



Untuk Dinas

P U T U S A N
Nomor : 238 / PDT / 2016 / PT SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

HALIM SUSANTO, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Jalan tentara pelajar No. 11 Kelurahan Temanggung 1, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung ; yang diwakili Kuasanya : **DEDI SUWASONO, S.H., BUDIMAN, S.H., FARIKH HIDAYAT MARTADI, S.H., ANASTASIUS WAHYU PRIYO UTOMO, S.H., WISNHU ADI DHARMA, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 27 April 2015, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Oktober 2015 ; yang selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING / semula sebagai PENGGUGAT INTERVENSI / TERGUGAT INTERVENSI REKONPENSİ ; -----**

M e l a w a n

1. **SOEGIANTO** alias **ANDI SOEGIANTO**, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Sisingamangaraja No. 70 Rt. 002 Rw. 001 Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **RIZAL THAMRIN, S.H.,M.H., UGI HIKMAT SUGIA, S.H., DEDDY SULISTIJONO, S.H.**, kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum JANTRA KEADILAN, berdomisili di Kantor di Ruko Peterongan Plaza Blok C2 Jl. MT. Haryono No. 719 Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Februari 2016 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 03 Maret 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / semula sebagai /PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT INTERVENSI REKONPENSİ ; -----**

Halaman 1 dari 43 Halaman Putusan Nomor : 238/PDT/2016/PT SMG



2. **GOEY SWAN TIONG**, Pekerjaan Swasta, terakhir bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 825 Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya di Wilayah hukum Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / semula sebagai TERGUGAT KONVENSII / TERGUGAT INTERVENSI II / TURUT TERGUGAT INTERVENSI REKONPENSII** ; -----
3. **dr. SINTA KOMALARINI WONOHUSODO** alias **LIEM THIAN KO**, selaku Ahli waris Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN bertempat tinggal di Jl. MT. Haryono No. 471 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / semula sebagai TURUT TERGUGAT KONVENSII / TURUT TERGUGAT INTERVENSI I / TURUT TERGUGAT INTERVENSI REKONPENSII** ; -----
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA CQ KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DI SEMARANG CQ KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Kota Semarang, yang untuk selanjutnya disebut **TERBANDING IV / semula sebagai TURUT TERGUGAT KONVENSII / TURUT TERGUGAT INTERVENSI II / TURUT TERGUGAT INTERVENSI REKONPENSII** ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 10 Juni 2016, Nomor : 238/PDT/2016/PT SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 10 Juni 2016, Nomor : 238/PDT/2016/PT SMG. tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam susunan Majelis Hakim untuk mendampingi Majelis Hakim dalam persidangan ; -----



Telah membaca Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 28 Juni 2016, Nomor : 238/Pdt/2016/PT.SMG., tentang Penetapan Hari Sidang : -----

Telah membaca Berkas perkara Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN Smg., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Februari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dibawah register perkara No. 60/Pdt/G/2015/PN.Smg, tanggal 09 Februari 2015 telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

1. GOEY SWAN TIONG, pekerjaan swasta, terakhir bertempat tinggal di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya di wilayah hukum Republik Indonesia ; -----
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat ; -----
2. dr. SINTA KOMALARINI WONOHSODO alias LIEM THIAN KO, selaku Ahli Waris Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, bertempat tinggal di Jalan Wahid Hashim Nomor 24, Kranggan, Kota Semarang ; -----
Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ; -----
3. Badan Pertanahan Nasional di Jakarta cq. Kantor Wilayah Pertanahan di Semarang cq. Kantor Pertanahan Kota Semarang, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro No.23, Kota Semarang. -----
Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II ; -----

Adapun yang menjadi alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut

1. Bahwa, **PENGUGAT SEMULA ADALAH PEMILIK BANGUNAN DAN PEMEGANG HAK ATAS PENGOPERAN/ PELEPASAN HAK ATAS TANAH** berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang \pm 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepodang Nomor 10, 12 dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/ Bandarharjo atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij* THIO TJOE PIAN, dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/ Pelepasan Hak Atas Tanah No.46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, SH., beralamat Jalan Brumbungan IV No.1, Kota Semarang ; -----
2. Bahwa, sedangkan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, yang telah meninggal dunia tanggal 29 Oktober 2012, berdasarkan *Copie Collationne* SAID TAJUDIN, Notaris Jakarta, mengenai Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak Milik *Naamloozo*



Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN dan NV *Bouwmij* MARTENS, tanggal 24 Mei 1980, dibuat dibawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh Iwan Hertanto, SH., Notaris di Semarang tanggal 24 Mei 1980 dibawah No.1593, **ADALAH PEMILIK ATAS BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN MT HARYONO (DAHULU JALAN MATARAM) No.823 dan No.825**, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas keseluruhan 4.090 m2, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/ Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij* THIO TJOE PIAN ; -----

3. Bahwa, pada Bulan Juni 2006 **ANTARA PENGGUGAT DENGAN ALMARHUM TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN TELAH BERSEPAKAT MELAKUKAN TUKAR MENUKAR BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL**, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepodang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006 ; -----
4. Bahwa, setelah tukar menukar menukar tersebut dilaksanakan, Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN **TELAH MENGGUNAKAN RUMAH TINGGAL YANG TERLETAK DI JALAN KEPODANG** No.10,12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kota Semarang (yang semula milik Penggugat), sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya ; -----
5. Bahwa, demikian pula **PENGGUGAT PUN TELAH MENGUASAI MENGGUNAKAN TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN MT HARYONO** (dahulu Jalan Mataram) No.823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan, sedangkan untuk No.825 atas permintaan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN ditempati sementara oleh family dari Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang tidak memiliki rumah, yaitu Tergugat ; -----
6. Bahwa, dengan telah diterima, dikuasai dan digunakannya tanah dan bangunan yang menjadi objek dari tukar menukar oleh masing-masing maka **TELAH TERJADI TRANSFER OF OWNERSHIP, ATAS MASING-MASING OBJEK TUKAR MENUKAR** tersebut, maka secara yuridis transaksi tukar menukar tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, telah sah dan mengikat ; -----
7. Bahwa, akan tetapi sebelum proses peralihan hak atas tukar menukar tersebut diselesaikan secara formil, sebagaimana diamanatkan dalam Surat Kesepakatan Bersama tersebut, ternyata **TURUT TERGUGAT III TELAH MENERBITKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO.665/ CANDI**, atas tanah yang terletak di Jalan MT Haryono No.825 (dahulu Jalan Mataram), kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, tanggal 2 Juni 2006, Gambar Situasi Nomor : 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 seluas 2.817 m2, atas nama Tergugat ; -----
8. Bahwa, penerbitan Sertipikat Hak Milik No.665/ Candi tersebut atas nama Tergugat adalah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang



Nomor : 71/Pdt.P/2006/PN. Smg. tanggal 12 April 2006, yang mengabulkan permohonan Tergugat untuk mendapatkan Penetapan Hak Milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Kelurahan Candi Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang didasarkan pada Penetapan Turut Tergugat II berupa Surat Keterangan Hak Waris No.W.9.Ca.HT.05.14-679/III tertanggal 17 September 2003 jo Surat Keterangan No.W9.Ca.HT.05.14-1602/III tanggal 9 Mei 2006, dimana **TERGUGAT MENGAKU SEBAGAI AHLI WARIS ALMARHUM THIO SING LIONG SATU-SATUNYA YANG BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA** dan selaku kuasa khusus dari ibunya yang bernama GOEY THWAN HWAT, sehingga berhak menerima tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram), No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, padahal saat itu selain Tergugat masih ada ahli waris THIO SING LIONG yang lain, misalnya Almarhum TONI WIRAMAN alias OEI TJING HIAN dan Turu Tergugat I ; -----

9. Bahwa, namun selain itu pada tanggal 7 Juli 2004, **TERGUGAT TERNYATA JUGA TELAH MEMBUAT LAPORAN PALSU DENGAN MEMBUAT LAPORAN KEHILANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 52 / Jomblang yang asli atas nama Naamlooze Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN** ke Kepolisian Kota Besar Semarang, sesuai dengan Surat Penerimaan Laporan Kehilangan Barang No.Pol.92/BK/VI/2004/Tbs. Tanggal 7 Juli 2004 ; -----
10. Bahwa, oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang yang asli atas nama *Naamlooze Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN sebenarnya sejak tanggal 24 Mei 1980 dikuasai oleh Almarhum TONI WIRAMAN alias OEI TJING HIAN kemudian sejak Bulan Juni 2006 dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini, maka pada **tanggal 27 Juli 2006 Almarhum TONI WIRAMAN ALIAS OEI TJING HIAN MELAPORKAN TERGUGAT ATAS DUGAAN TINDAK PIDANA MEMBERIKAN KETERANGAN PALSU DAN MENGGUNAKAN SURAT PALSU** ke Kepolisian Daerah Jawa tengah di Semarang, sesuai Laporan Polisi No.Pol:LP/108/VI/2006/Dit Reskrim Polda Jateng tanggal 27 Juli 2006 ; -----
11. Bahwa, setelah melalui proses penyidikan berkas perkara hasil penyidikan sudah dianggap lengkap (P-21) dari Kejaksaan Tinggi Semarang, sesuai Surat Nomor:B.4113/0.3.4/Epp/12/2010 tanggal 15 Desember 2010, **TERNYATA TERGUGAT MELARIKAN DIRI KE LUAR NEGERI**, dan atas permintaan Surat Kapolda Jateng Kadivhubinter Polri Nomor : B/9000/2011/Reskrimsus tanggal 09 September 2011 kemudian Interpol menerbitkan RED NOTICE No.Kontrol A-5794/9-2011 tanggal 29 September 2011 atas nama GOEI SWAN TIONG ; -----
12. Bahwa, akhirnya Direskrimsus Polda Jawa tengah mendapatkan fakta hukum dari Interpol Belanda melalui Kadivhubinter Polri Nomor : B/1907/X/2012/Divhubinter tanggal 13 Desember 2013 bahwa **TERGUGAT TELAH KEHILANGAN KEWARGANEGARAAN INDONESIA, KARENA TELAH MENJADI WARGA NEGARA BELANDA SEJAK TANGGAL 10 JUNI 2002** ; -----
13. Bahwa, oleh karena Tergugat telah menjadi Warga negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002, maka permohonan pensertipikatan atas sebidang tanah di Jalan MT Haryono No.825 (dahulu Jalan Mataram), Kelurahan



candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, kepada Turut Tergugat II
ADALAH TIDAK SAH DAN MELAWAN HUKUM ; -----

