersebut kurang lebih senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pertahun.

Halaman 3 dari 27 Hal. Put. Nomor 782 PK/Pdt/2016

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 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id atau bangunan tersebut sejak tahun 1997, sehingga

Tergugat sudah menempati selama 12 tahun sampai gugatan ini diajukan;

Oleh karenanya total kerugian materiil yang diderita Tergugat adalah:

12 tahun x Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) =

Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

- Akibat perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tidak saja membawa kerugian secara materiil bagi Penggugat, tetapi juga telah mengakibatkan kerugian yang bersifat immateriil yang tidak terperikan bagi Penggugat, akan tetapi untuk memudahkan perhitungan maka kerugian Penggugat tersebut bila dinaikkan senilai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Jadi, jumlah total kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah);

13. Bahwa oleh karena Penggugat sudah berusaha melalui berbagai pendekatan namun Para Tergugat tetap saja tidak ada tanggapan guna menyelesaikan masalah yang terjadi, maka tidak ada jalan lain bagi Penggugat untuk penyelesaiannya kecuali mengajukan gugatan ini;
14. Bahwa untuk menjamin kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara ini dari kemungkinan upaya Para Tergugat mengalihkan penempatannya kepada pihak lain, maka mohon diletakkan sita jaminan atas rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM No mor 2410/Desa Rejowinangun, terletak di Jalan Tidar No mor 5 Magersari RT 01/RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang;
15. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini didasarkan pada alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan bukti yang sama dengan bukti autentik, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Magelang/Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menjatuhkan Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi maupun upaya hukum lainnya;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Magelang tertanggal 27 Oktober

1990 adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku;

3. Menyatakan menurut hukum Penggugat mempunyai hak untuk menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi) sampai Penggugat meninggal dunia atas rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM Nomor 2410/Desa Rejowinangun, terletak di Jalan Tidar Nomor 5 Magersari RT 01 /RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang;
4. Menyatakan secara hukum Para Tergugat belum mempunyai hak untuk menguasai dan menempati rumah atau bangunan sengketa selama Penggugat masih hidup;
5. Menyatakan secara hukum tindakan Para Tergugat yang tetap menguasai dan menempati rumah atau bangunan objek sengketa secara sepihak dan tanpa ijin dari Penggugat, dimana terhadap hal itu telah ada permintaan dari Penggugat untuk mengosongkan atau meninggalkan objek sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM Nomor 2410/Desa Rejowinangun, terletak di Jalan Tidar Nomor 5 Magersari RT 01 /RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, tanpa syarat apapun paling lambat 30 hari sejak putusan ini dijatuhkan, bilamana perlu dengan bantuan alat perlengkapan negara yang sah;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yang terdiri dari kerugian materiil sebesar Rp300.000.000 ,00 (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000 ,00 (satu miliar rupiah);
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum, keadilan dan kebenaran;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengabulkan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai

berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa rumah atau bangunan ob jek sengketa tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No mor 2410/Rejowinangun, Surat Ukur No mor 83/1982 tertanggal 7 Juni 1982 adalah atas nama pemilik 1. Kho Ping Djwan, 2. Ny. Kho Tjhioe Tiauw isteri Lie Po Hoo, bukan atas atas nama Penggugat, demikian juga dalam Keputusan Perdamaian Perkara No mor 42/1989/Pdt/G/PN Mgl., tertanggal 27 Oktober 1990 telah disebutkan bahwa rumah ob jek sengketa tersebut adalah milik 10 orang, sehingga dengan tidak dimasukkannya seluruh pemilik rumah atau bangunan ob jek sengketa dalam perkara ini menyebabkan gugatan menjadi kurang subjek;
2. Bahwa dari 10 orang pemilik rumah atau bangunan ob jek sengketa sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Perdamaian Perkara No mor 42/1989/Pdt/G/PN Mgl., tersebut, ternyata 7 (tujuh) orang diantaranya telah menjadi Warga Negara Asing yaitu:
 - a. Penggugat *in person* yaitu Ny. Jd. Kho Ping Djwan/Liem Mien Nio, Warga Negara Australia, beralamat di 41 Waring Str., Marsfield NSW 2122, Sydney, Australia, Paspor Nomor L8442360;
 - b. Ny. Kho Siang Ing/Ny. Inge S. Chee/Ny. Jd. Thomas Chee, Warga Negara Australia, beralamat di 21 Mc.Intosh Str., Gordon NSW 2071, Australia, Paspor Nomor M2048239;
 - c. Ny. Kho Siang Hwa Linda/Ny. Linda S.H. , Ling (Warga Negara Australia), beralamat di 242 Stetson Drive, Danville CA. 94506, Amerika Serikat;
 - d. Tn. Theodorus Kho Sun Hwie, Warga Negara Australia, beralamat di 7 Holland Str., North Epping NSW 212, Australia;
 - e. Sun Kiem Kho, Warga Negara Jerman, Werder Str. 6, 69324 Eppelheim, Germany;
 - f. Tn. Benyamin Kho Sun Hauw, diduga kuat Warga Negara Australia, beralamat di 41 Waring Str., Marsfield NSW 2122, Australia;
 - g. Ny. Kho Tjhioe Tiauw (Bernadette Lagaida Prabowo/Ny. Jd. Lie Poo Hoo), Warga Negara Australia, beralamat di 42 Schofield Avenue, Earlwood 2006, NSW Australia;