14. Bahwa, sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor 665/ Candi tanggal 2 Juni 2006, Gambar Situasi Nomor : 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006, seluas 2.817 m2, **ATAS NAMA TERGUGAT ADALAH TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM APAPUN ;** -----
15. Bahwa, oleh karena transaksi tukar menukar tanah dan bangunan, sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama Bulan Juni 2006 adalah sah dan mengikat secara hukum, maka kiranya beralasan apabila Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang menyatakan atau **MENETAPKAN MEMBERI HAK SEPENUHNYA KEPADA PENGGUGAT UNTUK MENGAJUKAN PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN HAK MILIK** atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang bekas Hak Guna Bangunan No.50/ Jomblang, atas nama *Naamlooze Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 4.090 m2, kepada Turut Tergugat II, dengan segala akibat hukumnya ; -----
16. Bahwa, oleh karena itu beralasan hukum pula apabila Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang **MENGHUKUM TERGUGAT ATAU SIAPAPUN YANG MENGUASAI, MENEMPATI ATAU MENGGUNAKAN DAN MENDAPAT HAK DARI PADANYA, UNTUK MENYERAHKAN ATAU MENGAMBALIKAN TANAH DAN BANGUNAN** yang terletak Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang termasuk kedalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang, atas nama *Naamlooze Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN*, ke dalam kekuasaan Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun ; -----
17. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim, sehingga sudah seharusnya Pengadilan Negeri Semarang **MENGHUKUM PARA TURUT TERGUGAT UNTUK TUNDUK DAN PATUH** pada isi putusan ini ; -----
18. Bahwa, oleh karena Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka beralasan pula apabila **TERGUGAT DIHUKUM UNTUK MEMBAYAR BIAYA PERKARA** yang timbul dalam perkara ini ; -----
19. Bahwa, oleh karena gugatan didukung oleh alat bukti yang kuat berdasarkan hukum, maka kiranya beralasan apabila terhadap putusan dalam perkara ini, **DAPAT DILAKSANAKAN LEBIH DAHULU**, meskipun ada verzet, banding maupun kasasi sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 180 HIR ; -----

Berdasarkan uraian alasan sebagaimana tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang, berkenan memberikan Putusan dalam perkara in sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
3. Menyatakan Tergugat sejak tanggal 10 Juni 2002 telah menjadi warga negara Asing (Warga Negara Belanda) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 665/ Candi tanggal 2 Juni 2006, Gambar Situasi Nomor : 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga ; -----
5. Menyatakan SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tanggal Juni 2006 antara Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN dengan Penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum ;
6. Menetapkan memberikan hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.52/ Desa Jomblang, atas nama *Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 4.090 m2, kepada Kantor Pertanahan Semarang (Turut Tergugat II), dengan segala akibat hukumnya ; -----
7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang termasuk kedalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bekas Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang, *Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN* kedalam kekuasaan Penggugat, dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan beban apapun ; -----
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini ; -----
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini ; -----
10. Menyatakan terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ; -----

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar diputus yang seadil-adilnya sebagaimana hakim Yang Terhormat menganggap patut dan adil ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya secara tertulis dipersidangan pada tanggal 04 Juni 2015, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa, Turut Tergugat I adalah cucu Almarhum THIO SING LIONG dan bersaudara sepupu dengan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, karena semasa hidupnya TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN tidak menikah dan tidak mengangkat anak, sedangkan saudara-saudara Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN sebagian besar sudah lama meninggal dan atau menjadi warga negara asing, maka Turut Tergugat I saat ini adalah salah satu ahli waris dari Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang masih ada di Indonesia, sesuai Surat Pernyataan terlampir ; -----
2. Bahwa, terkait dengan gugatan yang diajukan oleh SOEGianto alias ANDI SOEGianto mengenai tanah yang terletak di Jalan MT Haryono No.823 dan 825 (dh. Jalan Mataram), Semarang, eks. HGB No.52/ Jomblang, yang semula berasal dari harta kekayaan NV THIO TJOE

Halaman 7 dari 43 Halaman Putusan Nomor : 238/PDT/2016/PT SMG



- PIAN, yang bergerak di bidang persewaan rumah, milik Almarhum THIO SING LIONG ; -----
3. Bahwa, setelah Almarhum THIO SING LIONG meninggal dunia, usaha persewaan rumah tersebut dikelola oleh anak dan cucunya, sampai pada tahun 1980 berdasarkan Akta Keputusan Rapat No.240 tanggal 21 Maret 1980, Akta Pertanggungan Jawab atas Pelaksanaan Likuidasi NV Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS No.325 tanggal 29 April 1980 dan Akta Berita Acara Rapat NV Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS No.326 tanggal 29 April 1980, semuanya dibuat dihadapan MOHAMAD SAID TADJUDIN, Notaris di Jakarta, NV Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS resmi dibubarkan
4. Bahwa, setelah resmi dibubarkan, maka mengenai harta kekayaan NV Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS, berdasarkan kesepakatan bersama antara pemilik saham dan pengelola NV serta para ahli waris THIO SING LIONG yang ada pada saat itu, membagi habis seluruh harta kekayaan NV, sebagaimana tercantum dalam *Coppie Collationne* Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak (Tanah dan Rumah) dari Perseroan NV Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS, dibuat dibawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh Notaris IWAN HERTANTHO, SH., di Semarang tanggal 24 Mei 1980 di bawah No.1593 ; -----
5. Bahwa, dalam Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak tersebut pada pokoknya seluruh anak-anak Almarhum THIO SIONG LIONG mendapatkan bagian dengan perincian : -----
- Dari perkawinan pertama dengan Ny. TAN TIEN NIO : -----
 - o Ny. THIO THIAM TJONG, tidak dapat bagian karena sudah Warga Negara Belanda dan tidak mempunyai keturunan ; -----
 - o THIO THIAMTJWAN, tidak dapat bagian karena sudah Warga Negara Belanda dan tidak mempunyai keturunan ; -----
 - o Ny. THIO KIONG NIO, yaitu Nenek Tergugat mendapat 4 bagian ;
 - o Ny. THIO HIEN NIO, mendapat 6 bagian ; -----
 - Dari perkawinan yang kedua dengan Ny. TJOA KWAT NIO ; -----
 - o Ny. THIO LIAT NIO, yaitu Ibu Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN mendapat 3 bagian salah satunya yaitu HGB No.52/ Jomblang yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dh Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kota Semarang ; -----
 - o Ny. THIO HWIE NIO, mendapat 3 bagian ; -----
 - o Ny. MARIANI alias THIO YONG NIO, yaitu Ibu Turut Tergugat I mendapat 4 bagian ; -----
 - o THIO THIAM PO, yaitu suami dari Ny. YAMA BARU/ Ny. YAP SIEW OO) mendapat 12 bagian, salah satunya adalah HGB No.191/ Banjarhardjo berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No.10,12 dan 14 atau Jalan Jalak No.5 dan 7, Banjarharjo, Kota Semarang ; -----
 - Dari perkawinan yang ketiga dengan Ny. GOEI KHWAN NIO, tidak memiliki anak seorang pun ; -----
6. Bahwa, sepengetahuan Turut Tergugat I, tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No.10,12 dan 14 atau Jalan Jalak No.5 dan 7, Banjarharjo, Kota Semarang, oleh Ny. YAMA BARU alias Ny. YAP SIEW OO), selaku pemegang hak bagian berdasarkan *Coppie Collationne* Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak (Tanah dan



Rumah) dari Perseroan NV Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS, dibuat dibawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh Notaris IWAN HERTANTHO, SH., di Semarang tanggal 24 Mei 1980 di bawah No.1593, bangunan dan hak atas tanahnya telah dijual dan dioperkan/ dilepaskan kepada Penggugat, sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/ Pelepasan Hak Atas Tanah No.46 tanggal 15 Februari 1990 yang dibuat dihadapan Ny. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, SH., Notaris dan PPAT di Semarang ; -----

7. Bahwa, walaupun Turut Tergugat I tidak melihat langsung peristiwanya dan semula hanya berdasarkan obrolan dan kabar di keluarga, namun setelah mendapat penjelasan dari Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN dan Penggugat serta melihat Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, Turut Tergugat I mengetahui bahwa kemudian ternyata pada Bulan Juni 2006, Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN telah melakukan tukar menukar tanah dan bangunan, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dh Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kota Semarang, yang menjadi hak bagian Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN berdasarkan Persetujuan Bersama Pembagian Harta Kekayaan NV tersebut, dengan Penggugat yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No.10, 12 dan 14 atau Jalan Jalak No.5 dan 7, Banjarharjo, Kota Semarang, hasil pembelian Penggugat dari Ny YAMABARU alias Ny. YAP SIEW OO ; -----
8. Bahwa, setelah tukar menukar tanah dan bangunan tersebut akhirnya Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No.10,12 dan 14 atau Jalan Jalak No.5 dan 7, Banjarharjo, Kota Semarang, sedangkan Penggugat menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dh Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kota Semarang ; -----
9. Bahwa, namun walaupun berdasarkan Persetujuan Bersama Pembagian Harta Benda Tidak Bergerak tersebut Ny THIO KIONG NIO, yaitu Nenek Tergugat, mendapatkan 4 bagian, namun karena anak-anaknya tidak dapat mengelola dengan baik, maka seluruh harta benda hasil pembagian tersebut telah terjual habis, hingga akhirnya Tergugat pun tidak memiliki rumah lagi, oleh karena merasa kasihan, saat itu oleh Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN Tergugat diperbolehkan menempati sebagian rumah yang terletak di Jalan MT Haryono (dh Jalan Mataram), yaitu No.825, Kota Semarang, yang menjadi bagian Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, namun tanpa dipungut bayaran ; -----
10. Bahwa, oleh karena saling berprasangka baik, baik Penggugat maupun Almarhum TONI WIRAMAN alais OEY TJING HIAN, tidak segera mengurus pensertipikatan tanah masing-masing hasil tukar menukar tersebut, Turut Tergugat I sangat menyesalkan hal tersebut, sehingga kemudian dimanfaatkan oleh Tergugat dan menjadi masalah dalam perkara ini ; -----
11. Bahwa, Turut Tergugat I mengetahui bahwa Tergugat sudah lama berada di Negeri Belanda, namun tidak mengetahui bahwa Tergugat berada di Negeri Belanda tersebut adalah dalam rangka melarikan diri dan termasuk dalam Daftar Pencarian Orang Polda Jawa Tengah karena menjadi Tersangka tindak pidana pemalsuan surat dan menggunakan surat palsu pada saat mengajukan pensertipikatan tanah yang



ditempatinya yaitu di Jalan MT Haryono (dh. Jalan Mataram) No.825, Semarang ; -----