Sehingga karena Penggugat imperson dan 6 (enam) orang yang seharusnya menjadi pihak/sub jek dalam gugatan ini adalah warga Negara asing, maka Pengadilan Negeri Magelang tidak bewenang untuk memeriksa dan memutus perkara No mor 11/Pdt.G/2008/PN Mgl., tersebut namun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (ontzegd):

3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kewenangan untuk mengajukan gugatan rumah atau bangunan ob jek sengketa terhadap Para Tergugat;
 - a. Bahwa dalam identitas Penggugat imperson disebutkan Ny. Liem Mien Nio adalah ibu rumah tangga yang beralamat di 41 Waring Street Marsfield NSW 2122 Sydney, Australia dan berkewarganegaraan Australia;
 - b. Bahwa berdasarkan UU No mor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (1), (3) dan (4) disebutkan:
 - (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
 - (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
 - (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini;
 - c. Bahwa berdasarkan point 1 dan 2 diatas jelas -jelas Penggugat *in person* sama sekali tidak mempunyai hak atas rumah atau bangunan ob jek sengketa karena hukum di Indonesia tidak memperbolehkan seorang warganegara asing mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia dan sampai dengan saat ini (lebih dari 2 (dua) tahun) Penggugat *in person* tidak kembali menjadi warganegara Indonesia, dengan demikian ia kehilangan hak atas rumah atau bangunan objek sengketa;
 - d. Bahwa oleh karenanya maka baik Penggugat *in person* maupun kuasanya tidak mempunyai kompetensi untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat atas penempatan Para Tergugat di rumah atau bangunan objek sengketa;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 7 dari 27 Hal. Put. Nomor 782 PK/Pdt/2016

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 sangat dilindungi hukum yaitu UUD 1945 Pasa 28A

juncto 28E dimana Negara sangat menjaminnya, demikian juga penempatan dan penguasaan rumah atau bangunan ob jek sengketa oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah sama sekali tidak melawan hukum, karena Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I sebagai salah satu ahli waris yang berhak atas rumah atau bangunan objek sengketa;

2. Bahwa berdasarkan UU No mor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (1), (3) dan (4) maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi yang saat ini sudah menjadi Warga Negara Australia (selama lebih dari 2 (dua) tahun) maka sudah tidak mempunyai hak atas rumah atau bangunan obyek sengketa;
3. Bahwa sebagaimana telah disebutkan bagian Dalam Eksepsi Nomor 1 s/d 3 di atas maka berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UU No mor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka bagian ahli waris yang telah menjadi warga Negara asing atas rumah atau bangunan ob jek sengketa, menjadi milik Negara termasuk di dalamnya bagian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi atas sebagian rumah atau bangunan objek sengketa;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I (yang sampai dengan saat ini berkewarganegaraan Indonesia) sebagai ahli waris Kho Ping Djwan atas rumah atau bangunan objek sengketa dan telah menempatnya selama 19 (sembilan belas) tahun, maka Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I adalah pihak yang berhak mengajukan permohonan kepemilikan atas sebagian rumah atau bangunan ob jek sengketa yang telah menjadi tanah Negara tersebut;
5. Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, menyebabkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, kerugian mana jika dihitung adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil berupa terganggunya usaha yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi setelah gugata diajukan yang jika dihitung menjadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - b. Kerugian immaterial, tekanan batin dan stress yang tak ternilai, karena telah diperkarakan di Pengadilan oleh Tergugat Rekonvensi yang sama semuanya sekali tidak benar, sehingga menimbulkan imej tidak baik bagi Para Penggugat Rekonvensi, yang jika dihitung adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
sebesar Rp600.000,00 (enam ratus juta rupiah);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menetapkan hukum bahwa penempatan dan penguasaan rumah atau bangunan objek sengketa oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah tidak melawan hukum;
3. Menetapkan hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak atas rumah atau bangunan objek sengketa sehingga bagian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi atas rumah atau bangunan objek sengketa menjadi tanah Negara (milik Negara Republik Indonesia);
4. Menetapkan hukum Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I adalah pihak yang mempunyai hak untuk mengajukan permohonan kepemilikan dan berhak memiliki rumah atau bangunan objek sengketa yang telah menjadi tanah Negara;
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, berupa:
 - Kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Magelang telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2009/PN MGL., tanggal 11 Januari 2010, yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan putusan Perdamaian dalam perkara Nomor 42/1989/PDT.G/PN Mgl., pada Pengadilan Negeri Magelang tertanggal 27/10/1989, adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku;
- Menyatakan menurut hukum, Penggugat mempunyai hak untuk menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi) sampai Penggugat meninggal dunia atas rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM Nomor 2410/Desa Rejowingaun, terletak di Jalan Tidar Nomor 5 Magersari RT 01/RW 04, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Magelang Selatan, Kota Magelang;

- Menyatakan secara hukum, Para Tergugat belum mempunyai hak untuk menguasai dan menempati rumah atau bangunan sengketa selama Penggugat masih hidup;
- Menyatakan secara hukum tindakan Para Tergugat yang tetap menguasai dan menempati rumah atau bangunan obyek sengketa secara sepihak dan tanpa ijin dari Penggugat, dimana terhadap hal itu telah ada permintaan dari Penggugat untuk mengosongkan atau meninggalkan obyek sengketa adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM 2410 /Desa Rejowingaun, terletak di Jalan Tidar Nomor 5 Magersari RT 01/RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, setelah putusan mempunyai kekuatan tetap;
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp378.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 149/Pdt/2010/PT Smg., tanggal 6 Mei 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 11 Januari 2010 Nomor 11/Pdt.G/2009/PN Mgl.;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 11/Pdt.G/2009/PN MGL., tanggal 11 Januari 2010;

tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: Ny. LIEM MIEN NIO alias Ny. Janda KHO PING DJWAN tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 149/PDT/2010/PT SMG., tanggal 6 Mei 2010, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 11/Pdt.G/2009/PN MGL., tanggal 11 Januari 2010;

Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan putusan Perdamaian dalam perkara perdata Nomor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., pada Pengadilan Negeri Magelang tertanggal 27 Oktober 1989 adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat mempunyai hak untuk menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi) sampai Penggugat meninggal dunia atas rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM Nomor 2410/Desa Rejowinangun, terletak di Jalan Tidar Nomor 5 Magersari RT 01 /RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Menghukum Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3143 K/Pdt/2010, tanggal 8 Desember 2011, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding, pada tanggal 7 Desember 2012, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2013, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 28 Mei 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 11/Pdt.G/2009/PN Mgl., *juncto* Nomor 149/PDT/2010/PT SMG., *juncto* Nomor 3143 K/Pdt/2010, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Magelang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Mei 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 12 Agustus 2013, akan tetapi Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat I /Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam putusan *a quo* Pemohon P eninjauan Kembali akan mempertimbangkan satu persatu pertimbangan tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Pertimbangan Majelis Hakim Agung yang mendalilkan:

- Bahwa para pihak telah mengadakan kesepakatan perdamaian yang menyatakan bahwa Penggugat boleh mengambil mengambil mafaat ekonomi atas harta/tanah *a quo*;
- Bahwa kesepakatan perdamaian harus dijalankan dengan itikad baik dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya yaitu Penggugat dengan Para Tergugat;

Bahwa terhadap pertimbangan tersebut, fakta dipersidangan membuktikan: Bahwa sebenarnya putusan tersebut tidak pernah ada sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu sebagaimana disebutkan dalam surat dari Ketua Pengadilan Negeri Magelang, No mor W12-U6/81/Pdt.04.01/II/2010 tertanggal 24 Februari 2010, perihal Penjelasan perkara Nomor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., point 2 (dua) disebutkan yang pada pokoknya:

- Bahwa dalam berkas perkara No mor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., tersebut tidak ditemukan putusan aslinya; dan Hakim Pemeriksa Perkara tidak pernah mengadakan sidang putusan dan tidak ada penandatanganan putusan;
- Dalam Berita Acara terakhir untuk acara putusan ternyata belum ditandatangani oleh Hakim yang bersangkutan;

Berdasarkan fakta tersebut di atas sebenarnya jelas bahwa putusan perkara Nomor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., cacat hukum sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk mengambil keputusan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 50

- (1) Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
- (2) Tiap putusan pengadilan harus ditandatangani oleh Ketua serta Hakim yang memutus dan Panitera yang ikut serta bersidang;

Pasal 51

Penetapan, ikhtisar rapat permusyawaratan, dan berita acara pemeriksaan sidang ditandatangani oleh Ketua Majelis Hakim dan Panitera sidang;

Penetapan, ikhtisar rapat permusyawaratan, dan berita acara pemeriksaan sidang ditandatangani oleh Ketua Majelis Hakim dan Panitera sidang;

Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut di atas maka putusan perkara No mor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum/tidak sah;

2. Pertimbangan Majelis Hakim Agung yang mendalilkan:

- Bahwa harta gono gini masih waris yang belum terbagi;

Bahwa terhadap pertimbangan tersebut, fakta di persidangan membuktikan:

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 830 KUHPerdara disebutkan

"Pewarisan hanya terjadi karena kematian";

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dengan meninggalnya Kho Ping Djwan maka terbukalah waris bagi ahli waris Kho Ping Djwan termasuk di dalamnya Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dan Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali;