12. Bahwa, Turut Tergugat I baru mengetahui bahwa Tergugat menjadi Tersangka, masuk dalam DPO dan telah menjadi warga negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002, adalah berdasarkan informasi dari Penyidik Polda Jawa Tengah yang sedang mencari keberadaan Tergugat ke rumah Turut Tergugat I ; -----

Demikian Jawaban dan Penjelasan Turut Tergugat I dan berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menetapkan biaya perkara menurut hukum ; -----

A t a u :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar diputus yang seadil-adilnya. -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara tertulis dipersidangan pada tanggal 04 Juni 2015, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI : -----

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ; -----

2. **Gugatan Kabur (Obscur Libel) :** -----

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II menyangkut pendaftaran suatu hak atas tanah dalam perkara A quo sudah benar, dimana Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mendasarkan pada kebenaran secara formal pada saat itu. Apabila data fisik dan data yuridis telah terpenuhi, maka akan Turut Tergugat II proses sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku, sehingga tindakan Turut Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa pada waktu itu tidaklah perbuatan melawan hukum. -----

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari Perkara aquo. -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Pokok perkara ; -----
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II ; -----
3. Bahwa dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan :

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan



mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa **selama belum dibuktikan yang sebaliknya**, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut **dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya** atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).-----

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. -----

Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. -----

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.-----

Berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat II akan tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi : -----

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono) ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi pada sidang tanggal 26 Mei 2015 untuk menggabungkan diri mengajukan gugatan intervensi



(Voeging) mengemukakan hal-hal yang menjadi dasar dan alasan sebagai berikut : -----

1. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI sejak **TANGGAL 01 NOVEMBER 2009** adalah PENYEWA atas : -----
Sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 01 Juni 2006, atas nama GOEY SWAN TIONG (TERGUGAT KONVENS/TERGUGAT INTERVENSI II), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, setempat dikenal dengan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram); Yang untuk selanjutnya mohon disebut dan terbaca sebagai **OBJEK GUGATAN INTERVENSI**; -----
2. Bahwa Hak Sewa PENGGUGAT INTERVENSI sebagaimana tersebut dalam Posita Angka 1 diatas adalah berdasarkan atas **PERJANJIAN KONTRAK SEWA MENYEWA NO. 17 TANGGAL 24 OKTOBER 2009**, yang dibuat oleh antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan TERGUGAT INTERVENSI II dihadapan MARIA YOSEFA DENI, Notaris yang berkedudukan di Semarang ; -----
3. Bahwa kemudian berdasarkan dalil TERGUGAT INTERVENSI I sebagaimana ternyata dan tertulis dalam Gugatan Konvensi, yang mendalilkan sebagai berikut : -----
 - Posita Gugatan Konvensi Angka 10 : -----
Bahwa, oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang yang asli atas nama Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN sebenarnya sejak tanggal 24 Mei 1980 dikuasai oleh Almarhum TONI WIRAWAN alias OEI TJIN HIAN kemudian sejak Bulan Juni 2006 dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini, maka pada TANGGAL 27 Juli 2006 ALMARHUM TONI WIRAWAN ALIAS OEI TJIN HIAN MELAPORKAN TERGUGAT ATAS DUGAAN TINDAK PIDANA MEMBERIKAN KETERANGAN PALSU DAN MENGGUNAKAN SURAT PALSU ke Kepolisian Daerah Jawa Tengah di Semarang, sesuai dengan Laporan Polisi No. Pol : LP/108/VII/2006/DitReskrim Polda Jateng tanggal 27 Juli 2006 ; -----
 - Posita Gugatan Konvensi Angka 16 : -----
Bahwa, oleh karena itu beralasan hukum pula apabila PENGGUGAT mohon Pengadilan Negeri Semarang MENGHUKUM TERGUGAT ATAU SIAPAPUN YANG MENGUASAI, MENEMPATI ATAU MENGGUNAKAN DAN MENDAPAT HAK DARI PADANYA, UNTUK MENYERAHKAN ATAU MENGEMBALIKAN TANAH DAN BANGUNAN yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 825, Kelurahan candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang termasuk ke dalam dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang, atas nama Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN, kedalam kekuasaan PENGGUGAT, dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan beban apapun ; -----



Catatan : -----

Kalimat yang diberikan font besar dan diberikan garis bawah sengaja dilakukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI untuk memperjelas dan mempertegas dasar diajukannya Gugatan Intervensi ini ; -----

4. Bahwa selanjutnya atas dalil-dalil yang dinyatakan TERGUGAT INTERVENSI I sebagaimana dijelaskan dan diuraikan dalam Posita Angka 3 diatas, **SEPANJANG BERHUBUNGAN DAN BERKAITAN DENGAN KEPENTINGAN HUKUM** PENGGUGAT INTERVENSI, maka akan **DITANGGAPI, DISANGKAL, DISANGGAH, DAN DIBANTAH** oleh PENGGUGAT INTERVENSI dengan argumentasi hukum sebagai berikut

4.1. **MENGENAI DALIL POSITA GUGATAN TERGUGAT INTERVENSI I ANGKA 10.** -----

- 1) Bahwa dalil yang dinyatakan oleh TERGUGAT INTERVENSI I sebagaimana tersebut dalam Posita Gugatan Angka 10, adalah jelas dan tegas **DITOLAK SECARA BULAT DAN UTUH** oleh PENGGUGAT INTERVENSI, oleh karena dalil tersebut adalah **DALIL YANG TIDAK BENAR !** ; -----
- 2) **BAHWA YANG BENAR** adalah sejak TANGGAL 01 NOVEMBER 2009 OBJEK GUGATAN INTERVENSI telah ditempati, digunakan, diusahakan, dan dikuasai oleh PENGGUGAT INTERVENSI berdasarkan PASAL 1 PERJANJIAN KONTRAK SEWA MENYEWAKAN NO. 17 TANGGAL 24 OKTOBER 2009 sebagaimana telah dijelaskan dalam Posita Angka 2 diatas ; -----
- 3) Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dan penjelasan PENGGUGAT INTERVENSI tersebut diatas, maka layak dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A Quo untuk menolak dan mengesampingkan dalil TERGUGAT INTERVENSI I tersebut dalam Posita Gugatan Angka 10 ; -----

4.2. **MENGENAI DALIL POSITA GUGATAN TERGUGAT INTERVENSI I ANGKA 16.** -----

- 1) Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian PENGGUGAT INTERVENSI sebagaimana tersebut dalam Posita Angka 4.1. diatas, apabila dihubungkan dengan dalil TERGUGAT INTERVENSI I tersebut dalam Posita Gugatan Angka 16, maka telah jelas dan tegas bahwa TERGUGAT INTERVENSI I terbukti INKOSISTEN atau TERDAPAT KONTRADIKSI (SALING BERTENTANGAN) antara dalil yang satu dengan dalil-dalilnya yang lain ; -----
- 2) Bahwa INKOSISTENSI atau KONTRADIKSI mana dapat dibuktikan secara sederhana (sumir) sebagai berikut : -----
 - TERGUGAT INTERVENSI I mendalilkan dalam Posita Gugatan Angka 10 bahwa telah menguasai OBJEK GUGATAN INTERVENSI sejak Bulan Juni 2006, namun kemudian dalam Posita Gugatan Angka 16, TERGUGAT INTERVENSI I mendalilkan UNTUK MENGHUKUM SIAPAPUN yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan OBJEK GUGATAN INTERVENSI ; -----



- Selanjutnya dalam TERGUGAT INTERVENSI meminta atau memohon dalam Petitem Gugatan Angka 7, UNTUK MENGHUKUM SIAPAPUN yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan OBJEK GUGATAN INTERVENSI ; -----
- 3) Bahwa berdasarkan penjelasan PENGGUGAT INTERVENSI diatas, **MAKA DAPAT DIKETAHUI BAHWA SEJAK DARI SEMULA** TERGUGAT INTERVENSI I **TIDAK PERNAH** menguasai, menempati, mengusahakan, mengelola, dan/atau melakukan segala perbuatan hukum apapun dalam segala bentuknya diatas OBJEK GUGATAN INTERVENSI, dengan kalimat lain bahwa TERGUGAT INTERVENSI I telah mendalilkan dalil-dalil palsu atau tidak benar ; -----
- 4) Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dan penjelasan PENGGUGAT INTERVENSI tersebut diatas, maka layak dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A Quo untuk menolak dan mengesampingkan dalil TERGUGAT INTERVENSI I tersebut dalam Posita Gugatan Angka 16 ; -----

4.3. **MENGENAI DALIL-DALIL LAINNYA DALAM POSITA GUGATAN TERGUGAT INTERVENSI I.** -----

- 1) Bahwa TERGUGAT INTERVENSI I selain mengajukan gugatan dalam perkara A Quo telah melakukan upaya-upaya hukum dengan berbagai cara terhadap OBJEK GUGATAN INTERVENSI sebagaimana tersebut di bawah ini : -----
 - Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Perdata yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. 300/Pdt.G/2014/PN.Smg tanggal 22 Agustus 2014, **DIPUTUS TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD)** oleh Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 05 Februari 2015 ; -----
 - Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Perdata yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. 230/Pdt.G/2014/PN.Smg tanggal 20 Juni 2014, yang kemudian **DICABUT** oleh TERGUGAT INTERVENSI I pada tanggal 17 Juli 2014 ; -----
- 2) Bahwa patut kiranya TERGUGAT INTERVENSI untuk lebih MEMAHAMI DAN MENCERMATI **PUTUSAN-PUTUSAN PERADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM** (*INKRACHT VAN GEWIJSDE/RES JUDICATA*) atas OBJEK GUGATAN INTERVENSI sebagaimana tersebut di bawah ini : -----
 - Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 205/1972/Pdt.PT.Smg, tanggal 10 Desember 1972 jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 126/1970.Pdt, tanggal 6 Januari 1972 ; -----
 - Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982 ; -----
 - Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung



(MA) No. 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 208/Pdt/2007/PT.Smg, tanggal 06 November 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 143/Pdt.G/2006/PN.SMG, tanggal 24 April 2007 ; -----

- Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 147 PK/TUN/2010, tanggal 03 Oktober 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 317 K/TUN/2007, tanggal 24 November 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya No. 15/B/TUN/2007PT.TUN.Sby, tanggal 5 Maret 2007 jo. Putusan PTUN Semarang No. 52/G/TUN/2006/PTUN.SMG, tanggal 14 Desember 2006 ; -----
- 3) Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dan penjelasan PENGUGAT INTERVENSI tersebut diatas, maka layak dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A Quo untuk menolak dan mengesampingkan seluruh dalil-dalil TERGUGAT INTERVENSI I ; -----

ISSUE OF LAW : -----

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 279-282 Rv (Reglement of de Burgelijke Rechtsvoordering), yang apabila dihubungkan dengan penjelasan dan uraian PENGUGAT INTERVENSI tersebut dalam Posita Angka 1, 2, 3, dan 4 diatas, telah ternyata bahwa PENGUGAT INTERVENSI mempunyai **KEPENTINGAN HUKUM UNTUK MEMBELA HAK-HAKNYA** atas adanya Gugatan TERGUGAT INTERVENSI I dalam perkara A Quo, sehingga tidak akan dirugikan oleh tindakan dan perbuatan TERGUGAT INTERVENSI I tersebut. Oleh karena itu sangat patut dan layak apabila Ketua Majelis Hakim dan Hakim Anggota dalam perkara A Quo untuk mengabulkan Gugatan Intervensi (Voeding/Partijeri) ini ; -----
6. Bahwa selanjutnya atas dalil-dalil yang dinyatakan oleh TERGUGAT INTERVENSI I tersebut diatas telah ternyata sangat bertentangan dengan sikap yang baik dalam kehidupan bermasyarakat yang perlu memperhatikan kepentingan orang lain yang dalam hal ini adalah kepentingan PENGUGAT INTERVENSI (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*), maka patut kiranya pula TERGUGAT INTERVENSI I untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi : -----
Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ; -----
7. Bahwa atas pelanggaran terhadap sikap yang baik yang seharusnya dapat diterapkan oleh TERGUGAT INTERVENSI I dalam kehidupan bermasyarakat, maka akibat dalam pelanggaran tersebut, PENGUGAT INTERVENSI telah menderita kerugian baik materiil dan immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut : -----
- a. Kerugian Materiil : -----
Yang berupa : -----
1. Hilangnya kesempatan PENGUGAT INTERVENSI untuk mengusahakan



OBJEK GUGATAN INTERVENSI secara tenang, aman, dan damai sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang yaitu hampir 5 (lima) tahun 5 (lima) bulan, yang apabila diusahakan dan digunakan serta diolah tanpa ada gangguan dari TERGUGAT INTERVENSI I akan menghasilkan pendapatan setahunnya sebesar Rp. 1.000.000.000,- x 5,5 ;

Rp. 5.500.000.000,-

2. Biaya transportasi pengurusan perkara, bea materai, surat menyurat, dan biaya lain-lain;

Rp. 500.000.000,-

Total kerugian materiil adalah sebesar

Rp. 6.000.000.000,-

b. Kerugian Immateriil : -----

Yang berupa : -----

- Menurunnya kesempatan ekonomi PENGGUGAT INTERVENSI atas penggunaan OBJEK GUGATAN INTERVENSI hampir 5 (lima) tahun 5 (lima) bulan, yang seharusnya dapat menghasilkan keuntungan ekonomi bagi PENGGUGAT INTERVENSI dan keluarganya ; -----
- Hilangnya kepercayaan akan jaminan kepastian hukum dan penegakkan hukum atas OBJEK GUGATAN INTERVENSI akibat dari tindakan dan perbuatan TERGUGAT INTERVENSI I ; -----
- Hilangnya perasaan aman, tentram, damai, dan tenang atas OBJEK GUGATAN INTERVENSI sebagai akibat dari tindakan dan perbuatan TERGUGAT INTERVENSI I yang membabi buta ; -----

Bahwa kerugian Immateriil mana tidak akan mungkin dapat diukur dengan nilai material berapa pun besarnya baik sekarang maupun di kemudian hari, namun apabila ditaksir adalah sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) ; -----

Bahwa total kerugian Materiil dan Immateriil PENGGUGAT INTERVENSI sebagaimana dirinci diatas adalah sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam miliar rupiah) sudah layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan dan ditanggung oleh TERGUGAT INTERVENSI I ; -----

MENGENAI SITA JAMINAN

8. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT INTERVENSI ini agar tidak sia-sia atau illusoir di kemudian hari dan di samping pula adanya kekhawatiran yang sangat kuat dan beralasan atas tindakan dan perbuatan TERGUGAT INTERVENSI untuk menghindari kewajibannya melaksanakan bunyi putusan dengan cara mengalihkan asset-asset/harta kekayaan tersebut kepada Pihak Ketiga, maka berdasarkan bunyi ketentuan **Pasal 227 ayat (1) HIR**, PENGGUGAT INTERVENSI mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Semarang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB) terlebih dahulu atas asset-asset/harta kekayaan dimaksud baik yang berupa barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak sampai sejumlah cukup untuk menjamin gugatan PENGGUGAT ini, yang akan diuraikan kemudian dalam Permohonan



terpisah dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan
Gugatan Intervensi ini ; -----

MENGENAI DWANGSOM

9. Bahwa jika dikemudian hari ternyata TERGUGAT INTERVENSI I lalai untuk melaksanakan Putusan Majelis Hakim secara sukarela, PENGGUGAT INTERVENSI mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak Putusan Majelis Hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht/res judicata*) ; -----

MENGENAI PUTUSAN SERTA MERTA

10. Bahwa Gugatan Intervensi PENGGUGAT INTERVENSI ini berdasarkan pada surat bukti yang kuat dan tidak mungkin dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka berdasarkan bunyi **Pasal 180 (1) HIR** dan **SEMA No. 3 Tahun 2000**, maka PENGGUGAT INTERVENSI berhak mohon agar putusan nanti dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbar Bij Voorraad*) meskipun TERGUGAT INTERVENSI I mohon Verzet atau banding ataupun Kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya ; -----

MENGENAI BIAYA PERKARA

11. Bahwa oleh karena Gugatan Intervensi ini timbul dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I maka pantas dan layak kepada TERGUGAT INTERVENSI I untuk dihukum untuk membayar biaya perkara ini. -----

PETITION : -----

Bahwa berdasarkan atas segala apa yang terurai dan dijelaskan diatas, terbukti bahwa PENGGUGAT INTERVENSI sangat berkepentingan dalam perkara *in litis*, terutama untuk melindungi hak-hak PENGGUGAT INTERVENSI yang dilindungi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Indonesia. Oleh karena itu sangatlah layak dan pantas serta sesuai hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in litis* untuk mengabulkan Gugatan Intervensi ini dan selanjutnya berkenan untuk mengambil keputusan sebagai berikut : -----

PRIMAIR : -----

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Intervensi PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya ; -----
2. Menolak Gugatan Konvensi PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT INTERVENSI I untuk seluruhnya ; -----
3. Menyatakan secara hukum bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan oleh Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* adalah sah dan berharga ; -----
4. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan dan perbuatan yang dilakukan TERGUGAT INTERVENSI I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya ; -----
5. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan dan perbuatan TERGUGAT INTERVENSI I telah menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT INTERVENSI baik kerugian materiil dan/atau immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut : -----



- a. Kerugian Materiil : -----
Yang berupa : -----
1. Hilangnya kesempatan PENGGUGAT INTERVENSI untuk mengusahakan OBJEK GUGATAN INTERVENSI secara tenang, aman, dan damai sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang yaitu hampir 5 (lima) tahun 5 (lima) bulan, yang apabila diusahakan dan digunakan serta diolah tanpa ada gangguan dari TERGUGAT INTERVENSI I akan menghasilkan pendapatan setahunnya Rp. 5.500.000.000,- sebesar Rp. 1.000.000.000,- x 5,5 ;
 2. Biaya transportasi pengurusan perkara, bea materai, surat menyurat, dan biaya lain-lain; Rp. 500.000.000,-
- Total kerugian materiil adalah sebesar Rp. 6.000.000.000,-
- b. Kerugian Immateriil : -----
Yang berupa : -----
- Menurunnya kesempatan ekonomi PENGGUGAT INTERVENSI atas penggunaan OBJEK GUGATAN INTERVENSI hampir 5 (lima) tahun 5 (lima) bulan, yang seharusnya dapat menghasilkan keuntungan ekonomi bagi PENGGUGAT INTERVENSI dan keluarganya ; -----
 - Hilangnya kepercayaan akan jaminan kepastian hukum dan penegakkan hukum atas OBJEK GUGATAN INTERVENSI akibat dari tindakan dan perbuatan TERGUGAT INTERVENSI I ; -----
 - Hilangnya perasaan aman, tentram, damai, dan tenang atas OBJEK GUGATAN INTERVENSI sebagai akibat dari tindakan dan perbuatan TERGUGAT INTERVENSI I yang membabi buta; Bahwa kerugian Immateriil mana tidak akan mungkin dapat diukur dengan nilai material berapa pun besarnya baik sekarang maupun di kemudian hari, namun apabila ditaksir adalah sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) ; -----
- Bahwa total kerugian Materiil dan Immateriil PENGGUGAT sebagaimana dirinci diatas adalah sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam miliar rupiah) sudah layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan dan ditanggung oleh TERGUGAT INTERVENSI I ; -----
6. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I untuk membayar kerugian materiil dan/atau immateriil PENGGUGAT INTERVENSI sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam miliar rupiah) kepada PENGGUGAT INTERVENSI terhitung sejak 1 (satu) Minggu setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan seketika dan tunai ; -----
 7. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT INTERVENSI untuk setiap hari apabila TERGUGAT INTERVENSI I lalai tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai putusan ini dilaksanakan oleh TERGUGAT INTERVENSI I, dengan seketika dan tunai ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan secara hukum keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*), meskipun TERGUGAT INTERVENSI I mohon Verzet atau banding ataupun Kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya ; -----
9. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I untuk membayar semua biaya perkara yang timbul karena Gugatan ini. -----