- b. Bahwa dengan terbukanya waris maka sudah seharusnya Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali mengajukan pembagian waris, karena dengan terbukanya waris maka atas tanah objek sengketa sudah termasuk harta gono gini yang merupakan waris yang sudah terbagi;
- c. Bahwa karena hal tersebut tidak diajukan maka batas waktu Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dapat memiliki hak milik atas tanah objek sengketa telah hilang, sehingga secara otomatis karena waris sudah terbuka, Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali telah nyata-nyata kehilangan hak miliknya maka Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali kehilangan hak warisnya atas tanah objek sengketa, sehingga tidak mempunyai hak apapun atas tanah objek sengketa;

3. Pertimbangan Majelis Hakim Agung yang menyebutkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perubahan kewarganegaraan dari semula warga Negara Indonesia menjadi Warga Negara Australia tidak menghapuskan hak waris seorang istri atas harta dengan suami;

Bahwa terhadap pertimbangan tersebut, fakta di persidangan membuktikan:

a. Bahwa berdasarkan bukti tertulis, berupa:

- Bukti P. 1 berupa Paspor an. Liem Mien Nio (Penggugat) No mor 18442360, membuktikan bahwa Penggugat *in person* adalah WN Australia dan sudah tidak menjadi warga Negara Indonesia selama lebih dari 10 (sepuluh) tahun (paspor Australia diterbitkan tahun 2000);
- Berdasarkan UU No mor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (1), (3) dan (4)

b. Bahwa berdasarkan keterangan saksi di bawah sumpah, yaitu:

- Kristian Pena, dari Kantor Imigrasi Wonosobo, di sumpah sebagai saksi memberikan keterangan sebagai berikut;
 - (Saksi diperlihatkan bukti tertulis P.1 berupa Paspor Australia Nomor L842360 atas nama Liem Mien Nio) dan menjelaskan, beberapa hal, yaitu:
 - Paspor tersebut asli Paspor Australia an. Liem Mien Nio;
 - Pihak dalam Paspor tersebut jika awalnya WNI pasti sudah bukan WNI lagi;
 - Seorang yang telah dewasa seperti Liem Mien Nio tidak mungkin mempunyai 2 (dua) kewarganegaraan;
- Yustinus Haryanto, saksi dari Kantor Pertanahan Kota Magelang, disumpah sebagai saksi memberikan keterangan sebagai berikut:
 - (saksi diperlihatkan bukti tertulis P.1 berupa Paspor Australia Nomor L842360 atas nama Liem Mien Nio);
 - Saksi mengetahui berkas tersebut adalah Paspor Australia N omor L842360 atas nama Liem Mien Nio;
 - Ny. Liem Mien Nio sebagai Warga Negara Australia tidak dapat memiliki hak milik atas tanah dan bangunan di wilayah Negara Republik Indonesia;
 - Jika sebelumnya Liem Mien Nio mempunyai tanah di Indonesia maka setelah lewat satu tahun sebagai WNA, maka hilang kepemilikannya atas tanah tersebut dan menjadi milik Negara Indonesia;



putusan.mahkamah.no.5.g.tahun.1960.tentang.Peraturan.Dasar.Pokok-Pokok

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini;

Penggugat/Termohon *in person* sama sekali tidak mempunyai hak atas rumah atau bangunan objek sengketa karena hukum di Indonesia tidak memperbolehkan seorang warganegara asing mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia dan sampai dengan saat ini (lebih dari 2 (dua) tahun) Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali *in person* tidak kembali menjadi warganegara Indonesia, dengan demikian ia kehilangan hak atas rumah atau bangunan objek sengketa;

Bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam point 2 (dua) di atas maka berdasarkan alasan tersebut di atas, karena waris telah terbuka dan Penggugat/Termohon P eninjauan Kembali tidak pernah mengajukan pembagian waris, dilain pihak Penggugat/Termohon P eninjauan Kembali telah kehilangan hak miliknya atas tanah ob jek sengketa, maka dengan demikian Penggugat/Termohon P eninjauan Kembali telah kehilangan hak warisnya;

Halaman 15 dari 27 Hal. Put. Nomor 782 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para pihak telah mengadakan kesepakatan perdamaian yang menyatakan bahwa Penggugat boleh mengambil manfaat ekonomi atas harta/tanah *a quo*;

Pertimbangan tersebut adalah tidak benar dan sangat menyesatkan, karena:

- a. Bahwa dalam putusan perdamaian perkara No mor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., tidak ada yang menyebutkan "(termasuk d i dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi)";

- b. Bahwa dalam putusan perdamaian perkara No mor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., terutama kesepakatan point 5 hanya menyebutkan:

"Bahwa Pelawan dan Terlawan setuju tanah dan rumah di J alan Tidar Nomor 5 Magelang (bagian depan) untuk sementara waktu akan ditempati Ny. J d. Kho Ping Djwan dan tanah serta rumah tersebut tetap menjadi harta peninggalan almarhum Kho Ping Djwan secara utuh ... ";

- c. Bahwa walaupun ada hak menempati dari Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali hanyalah sebagian yaitu bagian depan;

Bahwa berdasarkan fakta tersebut jelas -jelas pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam perkara *a quo* adalah tidak benar dan t idak ada dasar pertimbangannya;

5. Pertimbangan Majelis Hakim Agung yang menyebutkan:

- Bahwa oleh karena objek sengketa selama ini dikuasai Tergugat I dengan tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mengambil manfaat atas objek sengketa sesuai dengan perjanjian, maka Tergugat I harus dlhukum untuk membayar kepada Penggugat ganti rug i berupa uang sewa selama \pm 12 tahun dikal i Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta) sehingga berjumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Pertimbangan tersebut adalah tidak benar dan sangat menyesatkan, karena:

- a. Bahwa jelas putusan perdamaian perkara Nomor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., adalah tidak pernah diputus dalam sidang Pengadilan, tidak ada bukti dokumen Putusan yang ditandatangani oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara sehingga Putusan Perdamaian tersebut tidak pernah ada;

- b. Bahwa dalam putusan perdamaian perkara No mor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., yang cacat hukum ini, tidak ada yang menyebutkan "(termasuk didalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi)";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan objek sengketa;

- d. Bahwa tidak ada pasal maupun aturan yang menyebutkan seorang ahli waris yang sah yang menghuni/menguasai tanah warisan harus membayar kompensasi kepada ahli waris yang lain apalagi yang berstatus warga negara asing dan apabila menjadi yurisprudensi maka akan menjadi preseden buruk dalam masalah penyelesaian warisan di wilayah hukum Negara Indonesia dikarenakan semua ahli waris akan melakukan tuntutan terhadap ahli waris lainnya hanya dikarenakan tidak ikut menempati rumah/tanah warisan;
- e. Bahwa dalam menentukan ganti rugi Majelis Hakim Agung sangat gegabah dan tanpa dasar pertimbangannya sehingga bertentangan dengan ketentuan UU No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 50 ayat (1), yaitu:
"Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";
6. Bahwa tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang menyebutkan, ahli waris, salah satu ahli waris, wajib/harus membayar ganti rugi kepada salah satu ahli waris yang belum nyata mempunyai hak milik atas warisan tersebut di atas;
7. Bahwa bila putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 3143 K/Pdt/2010 tanggal 8 Desember 2011 tetap dipertahankan dan menjadi Yurisprudensi, maka akan menjadi kekacauan hukum di Republik Indonesia ini yang diajukan oleh seorang Warga Negara Asing (Australia), karena jutaan ahli waris dapat menuntut hal yang sama;
Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka pertimbangan Majelis Hakim Agung tersebut adalah tidak benar sangat menyesatkan, sehingga harus ditolak;
Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka mohon kepada yang terhormat Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini, untuk membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3143 K/PDT/2010 tanggal 8 Desember 2011;
Bahwa Selanjutnya Mohon Untuk Dipertimbangkan Dalam Permohonan Peninjauan Kembali;
- A. Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan satu point dalil eksepsi yaitu perihal kewenangan mengadili saja (halaman 16 alinea 2 putusan *a quo*), yaitu:

"Menimbang bahwa, Pengadilan Negeri Magelang telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 24 Agustus 2009 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Menyatakan Pengadilan Negeri Magelang berwenang mengadili perkara ini;
- Menyatakan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;

Bahwa dalam jawabannya Tergugat I/Pemohon Peninjauan Kembali mendalilkan 3 (tiga) point eksepsi, dengan demikian sudah seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi mempertimbangkan seluruh dalil eksepsi dari Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali;

2. Bahwa berdasarkan bukti tertulis, berupa:

- a. Bukti P.2 berupa SHM No mor 2410 terletak di Jalan Tidar No mor 5 RT 01 /RW 04 Kelurahan Magersari, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, Surat Ukur No mor 83/1982 tertanggal 7 Juni 1982 adalah atas nama pemilik 1. Kho Ping Djwan, 2. Ny. Kho Tjhioe Tiauw isteri Lie Po Hoo;
- b. Bukti P.3 berupa Keputusan Perdamaian Perkara No mor 42/1989/Pdt.G/PN Mgl., tertanggal 27 Oktober 1990 telah disebutkan bahwa rumah objek sengketa tersebut adalah milik 10 orang;
- c. Bukti T. 1 berupa turunan putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 3376/1986 Pdt/P/PN Mgl., tanggal 28 Januari 1987;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi dibawah sumpah, yaitu:

- a. Yohanes Ridi;
- b. Sutarmam;
- c. Surjatimah;

Ketiga saksi tersebut di bawah sumpah menerangkan bahwa orang tua Pak Willie adalah Kho Ping Djwan dan Ny. Liem Mien Nio, mereka mempunyai 9 (sembilan) orang anak yaitu Kho Sun Lie (pak Willie/ Pemohon Peninjauan Kembali), Kho Siang Ing, Kho Sun Kian, Kho Sun Poo, Kho Sun Kiem, Kho Siang Tjoe, Kho Siang Hwa, Kho Sun Wie, Kho Sun Hauw;