SUBSIDAIR : -----

Apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, demi peradilan yang baik, peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Pancasila, dan UUD 1945, serta semangat penegakkan hukum dalam era reformasi hukum (*ex aquo et bono*) ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan intervensinya Penggugat Intervensi mengajukan bukti berupa : -----

1. Fotocopy Salinan Akta PERJANJIAN KONTRAK SEWA MENYEWAKAN, Tanggal 24 Oktober 2009, MARIA YOSEFA DENISH Notaris Dan pejabat Pembuat Akta tanah di Semarang, sesuai asli, diberi tanda P-INT -1 ; -----
2. Fotocopy Sertifikat tanda Bukti hak Milik No.00665 Nama pemegang Hak GOEI SWAN TIONG Propinsi Jawa tengah Kota Semarang Kecamatan candisari Kelurahan Candi , sesuai asli, diberi tanda P-INT 2
3. Fotocopy Salinan penetapan Nomor. 71/Pdt.P/2006/PN.Smg, atas nama Pemohon GOEI SWAN TIONG , sesuai asli, diberi tanda P-INT -3 ; -----
4. Fotocopy Salinan Putusan No.143/Pdt.G/2006/PN.Smg atas nama TONNY WIRAWAN (Oey Tjing Hian) sebagai Penggugat Melawan GOEI SWAN TIONG.Dkk sebagai Tergugat , sesuai asli, diberi tanda P-INT 4 ; -
5. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1893/K/PDT/2008 , antara ,TONNY WIRAWAN (OEI TJING HIAN) Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding Melawan Tn.GOEI SWAN TIONG .Dkk, sesuai asli, diberi tanda P-INT 5 ; -----
6. Fotocopy Direktori Putusan Mahkamah Agung republik Indonesia Putusan No.98 PK/Pdt/2011 antara ,TONNY WIRAWAN (OEI TJING HIAN) sebagai Pemohon Peninjauan kembali dahulu Pemohon kasasi/Penggugat/Pembanding Melawan Tn.GOEI SWAN TIONG .Dkk, Para termohon Peninjauan kembali dahulu para Termohon kasasi Tergugat,I,II,III/Para Terbanding, sesuai asli, diberi tanda P-INT 6 ; -----
7. Fotocopy salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.317 K/TUN/2007 ,sesuai asli, diberi tanda P-INT -7 ; -----
8. Fotocopy Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Nomor. 147 PK/TUN/2010 antara ,TONNY WIRAWAN (OEI TJING HIAN) sebagai Pemohon Peninjauan kembali dahulu Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat Melawan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, Dkk, sesuai asli, diberi tanda P-INT 8 ; -----
9. Fotocopy SALINAN/TURUNAN AKTA SEWA MENYEWAKAN Tanggal, 15 Oktober 2011, Nomor. -6- dari DYAH ARUM PURNAMASARI,SH,MKn Notaris Dan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) di Kabupaten Demak,, sesuai asli, diberi tanda P-INT 9 ; -----
10. Fotocopy Salinan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT NO.141/81.G, TANGGAL, 28 JANUARI 1982; sesuai asli, diberi tanda P-INT -10 ; -----

Halaman 19 dari 43 Halaman Putusan Nomor : 238/PDT/2016/PT SMG

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 teruat 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)



11. Fotocopy Salinan PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SEMARANG NO.205/1972/PDT.PT.SMG TANGGAL, 10 DESEMBER 1972, Jo. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG NO.126/1970.PDT. TANGGAL, 6 JANUARI 1972, sesuai asli, diberi tanda P-.INT -11 ; -----

Menimbang, bahwa bukti P-INT-1 s/d P-INT-11 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai serta telah dilegalisir dan dibubuhi materai secukupnya ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi / Penggugat Konvensi mengajukan jawaban atas gugatan intervensi sebagai berikut : -----

EKSEPSI: -----

a. Eksepsi Error in Persona sebagai Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid ; -----

a. Bahwa, Penggugat Intervensi tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Gugatan Intervensi, sehingga tidak mempunyai hak untuk menyertakan diri untuk bergabung dengan Penggugat Intervensi, dengan alasan : -----

1. Bahwa, untuk dapat mengajukan *Voeging* Penggugat Intervensi terlebih dahulu harus memenuhi syarat yaitu **kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum yang sama** dengan Tergugat Intervensi II dalam Gugatan Konvensi, sebagai pihak mana Penggugat Intervensi bermaksud menggabungkan diri ;

2. Bahwa, dalam Gugatan Konvensi Tergugat Intervensi I kepada Tergugat Intervensi II adalah mengenai kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum **atas kepemilikan tanah dan bangunan** yang terletak di Jalan MT Haryono (Jalan Mataram) No.825, Kota Semarang, bekas Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN* ; -----

3. Bahwa, sedangkan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum Penggugat Intervensi terhadap tanah dan bangunan *aquo* adalah hanya **selaku penyewa** berdasarkan Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa No.17 tanggal 24 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan MARIA YOSEFA DENI, Notaris berkedudukan di semarang ; -----

4. Bahwa, dengan demikian **ada perbedaan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum** antara Penggugat Intervensi selaku penyewa tanah dan bangunan dari Tergugat Intervensi II dengan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II dalam Perkara Konvensi yaitu mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan *aquo* ; -----

5. Bahwa, oleh karena adanya perbedaan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum antara Penggugat Intervensi dalam Gugatan Intervensi dengan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II dalam Gugatan Konvensi, sehingga **Penggugat Intervensi tidak dapat menyatakan diri bergabung dengan Tergugat Intervensi II** ; -----

6. Bahwa, walaupun Penggugat Intervensi ingin membantu Tergugat Intervensi II dalam perkara Gugatan Konvensi **hanyalah dapat**



menjadi saksi bagi kepentingan Tergugat Intervensi II saja, bukan menyatakan diri bergabung ke dalam perkara Gugatan Konvensi sebagai Penggugat Intervensi ; -----

7. Bahwa, dengan demikian **Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; -----**

b. Eksepsi Dilatoria atau Gugatan Penggugat Intervensi Premature ; -----

1. Bahwa, sebagaimana terurai di atas bahwa kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II tidak sama, oleh karena itu segala dalil-dalil gugatan Intervensi yang diajukan oleh Pemohon Intervensi adalah harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima sehingga **Penggugat Intervensi tidak mempunyai hak untuk mencampuri sengketa kepemilikan antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II ; -----**

2. Bahwa, **Penggugat Intervensi hanya berhubungan dengan Tergugat II**, mengenai sewa menyewa yang terjadi antara Pengugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II, bukan mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan *aquo* antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II ; -----

3. Bahwa, apabila nanti Tergugat Intervensi II dalam Gugatan Kompensi diputus telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dan oleh karenanya mengakibatkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00665/ Candi tanggal 02 Juni 2006, Gambar Situasi : 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 atas nama Tergugat Intervensi II tidak sah atau batal, sehingga dan oleh karenanya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II menjadi batal demi hukum, maka **barulah kepentingan hukum Penggugat Intervensi terganggu dan berhak mengajukan gugatan tentang sewa menyewa kepada Tergugat Intervensi II ; -----**

4. Bahwa, dengan demikian **gugatan Penggugat Intervensi masih terlalu premature atau terlalu dini untuk diajukan saat ini**, karena sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan *aquo* antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II, yaitu Gugatan Konvensi No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg. masih diperiksa di Pengadilan Negeri Semarang dan belum berkekuatan hukum tetap ; -----

ISSUES OF FACT : -----

1. Bahwa, Tergugat Intervensi I tetap pada dalil Gugatan Kompensi dan Eksepsi pada Gugatan Intervensi dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Intervensi dalam Gugatan Intervensi ; -----

2. Bahwa, hal-hal yang sudah termuat pada bagian Eksepsi sepanjang masih berkaitan erat dengan bagian ISSUES OF FACT mohon agar dianggap termuat kembali dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ; -----

3. Bahwa, Tergugat Intervensi I menolak dalil Penggugat Intervensi pada halaman 5 angka 4.1 dan turunannya yang tidak ada relevansinya dengan sengketa kepemilikan antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II dalam Gugatan Kompensi, dengan alasan sebagai berikut : -----



- Bahwa, sebagaimana Tergugat Intervensi I sampaikan dalam Posita Gugatan Kompensi angka 2 yang menyatakan bahwa : -----

*"Bahwa, sedangkan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, yang telah meninggal dunia tanggal 29 Oktober 2012, berdasarkan Copie Collationne SAID TAJUDIN, Notaris Jakarta, mengenai Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak Milik Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS, tanggal 24 Mei 1980, dibuat dibawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh Iwan Hertanto, SH., Notaris di Semarang tanggal 24 Mei 1980 dibawah No.1593, **ADALAH PEMILIK ATAS BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN MT HARYONO (DAHULU JALAN MATARAM) No.823 dan No.825**, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas keseluruhan 4.090 m2, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/ Jomblang atas nama Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN"; -----*

Bahwa, oleh karena sejak tanggal 24 Mei 1980 itulah Sertipikat Hak Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang atas nama Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN, **dikuasai oleh Almarhum TONI WIRAMAN alias OEI TJING HIAN** ; --

- Bahwa, selanjutnya apabila dalil tersebut dihubungkan dengan dalil Tergugat Intervensi I pada halaman 3 angka 3 telah dijelaskan bahwa :

*"Bahwa, pada Bulan Juni 2006 antara **Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAMAN ALIAS OEY TJING HIAN telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal**, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepodang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006"; -----*

Bahwa, sejak Bulan Juni 2006 itulah Sertipikat Hak Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang atas nama Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN, **dikuasai oleh Penggugat** ; -----

- Bahwa, sebagaimana pula Tergugat Intervensi I telah dalilkan pada halaman 3 angka 5 yang menyatakan : -----

*" Bahwa, setelah tukar menukar tersebut dilaksanakan, Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN telah menggunakan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kepodang No.10,12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kota Semarang (yang semula milik Penggugat), sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya dan Penggugat pun telah menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan, sedangkan **untuk No.825 atas permintaan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN ditempati sementara oleh***



**family dari Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN
yang tidak memiliki rumah, yaitu Tergugat ; -----**

Bahwa, Tergugat Intervensi II hanyalah menumpang di rumah No.825, bukan sebagai pemilik ; -----

- Bahwa, sebagaimana Tergugat Intervensi I dalilkan dalam Gugatan Kompensi bahwa disamping **Tergugat Intervensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum** menggunakan surat palsu pada saat mengajukan permohonan Sertipikat Hak Milik Nomor 00665/ Candi tanggal 02 Juni 2006, Gambar Situasi : 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 atas nama Tergugat Intervensi II juga karena sejak tanggal 2 Juni 20102 Tergugat Intervensi II telah menjadi warga negara Belanda
- Bahwa, saat ini Tergugat Intervensi II telah melarikan diri ke Negeri Belanda dan masuk ke dalam Daftar Pencarian Orang (DPO) Kepolisian Daerah Jawa Tengah karena **Tergugat Intervensi II telah menjadi Tersangka dalam dugaan tindak pidana membuat dan menggunakan surat palsu pada saat mengajukan permohonan Sertipikat Hak Milik Nomor 00665/ Candi tanggal 02 Juni 2006, Gambar Situasi : 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 atas nama Tergugat Intervensi II ; -----**
- Bahwa, dengan demikian Penggugat Intervensi yang mendalilkan telah menyewa tanah dan bangunan di Jalam MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Semarang pada tanggal 24 Oktober 2009 adalah **dilakukan dari orang yang salah**, karena Tergugat Intervensi II bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan *aquo* tetapi orang yang hanya menumpang saja ; -----
- Bahwa, karena kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum sebagai pemilik dengan penyewa adalah berbeda, demikian **juga berbeda sifat menempati, menggunakan, mengusahakan dan menguasai tanah dan bangunan** oleh Tergugat Intervensi I selaku Pemilik dengan Penggugat Intervensi selaku Penyewa ; -----

4. Bahwa, **Tergugat Intervensi I menolak dalil Penggugat Intervensi** pada halaman 5 angka 4.2 yang menganggap Tergugat Intervensi I inkonsisten atau terdapat kontradiksi (saling bertentangan) antara dalil posita angka 10, angka 16 dan Petitum angka 7, dengan alasan sebagai berikut : -----

- Bahwa, **Penggugat Intervensi tidak cermat membaca Gugatan Kompensi** dari Tergugat Intervensi I, sehingga salah juga menarik kesimpulan Gugatan Konvensi, akibatnya salah juga menyampaikan dalil-dalil Gugatan Intervensi ; -----
- Bahwa, pada Posita Gugatan Kompensi Tergugat Intervensi I angka 10 dijelaskan bahwa **yang dikuasai oleh Tergugat Intervensi I sejak Bulan Juni 2006 adalah Sertipikat Hak Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang atas nama Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN**, sedangkan dalil Tergugat Intervensi I yang menyatakan menguasai obyek sengketa adalah pada angka 5 Posita Gugatan Kompensi angka 5 yang menyatakan : -----

" Bahwa, setelah tukar menukar menukar tersebut dilaksanakan, Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN telah menggunakan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kepodang No.10,12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kota Semarang (yang semula milik Penggugat),



sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya dan **Penggugat pun telah menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu jalan mataram) no.823**, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan, sedangkan untuk **No.825 atas permintaan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN ditempati sementara oleh family dari Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang tidak memiliki rumah, yaitu Tergugat ; -----**

- Bahwa, sekali lagi Tergugat Intervensi jelaskan adalah bahwa **Tergugat Intervensi II hanya menumpang dan menempati rumah No.825, sedangkan No.823 tetap dikuasai oleh Tergugat Intervensi I**, Tergugat Intervensi II bukan sebagai pemilik sehingga tidak mempunyai hak untuk menyewakan apalagi menjual kepada pihak lain termasuk kepada Penggugat Intervensi ; -----
 - Bahwa, oleh karena yang dipersengketakan antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II adalah mengenai kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Semarang, maka adalah **sangat beralasan apabila kemudian Tergugat Intervensi I menuntut pula dalam Petitum angka 7 untuk menghukum siapapun (termasuk Penggugat Intervensi), yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah dan bangunan** yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan candisari, Kota Semarang, yang termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang, atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN* kepada Tergugat Intervensi I selaku pemiliknya yang sah ; -----
5. Bahwa, **Tergugat Intervensi I menolak dalil Penggugat Intervensi** pada halaman 6 angka 4.3.1) yang menyatakan Tergugat Intervensi I selain mengajukan gugatan dalam perkara *aquo* telah melakukan upaya-upaya hukum dengan berbagai cara terhadap objek gugatan Intervensi dengan alasan : -----
- Bahwa, Tergugat Intervensi I pernah melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata dalam perkara No.230/Pdt.G/2014/PN.Smg. tanggal 20 Juni 2014 namun telah dicabut oleh Tergugat Intervensi I dan sesuai dengan ketentuan **Pasal 124 HIR masih memberi hak kepada Tergugat Intervensi I untuk mengajukan kembali gugatan yang dicabut** tersebut sebagai perkara baru dengan membayar biaya kembali ; -----
 - Bahwa, kemudian Tergugat Intervensi I mengajukan kembali gugatan yang telah dicabut tersebut dengan perkara baru No.300/Pdt.G/2014/PN.Smg. tanggal 22 Agustus 2014 telah diputus gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) pada tanggal 05 Februari 2015 dan oleh karena putusan bersifat cacat formil dan pokok perkaranya belum diperiksa sehingga **Tergugat Intervensi I dapat mengajukan gugatan baru dengan memperbaiki gugatan** ; -----
 - Bahwa, setelah Tergugat Intervensi memperbaiki Gugatan kemudian Tergugat Intervensi mendaftarkan gugatan baru, yaitu **Gugatan Konpensasi No.60/Pdt.G/2015/Pn.Smg. ini ; -----**



- Bahwa, sedangkan dalil Penggugat Intervensi pada halaman 7 angka 4.3.2) mengenai putusan-putusan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum atas objek intervensi adalah **sama sekali tidak terkait dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat Intervensi I**, sehingga tidak mengikat Tergugat Intervensi I ; -----

ISSUES OF LAW : -----

1. Bahwa, dengan demikian oleh karena kepentingan hukum Penggugat Intervensi hanyalah sebatas kepentingan sebagai penyewa saja, sedangkan perkara Gugatan Konvensi adalah mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan *aquo*, maka **kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum antara Penggugat Intervensi dalam Gugatan Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II dalam Gugatan Konvensi adalah tidak sama atau berbeda**, sehingga Penggugat Intervensi tidak dapat mencampuri sengketa kepemilikan dalam Gugatan Konvensi antara Tergugat Intervensi I dan Intervensi II ; -----
Bahwa, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan **menolak Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi** ; ---
2. Bahwa, Penggugat Intervensi telah salah alamat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Intervensi I, karena **Tergugat Intervensi I tidak ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat Intervensi**, sehingga Tergugat Intervensi I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Intervensi ; ----
Bahwa, lebih tepat apabila **Penggugat Intervensi mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Intervensi II**, karena Tergugat Intervensi II lah yang telah menyewakan tanah dan bangunan yang bukan miliknya ; -----
3. Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka **Tergugat Intervensi I tidak dapat dihukum untuk membayar ganti kerugian** dalam bentuk apapun kepada Penggugat Intervensi ; -----
Bahwa, selain itu tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh **Penggugat Intervensi tidak diperinci dengan jelas dan sangat tidak masuk akal** dalam perhitungannya sehingga muncul nilai kerugian yang sangat fantastis sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Mahkamah Agung No.598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 dinyatakan bahwa tuntutan ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas atau tidak sempurna ; -----
Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga **Pengadilan tidak dapat menghukum Tergugat Intervensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Intervensi** ; -----
Bahwa, dengan demikian **tuntutan ganti kerugian baik materiil maupun immateriil Penggugat Intervensi sudah sepatutnya ditolak** ;
4. Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat Intervensi I tidak dapat dihukum membayar ganti kerugian, oleh karena itu **permohonan sita jaminan yang**



diajukan oleh **Penggugat Intervensi** adalah salah alamat dan tidak seimbang dengan nilai gugatan ; -----

Bahwa, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.05 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*), **sita jaminan yang demikian adalah tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya ditolak ;**

5. Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat Intervensi I tidak dapat dihukum membayar ganti kerugian, oleh karena itu tuntutan Penggugat Intervensi yang menuntut agar Tergugat Intervensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (sejuta rupiah) setiap hari terhitung sejak Putusan Majelis hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht/ res judicata*), **patut ditolak ;** -----
6. Bahwa, permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat Intervensi tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitverbaar bij vooraad*) dan Provisonil, sehingga **tuntutan putusan serta merta Penggugat Intervensi ini pun patut ditolak ;** -----

Berdasarkan hal-hal tersebut Tergugat Intervensi I mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan : -----

PRIMAIR : -----

1. Menolak Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ; ----
2. Menghukum Penggugat Intervensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

SUBSIDAIR : -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar diputus dengan sebaik-baiknya. -----

GUGATAN INTERVENSI REKONPENSI : -----

1. Bahwa, dalam Gugatan Intervensi Rekompensi ini Tergugat Intervensi I (Penggugat Kompensi) akan disebut sebagai Penggugat Intervensi Rekompensi, Penggugat Intervensi akan disebut Tergugat Intervensi Rekompensi, Turut Tergugat Intervensi I (Tergugat) akan disebut Turut Tergugat Intervensi Rekompensi I, Turut Tergugat Intervensi II (Turut Tergugat I) akan disebut Turut Tergugat Intervensi Rekompensi II dan Turut Tergugat Intervensi III (Turut Tergugat II) akan disebut Turut Tergugat Intervensi Rekompensi III ; -----
2. Bahwa, **Penggugat Intervensi Rekompensi menolak dengan tegas dalil gugatan Tergugat Intervensi Rekompensi** dan tetap pada dalil Gugatan Kompensi ; -----
3. Bahwa, hal-hal yang sudah diuraikan pada bagian Jawaban Penggugat Intervensi Rekompensi dalam Gugatan Intervensi yang masih ada relevansinya dengan bagian Gugatan Intervensi Rekompensi ini mohon agar **dianggap termuat kembali dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan** dengan Bagian Gugatan Intervensi Rekompensi ini ; -----
4. Bahwa, sebagaimana Tergugat Intervensi Rekompensi dalilkan dalam Gugatan Intervensi pada halaman 3 angka 1 dinyatakan bahwa : -----
" *Bahwa, berdasarkan Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa No.17 tanggal 24 Oktober 2009, yang dibuat oleh antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi di hadapan Maria Yosefa Deni, Notaris di Semarang,*