Bahwa berdasarkan bukti tertulis tersebut maka rumah atau bangunan objek sengketa tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No mor 2 410/ Rejowinangun, Surat Ukur No mor 83/1982 tertanggal 7 Juni 1982 adalah atas nama pemilik 1. Kho Ping Djwan, 2. Ny. Kho Tjhioe



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Keputusan Perdamaian Perkara No mor 42/1989/
Pdt.G/PN Mgl., tertanggal 27 Oktober 1990 telah disebutkan bahwa
rumah objek sengketa tersebut adalah milik 10 orang;
Bahwa dengan tidak dimasukkannya seluruh pemilik rumah atau
bangunan objek sengketa dalam perkara ini menyebabkan gugatan
menjadi kurang subjek;

3. Bahwa berdasarkan bukti tertulis, berupa:

- a. Bukti T. 1 berupa turunan putusan Pengadilan Negeri Magelang
Nomor 376/1986.Pdt/P/PN Mgl." tanggal 28 Januari 1987, halaman 3
alinea 2 disebutkan Kho Siang Ing, Kho Siang Hwa, Kho Sun Hwie,
Kho Sun Hauw, ada/menjadi WN Australia dan Kho Sun Kiem ada/
menjadi WN Jerman;
- b. Bukti P. 1 berupa Pasport an. Liem Mien Nio (Penggugat) No mor
L8442360, membuktikan bahwa Penggugat/Termohon Peninjauan
Kembali *in person* adalah WN Australia dan sudah tidak menjadi
warga Negara Indonesia selama lebih dari dua tahun;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi di bawah sumpah, yaitu :

- a. Yohanes Ridi;
- b. Sutarman;
- c. Surjatimah;

Ketiga saksi tersebut di bawah sumpah menerangkan bahwa Liem Mien
Nio (Penggugat) istri Kho Ping Djwan setahu saksi tinggal di Australia;
Bahwa karena Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali *in person* dan
6 (enam) orang yang seharusnya menjadi pihak/subyek dalam gugatan
ini adalah warga negara asing, maka Pengadilan Negeri Magelang tidak
berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini, namun menjadi
wewenang Pegadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan demikian gugatan
harus ditolak (*ontzegd*);

4. Bahwa berdasarkan bukti tertulis, berupa:

- a. Bukti P. 1 berupa Pasport an. Liem Mien Nio (Penggugat) No mor
L8442360, membuktikan bahwa Penggugat/Termohon Peninjauan
Kembali *in person* adalah WN Australia dan sudah tidak menjadi
warga Negara Indonesia selama lebih dari dua tahun;
- b. Berdasarkan UU No mor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (1), (3) dan (4);

Bahwa berdasarkan keterangan saksi dibawah sumpah, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Saksi diperlihatkan bukti tertulia P. 1 berupa paspor Australia Nomor L 842360 atas nama Liem Mien Nio) dan menjelaskan, beberapa hal, yaitu:
- Paspor tersebut asli paspor Australia an. Liem Mien Nio;
- Pihak dalam paspor tersebut jika awalnya WNI pasti sudah bukan WNI lagi;
- Seorang yang telah dewasa seperti Liem Mien Nio tidak mungkin mempunyai 2 (dua) kewarganegaraan;

b. Yustinus Haryanto, saksi dari Kantor Pertanahan Kota Magelang, disumpah sebagai saksi memberikan keterangan sebagai berikut:

- (saksi diperlihatkan bukti tertulls P. 1 berupa paspor Australia Nomor L842360 atas nama Liem Mien Nio);
- Saksi mengetahui berkas tersebut adalah paspor Australia N omor L842360 atas nama Liem Mien Nio;
- Ny. Liem Mien Nio sebagai Warga Negara Australia tidak dapat memiliki hak milik atas tanah dan bangunan di wilayah Negara Republik Indonesia;
- Jika sebelumnya Liem Mien Nio mempunyai tanah di Indonesia maka setelah lewat satu tahun sebagai WNA, maka hilang kepemilikannya atas tanah tersebut dan menjadi milik Negara Indonesia;
- Bahwa dasar hukum hilangnya kepemilikan terse but adalah UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (1), (3) dan (4) disebutkan:
 - (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
 - (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarga negaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;

Halaman 20 dari 27 Hal. Put. Nomor 782 PK/Pdt/2016



mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini;

Bahwa berdasarkan bukti tertullis tersebut maka Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali *in person* sama sekali tidak mempunyai hak atas rumah atau bangunan objek sengketa karena hukum di Indonesia tidak memperbolehkan seorang warganegara asing mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia dan sampai dengan saat ini (lebih dari 2 (dua) tahun) Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali tidak kembali menjadi warganegara Indonesia, dengan demikian ia kehilangan hak atas rumah atau bangunan objek sengketa;

Bahwa oleh karenanya maka baik Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali *in person* maupun kuasanya tidak mempunyai kompetensi untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali atas penempatan Para Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali di rumah atau bangunan objek sengketa;

B. Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa berdasarkan bukti tertulis, berupa:

- a. Bukti P.1 berupa Pasport an. L iem Mien Nio (Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali) No mor L 8442360, membuktikan bahwa Terbanding *in person* sudah tidak menjadi warga Negara Indonesia selama lebih dari dua tahun;
- b. Bukti P.2 berupa SHM No mor 2410 terletak di J alan Tidar No mor 5 RT 01/RW 04 Kelurahan Magersari , Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, membuktikan bahwa nama Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali tidak ada dalam SHM tersebut, yang ada 1/6 milik almh. Ny. Kho Tjioe Tiauw dan 5/6 milik alm. Kho Ping Djwan sehingga tanah masih menjadi hak seluruh ahli waris Kho Ping Djwan dan Ny. Kho Tjioe Tiauw;
- c. Bukti P.3 berupa turunan putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 42/1989/Pdt/G/PN Mgl., saat itu Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali yang masih berstatus WN Indonesia sebagai salah satu ahli waris Kho Ping Djwan, masih mempunyai hak untuk menempati tanah dan bangunan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 378/1086.Pdt/P/PN Mgl., tanggal 28 Januari 1987,

membuktikan bahwa Tergugat I/Pemohon Peninjauan Kembali I adalah ahli waris dari suami istri Kho Ping Djwan dan Ny. Liem Mien Nio;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi dibawah surnpah, yaitu:

- Yohanes Ridi, disumpah sebagai saksi memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Kho Ping Djwan mempunyai 9 (sembilan) anak diantaranya Kho Sun Lie, Kho Sun Poo, Kho Sun Tjoe, Kho Siang Ing, dan lainnya saksi tidak tahu;
 - Saksi kenal dengan Kho Ping Djwan dan Liem Mien Nio, bahkan selama masih hidup saksi sering berkomunikasi dengan Kho Ping Djwan;
 - Setahu saksi tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tidar Nomor 5 Magelang adalah peninggalan Kho Ping Djwan, karena istrinya yaitu Liem Mien Nio tinggal di rumah tersebut;
 - Setahu saksi setelah itu Liem Mien Nio tinggal di Australia, dahulunya memang sebagai WNI;
 - Liem Mien Nio pamit dengan saksi untuk pergi ke Australia;
- Sutarman, disumpah sebagai saksi memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Kho Ping Djwan dan Liem Mien Nio mempunyai 9 (sembilan) orang anak, termasuk didalamnya Kho Sun Lie (Tergugat I/Pemohon Peninjauan Kembali I);
 - Yang tinggal di rumah Jalan Tidar Nomor 5 Magelang adalah Kho Sun Lie, Melanie Sanjaya dan anak-anaknya;
 - Ny. Liem Mien Nio tinggal di Australia sejak tahun 1980 an;
 - Pak Willie sejak kecil tinggal di rumah tersebut, dan pernah tinggal di Jerman untuk sekolah selanjutnya kembali tinggal di rumah tersebut bersama istrinya;
 - Yang terakhir tinggal bersama di rumah tersebut adalah Kho Sun Tiang;
 - Saksi bertemu Liem Mien Nio saat dimintai tolong pak Willie menjemput Liem Mien Nio di bandara memakai mobilnya pak Willie sekitar tahun 1990 an;
- Surjatimah, disumpah sebagai saksi memberikan keterangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
pusat kendalanya di Jalan Tidar Nomor 5 Magelang;

- Saksi ikut pak Willie karena kerja momong (merawat) anaknya sampai dengan tahun 1997;
- Orang tua Pak Willie adalah Kho Ping Djwan dan Ny. Liem Mien Nio, mereka mempunyai 9 (sembilan) orang anak yaitu Kho Sun lie (Pak Willie), Kho Siang Ing, Kho Sun Kian, Kho Sun Poo, Kho Sun Kiem, Kho Siang Tjoe, Kho Siang Hwa, Kho Sun Wie, Kho Sun Hauw;
- Saksi kenal dengan Kho Ping Djwan dan telah meninggal sekitar tahun 1986;
- Liem Mien Nio (Penggugat/Termohon P eninjauan Kembali) istri Kho Ping Djwan setahu saksi tinggal di Australia;
- Saat itu yang tinggal dengan pak Willie adalah saudaranya yang bernama Kho Sun Kian yang sakit jiwa dan pak Willie yang merawatnya;
- Kristian Pena, dari Kantor Imigrasi Wonosobo, disumpah sebagai saksi memberikan keterangan sebagai berikut:
 - (Saksi diperlihatkan bukti tertulis P.1 berupa paspor Australia Nomor L842360 atas nama Liem Mien Nio) dan menjelaskan, beberapa hal, yaitu:
 - Pasport tersebut asli paspor Australia an. Liem Mien Nio;
 - Pihak dalam pasport tersebut jika awalnya WNI pasti sudah bukan WNI lagi;
 - Saksi tidak tahu sejak kapan Liem Mien Nio menjadi WN Australia;
 - Seorang yang telah dewasa seperti Liem Mien Nio tidak mungkin mempunyai 2 (dua) kewarganegaraan;
 - Saksi tidak pernah melihat ijin tinggal terbatas di Indonesia an. Liem Mien Nio;
 - Ijin tinggal terbatas hanya diberikan kepada, penanam modal, investor, rohaniawan, peneliti;
 - Selain yang disebutkan di atas tidak bisa mendapatkan ijin tinggal terbatas;
- Yustinus Haryanto, saksi dari Kantor Pertanahan Kota Magelang, disumpah sebagai saksi memberikan keterangan sebagai berikut:
 - (saksi diperlihatkan bukti tertulis P.1 berupa paspor Australia Nomor L842360 atas nama Liem Mien Nio);
 - Saksi mengetahui berkas tersebut adalah paspor Australia N omor L842360 atas nama Liem Mien Nio;