Penggugat Intervensi sejak tanggal 01 Nopember 2009 adalah
Penyewa atas : -----

- Sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No.665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) NIB : 11.01.02.01.01912 Surat Ukur No.33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006, atas nama GOEI SWAN TIONG (Tergugat Kompensi/ Tergugat Intervensi II), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No.825 (dahulu Jalan Mataram)” ;
5. Bahwa, hal tersebut dipertegas oleh Tergugat Intervensi Rekonpensi dalam Gugatan Intervensi pada halaman 5 angka 4.1.2) yang menyatakan : -----
“ Bahwa, yang benar adalah sejak tanggal 01 Nopember 2009 Objek Gugatan Intervensi **telah ditempati, digunakan diusahakan dan dikuasai oleh Penggugat Intervensi** berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa No.17 tanggal 24 Oktober 2009 sebagaimana telah dijelaskan dalam Posita angka 2 di atas” ; -----
6. Bahwa, sebagaimana Penggugat Intervensi Rekonpensi telah dalilkan dalam Gugatan Kompensi pada halaman 3 angka 5 : -----
“ Bahwa, setelah tukar menukar tersebut dilaksanakan, Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN telah menggunakan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kepodang No.10,12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kota Semarang (yang semula milik Penggugat), sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya dan **Penggugat pun telah menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu jalan mataram) no.823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan, sedangkan untuk No.825 atas permintaan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN ditempati sementara oleh family dari Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang tidak memiliki rumah, yaitu Tergugat”** ; -----
7. Bahwa, ternyata atas tanah **tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu jalan mataram) no.825**, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang ditempati oleh Turut Tergugat Intervensi Rekonpensi I telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.665/ Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) NIB : 11.01.02.01.01912 Surat Ukur No.33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006, atas nama Turut Tergugat Intervensi Rekonpensi I oleh Turut Tergugat Intervensi Rekonpensi III ;
8. Bahwa, berdasarkan : -----
- Surat Penerimaan Laporan Kehilangan Barang No.Pol.92/BK/VI/2004/ Tbs tanggal 7 Juli 2004 yang diterbitkan oleh Polrestabes Semarang ternyata **Turut Tergugat Intervensi Rekonpensi I telah membuat laporan palsu** yang menyatakan seolah-olah telah kehilangan Sertipikat asli Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang atas nama Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN, padahal Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dikuasai oleh Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN ; -----
- Laporan Polisi No.Pol:LP/108/VI/2006/Dit Reskrim Polda Jateng tanggal 27 Juli 2006 ternyata **Turut Tergugat Intervensi Rekonpensi I telah menjadi tersangka** dalam perkara tindak pidana membuat dan



menggunakan surat palsu pada saat mengajukan hak kepemilikan tanah yang terletak di Jalan MT Haryono No.825, Semarang kepada Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi III, (Sertipikat Hak Milik No.00665/ Candi tanggal 2 Juni 2006, Surat Ukur No.33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 m², atas nama Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I), sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) dan Pasal 263 ayat (2) KUHP ; -----

- Surat Kejaksaan Tinggi Semarang No.B-4113/0.3.4/Epp/12/2010 tanggal 15 Desember 2010 ternyata saat ini **berkas perkara pidana atas nama Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I sudah dinyatakan lengkap (P-21)** ; -----
- Surat Nomor 05/II/2011/Reskrim Polda Jawa Tengah tanggal 6 Januari 2011 bahwa, oleh karena Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I melarikan diri, maka saat ini **Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I masuk dalam daftar pencarian orang (DPO)** ; -----

Ternyata pada saat mengajukan permohonan pensertipikat atas tanah yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Kota Semarang, Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I **diduga dengan menggunakan surat palsu** sebagai pengganti Sertipikat Hak Guna Bangunan No.52/ Jomblang yang dikuasai oleh Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, Pasal 266 (ayat 1) jo Pasal 263 ayat (2) KUH Pidana ; -----

9. Bahwa, selain itu berdasarkan : -----
- Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Umum tanggal 17 Januari 2014 terbukti bahwa **sejak tanggal 10 Juni 2002 Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I memiliki dua kewarganegaraan dan sudah menjadi Warga Negara Belanda** ; -----
 - Surat Kepolisian Daerah Jawa Tengah No.B/1097/II/2014/Reskrimsus tanggal 6 Februari 2014 terdapat fakta hukum bahwa **Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I sejak tanggal 10 Juni 2002 sudah menjadi Warga Negara Belanda** ; -----

Ternyata **Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I sejak tanggal 10 Juni 2002 sudah bukan Warga Negara Indonesia lagi dan sudah menjadi Warga Negara Belanda** ; -----

10. Bahwa, dengan demikian pada saat Tergugat Intervensi Rekonsensi menyewa tanah dan bangunan *aquo* kepada Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I **adalah dari orang yang tidak berhak**, karena Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan *aquo* ; -----
11. Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi Rekonsensi telah menyewa tanah dan bangunan *aquo* dari orang yang tidak berhak, padahal **sudah sejak tahun 2006 Tergugat Intervensi Rekonsensi mengetahui bahwa atas tanah tersebut telah menjadi sengketa baik perdata maupun pidana** antara Almarhum TONI WIRAMANA alias OEY TJING HIAN dengan Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I, namun Tergugat Intervensi Rekonsensi tetap membuat perjanjian sewa menyewa dengan Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi I maka Tergugat Intervensi Rekonsensi bukanlah penyewa yang beritikad baik ; -----
12. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonsensi adalah bukan penyewa yang beritikad baik yang **telah menempati, menggunakan, mengusahakan dan menguasai tanah dan bangunan *aquo* tanpa hak dan melawan**



hukum sehingga menimbulkan kerugian Penggugat Intervensi Rekonpensi ; -----

13. Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi Rekonpensi telah menempati, menggunakan, mengusahakan dan menguasai tanah dan bangunan *aquo* tanpa hak dan melawan hukum, sehingga **Tergugat Intervensi Rekonpensi harus dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Intervensi Rekonpensi**, dengan perincian : -----

a. Kerugian Materiil : -----

- o Karena Tergugat Intervensi Rekonpensi telah menempati, menggunakan, mengusahakan dan menguasai tanah dan bangunan *aquo* sejak tanggal 24 Oktober 2009 (5 tahun 6 bulan) sehingga **Penggugat Intervensi Rekonpensi tidak dapat menggunakan atau menyewakan tanah dan bangunan *aquo***. Apabila tanah dan bangunan disewakan tidak kurang akan mendatangkan keuntungan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per- tahun. Oleh karena itu Tergugat Intervensi Rekonpensi harus dihukum untuk membayar ganti kerugian dengan perincian Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) x 5,5 tahun yaitu sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ; -----
- o **Rusaknya bangunan pagar keliling dan bangunan rumah** karena tidak dirawat oleh Tergugat Intervensi Rekonpensi yang apabila diperbaiki membutuhkan biaya sekurang-kurangnya Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ; -----
- o Tergugat Intervensi Rekonpensi telah **mengeluarkan biaya pengurusan** dalam perkara Gugatan Intervensi berupa transportasi, bea materai, surat menyurat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ; -----

b. Kerugian Immateriil : -----

Karena Tergugat Intervensi Rekonpensi telah menempati, menggunakan, mengusahakan dan menguasai tanah dan bangunan *aquo* sejak tanggal 24 Oktober 2009 (5 tahun 6 bulan) tanpa hak dan melawan hukum sehingga **Penggugat Intervensi Rekonpensi merasa malu** karena Penggugat Intervensi Rekonpensi selaku Pemilik yang sah justru tidak dapat menikmati tanah dan bangunan *aquo*. Selain itu Penggugat Intervensi Rekonpensi **merasa tertekan** karena Tergugat Intervensi Rekonpensi yang seenaknya saja menyimpan barang barang milik Tergugat Intervensi Rekonpensi di tanah milik Penggugat Intervensi Rekonpensi. Kerugian immateriil tersebut tidak dapat diukur dengan nilai material baik sekarang maupun dikemudian hari, namun demi lengkapnya gugatan intervensi rekonpensi ini kerugian immateriil ditaksir sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ; -----

14. Bahwa, untuk menjamin agar Gugatan Intervensi Rekonpensi yang diajukan Penggugat Intervensi Rekonpensi tidak *ilusioneer*, dengan ini **Penggugat Intervensi Rekonpensi mengajukan sita jaminan** terhadap harta kekayaan Tergugat Intervensi Rekonpensi berupa : -----
Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Tentara Pelajar No.11, Kelurahan Temanggung 1, Kecamatan temanggung, Kabupaten Temanggung (Perincian terlampir) ;



15. Bahwa, agar Tergugat Intervensi Rekonsensi tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini secara sukarela, wajar apabila **tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom)** sebesar Rp.500.000,00. (lima ratus ribu rupiah) per-hari untuk setiap kali Tergugat Intervensi Rekonsensi lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan ; -----
16. Bahwa, mengingat gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti dan dasar hukum alasan yang kuat, maka adalah wajar apabila **Putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu** walau ada verzet, banding maupun kasasi ; -----
17. Bahwa, memerintahkan Para Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi untuk **tunduk dan patuh** pada isi Putusan ini ; -----

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara ini, berkenan memberikan Putusan sebagai berikut : ----

1. Mengabulkan Gugatan Intervensi Rekonsensi Penggugat Intervensi Rekonsensi seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ; -----
3. Menyatakan Tergugat Intervensi Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
4. Menyatakan batal Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa No.17 tanggal 24 Nopember 2009 ; -----
5. Menghukum Tergugat Intervensi Rekonsensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Intervensi Rekonsensi dengan perincian :
 - a. Kerugian Materiil : -----
 - Kerugian Penggugat Intervensi Rekonsensi tidak dapat menggunakan atau menyewakan tanah dan bangunan aquo selama 5,5 tahun sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ; -----
 - Kerugian kerusakan pagar keliling dan bangunan sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ; -----
 - Kerugian biaya pengurusan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ; -----
 - b. Kerugian Immateriil : -----

Kerugian rasa malu dan tertekan ditaksir sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ; -----
6. Menyatakan Putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding maupun kasasi ; -----
7. Menghukum Tergugat Intervensi Rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00. (lima ratus ribu rupiah) per-hari untuk setiap kali Tergugat Intervensi Rekonsensi lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan ; -----
8. Menghukum Para Turut Tergugat Intervensi Rekonsensi untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini ; -----
9. Menghukum Tergugat Intervensi Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

ATAU

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon agar diputus yang seadil-adilnya.----