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 milik atas tanah dan bangunan di wilayah Negara

Republik Indonesia;

- Jika sebelumnya Liem Mien Nio mempunyai tanah di Indonesia maka setelah lewat satu tahun sebagai WNA, maka hilang kepemilikannya atas tanah tersebut dan menjadi milik Negara Indonesia;
- Bahwa dasar hukum hilangnya kepemilikan tersebut adalah UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (1), (3) dan (4) disebutkan:
 - (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
 - (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
 - (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini;

Berdasarkan bukti tertulis dan keterangan saksi tersebut maka terbukti;

- a. Bahwa Para Tergugat (Pemohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali) memilih dan membuka usaha adalah sangat dilindungi hukum yaitu UUD 1945 Pasal 28A *juncto* 28 E dimana Negara sangat menjaminnya, demikian juga penempatan dan penguasaan rumah atau bangunan objek sengketa oleh Para Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali adalah sama sekali tidak melawan hukum, karena Para Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali sebagai salah satu ahliwaris yang berhak atas rumah atau bangunan objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Dasar Hukum: Undang-Undang No. 48 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, Pasal 21 ayat (1), (3) dan (4) maka

Tergugat Rekonvensi/Termohon Peninjauan Kembali yang saat ini sudah menjadi Warga Negara Australia (selama lebih dari 2 (dua) tahun) maka sudah tidak mempunyai hak atas rumah atau bangunan objek sengketa;

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UU No. 48 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka bagian ahli waris yang telah menjadi warga Negara asing atas rumah atau bangunan objek sengketa, menjadi milik Negara termasuk di dalamnya bagian Termohon Peninjauan Kembali atas sebagian rumah atau bangunan objek sengketa;
 - d. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Pemohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali (yang sampai dengan saat ini berkewarganegaraan Indonesia) sebagai ahli waris Kho Ping Djwan atas rumah atau bangunan objek sengketa dan telah menempatinnya selama 19 (sembilan belas) tahun, maka Pemohon Peninjauan Kembali adalah pihak yang berhak mengajukan permohonan kepemilikan atas sebagian rumah atau bangunan objek sengketa yang telah menjadi tanah Negara tersebut;
2. Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali menyebabkan kerugian bagi Pemohon Peninjauan Kembali, kerugian mana jika dihitung adalah sebagai berikut;
- a. Kerugian materiil berupa terganggunya usaha yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali setelah gugatan diajukan yang jika dihitung menjadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - b. Kerugian immaterial, tekanan batin dan stress yang tak ternilai, karena telah diperkarakan di Pengadilan oleh Termohon Peninjauan Kembali yang semuanya sama sekali tidak benar, sehingga menimbulkan imej tidak baik bagi Para Pemohon Peninjauan Kembali, yang jika dihitung adalah sebesar Rp500.000.000, 00 (lima ratus juta rupiah);
- Sehingga total kerugian yang diderita Pemohon Peninjauan Kembali adalah sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:
- Bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan persidangan pengadilan antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex*

Juris mengenai fakta persidangan serta hak warga negara asing untuk menguasai dan mengambil manfaat ekonomi atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya. Bahwa perbedaan pendapat bukan merupakan kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam mengadili perkara, sehingga alasan-alasan peninjauan kembali tersebut harus ditolak;

Bahwa setelah membaca memori peninjauan kembali tanggal 28 Mei 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris*, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* tidak mengandung kekhilafan atau kekeliruan nyata, karena benar seorang janda dari warga negara Indonesia yang menjadi warga negara asing tetap berhak menguasai dan mengambil manfaat ekonomi atas tanah beserta bangunan di atasnya peninggalan dari mendiang suaminya sampai orang tersebut *in casu* Termohon Peninjauan Kembali meninggal dunia atau menikah lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali KHO SUN LIE alias WILLIE KHARAMOY alias WILLIE SANJAYA, S.H., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **KHO SUN LIE alias WILLIE KHARAMOY alias WILLIE SANJAYA, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 135/2017 tanggal 13 Februari 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp2.489.000,00</u>
J u m l a h	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

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