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Intervensi tersebut diatas, Turut Tergugat Intervensi I / Turut Tergugat Kompensi I telah mengajukan jawabanya secara tertulis dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

EKSEPSI: -----

a. Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi Obscur Libel ; -----

- Bahwa Surat Gugatan Penggugat Intervensi tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas, sebagaimana pedoman Pasal 8 Rv. sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) ; -----
- Bahwa Penggugat Intervensi hanya berkedudukan sebagai Penyewa terhadap tanah sengketa, namun dalam formulasi gugatan bertindak seolah-olah sebagai Tergugat Intervensi II, campur aduk, sehingga pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) ; -----
- Bahwa dasar gugatan Penggugat Intervensi adalah perbuatan melawan hukum hanya karena Tergugat Intervensi I mengajukan gugatan kepada Tergugat Intervensi II tentang hak milik atas tanah dan bangunan dengan tidak memperhatikan kepentingan Penggugat Intervensi selaku penyewa tanah dan bangunan, padahal Tergugat Intervensi I mengajukan gugatan konvensi adalah hak hukum yang dijamin oleh undang-undang karena merasa kepentingan hukum sebagai pemilik tanah dan bangunan telah diganggu oleh Tergugat Intervensi I ; -----

b. Penggugat Intervensi Bukan Orang Yang Berhak Mengajukan Gugatan Intervensi (Voeging) ; -----

- Bahwa Penggugat Intervensi hanya sebagai penyewa sedangkan sengketa Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II adalah soal hak milik tanah dan bangunan, sehingga antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II tidak memiliki kepentingan hukum yang sama, oleh karena itu Penggugat Intervensi tidak dapat mencampuri perkara Gugatan Kompensi antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II ; -----
- Bahwa, sedangkan dalam Gugatan Intervensi mensyaratkan adanya kepentingan hukum yang sama antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II ; -----
- Bahwa, oleh karena adanya perbedaan kepentingan hukum antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II, dengan demikian Penggugat Intervensi bukan orang yang berhak mengajukan Gugatan Intervensi, maka sudah seharusnya Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; -----

Pokok Perkara : -----

1. Bahwa Turut Tergugat Intervensi I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Intervensi dalam Gugatan Intervensi kecuali yang diakui dengan jelas dan tegas pada bagian ini ; -----



2. Bahwa hal-hal yang sudah termuat pada bagian Eksepsi sepanjang masih ada relevansinya mohon agar dianggap termuat kembali dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian ini ; -----
3. Bahwa sepengetahuan Turut Tergugat Intervensi I bahwa sejak Bulan Juni 2006 tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi hak Tergugat Intervensi I karena sudah tukar menukar dengan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN ; -----
4. Bahwa Tergugat Intervensi II hanya diijinkan menumpang di tanah dan bangunan tersebut, itu pun hanya diijinkan di tanah dan bangunan No.825 saja, bukan sebagai pemilik karena tanah dan bangunan hak bagian Nenek Tergugat Intervensi II sudah terjual dan hanya karena kebaikan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN- lah yang meminta kepada Tergugat Intervensi I agar membolehkan Tergugat Intervensi II untuk menumpang di tanah dan bangunan tersebut tanpa dipungut bayaran ; -----
5. Bahwa Turut Tergugat Intervensi I sangat menyangkan tindakan Tergugat Intervensi II yang telah mensertipkatkan tanah dan bangunan yang ditempatinya tersebut, yang bukan merupakan haknya, apalagi dengan cara-cara memalsukan dan menggunakan surat palsu pada saat mengajukan pensertifikatan tanah dan bangunannya, padahal Tergugat Intervensi II sudah menjadi warga negara Belanda ; -----
6. Bahwa walaupun Turut Tergugat Intervensi I masih bersaudara dengan Tergugat Intervensi II, namun Turut Tergugat Intervensi I tetap tidak membenarkan tindakan Tergugat Intervensi II tersebut ; -----
7. Bahwa terlepas dari apa motivasinya, Turut Tergugat Intervensi I juga tidak membenarkan perbuatan Tergugat Intervensi II yang telah menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat Intervensi, namun apabila melihat jumlah tuntutan ganti ruginya sebesar Rp.36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) Turut Tergugat Intervensi I menjadi ragu-ragu akan kebenaran dalil tersebut ; -----
8. Bahwa seingat Turut Tergugat Intervensi I antara tahun 2006 - 2007 Penggugat Intervensi pernah diperiksa sebagai Saksi di Polda Jawa Tengah terkait dengan dugaan pembuatan dan penggunaan surat palsu yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II yang dibiayai oleh Penggugat Intervensi, jadi sebenarnya Penggugat Intervensi sudah mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut bermasalah dan masih dalam proses hukum, namun kenyataannya Penggugat Intervensi tetap menyewa tanah dan bangunan sengketa tersebut pada tanggal 24 Nopember 2009 dari Tergugat Intervensi II ; -----
9. Bahwa sehingga adalah pantas apabila ternyata kemudian Tergugat Intervensi II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum siapapun untuk menyerahkan dan mengembalikan tanah dan bangunan tersebut kepada pemiliknya yang sah, bahkan seharusnya membayar ganti kerugian kepada Tergugat Intervensi I selaku pemiliknya yang sah ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut Turut Tergugat Intervensi I mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang memutuskan : -----

PRIMAIR : -----

1. Menolak Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ; ---
2. Menghukum Penggugat Intervensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----



SUBSIDAIR : -----
Ex aquo et bono ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Intervensi tersebut diatas, Turut Tergugat Intervensi II /Turut Tergugat Konpensi II telah mengajukan jawabanya secara tertulis dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Bahwa Turut Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ; -----
2. **Gugatan Kabur (Obscur Libel) :** -----
Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat Intervensi kepada Turut tergugat Intervensi II adalah gugatan yang mengada ada dan kabur,karena tidak ada satupun petitum dalam gugatan intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi yang menyatakan bahwa Turut Tergugat Intervensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat Intervensi kepada Turut Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat Intervensi kepada Turut Tergugat Intervensi II menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak gugatan Penggugat Intervensi atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Pokok perkara. -----
2. Bahwa Turut Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat Intervensi kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat Intervensi II .-----
3. Bahwa Turut Tergugat Intervensi II menolak gugatan penggugat Intervensi pada halaman 3 angka 1 dan 2, yang pada intinya mengulas adanya perjanjian –perjanjian antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II ; -----
Bahwa Turut Tergugat Intervensi II tidak tahu menahu mengenai kesepakatan –kesepakatan / perjanjian –perjanjian yang terjadi antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II ataupun kesepakatan-kesepakatan /perjanjian –perjanjian yang terjadi antara Penggugat Intervensi dengan pihak lain ; -----
4. Bahwa Permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi sebagaimana diuraikan dalam gugatan pada halaman 10 tidak dapat dikabulkan karena diatas sertipikat obyek sengketa sampai dengan saat ini masih terdapat Pencatatan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Semarang tgl. 21-12-2006 No.189/Pdt.G/2006/PN.Smg dan Surat Pengadilan Negeri Semarang tgl. 21-12-2006 No.W9.Dc.HT.04.10-1821 ;
5. Bahwa Turut Tergugat Intervensi II tidak mengomentari dananggapi bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Penggugat Intervensi,akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya ; -----



Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat Intervensi II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi : -----

- Menerima eksepsi Turut Tergugat Intervensi II untuk seluruhnya ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat Intervensi II mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono) -----

Menimbang, bahwa atas gugatan intervensi Penggugat intervensi tersebut Majelis hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 7 Juli 2015 yang amarnya sebagai berikut : -----

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI : -----

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat Intervensi -1, Tergugat Intervensi-II, Turut Tergugat Intervensi-1, Turut Tergugat Intervensi- II; tidak dapat diterima ; -----

DALAM INTERVENSI : -----

- Menerima Penggugat Intervensi sebagai pihak ketiga yang berkepentingan untuk mencampuri dan menggabungkan diri dalam perkara pokok Nomor: 160/Pdt.G/2010/PN.Smg untuk membela kepentingannya sendiri ; -----
- Memerintahkan para pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ; -----
- Menetapkan biaya perkara nihil ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 7 Oktober 2015, telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II tidak dapat diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
3. Menyatakan Tergugat sejak tanggal. 10 Juni 2002, telah menjadi Warga Negara Asing (Warga Negara Belanda) ; -----
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 665 / Candi, tanggal. 2 Juni 2006, Gambar Situasi Nomor : 33 / Candi / 2006, tanggal. 1 Juni 2006 atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga ; -----
5. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama bulan Juni 2006 antara Almarhum TONI WIRAWAN Alias OEY TJING HIAN dengan Penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum ; -----



6. Menetapkan memberikan hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT.Haryono No.823 dan No. 825, Kelurahan Candi,Kecamatan Candisari, Kota Semarang,bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.52 / Desa Jomblang,atas nama Naamllooze Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN ,dengan luas tanah keseluruhan 4.090 M2,kepada Kantor Pertanahan Semarang (Turut Tergugat II) dengan segala akibat hukumnya ; -----
7. Menghukum Tergugat ataupun siapapun yang menguasai,menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT.Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Kelurahan Candi,Kecamatan Candisari, Kota Semarang yang termasuk kedalam dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.52 / Jomblang, atas nama Naamllooze Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN, kedalam kekuasaan Penggugat ,dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun ; ----
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini ; -----
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----

DALAM INTERVENSI : -----
- Menolak gugatan Intervensi untuk seluruhnya ; -----

- DALAM INTERVENSI REKONVENSI :** -----
1. Mengabulkan gugatan Intervensi Rekonvensi untuk sebagian ; -----
 2. Menyatakan Tergugat Intervensi Rekonvensi /Penggugat Intervensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
 3. Menyatakan batal Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa No.17 tanggal, 24 Nopember 2009 ; -----
 4. Menghukum Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II dan III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ; -----
 5. Menolak gugatan Intervensi Rekonvensi selain dan selebihnya ; -----

DALAM KONPENSI, INTERVENSI dan INTERVENSI REKONPENSI :
- Menghukum Tergugat Konpensi/Tergugat Intervensi II/Turut Tergugat Intervensi Rekonpensi I dan Peggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi secara tanggung renteng membayar ongkos perkara sebesar Rp. 911.000,-(sembilan ratus sebelas ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 7 Oktober 2015 Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN Smg yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 04 Nopember 2015 telah memberitahukan isi putusan tersebut kepada Tergugat melalui Kantor Walikota Semarang yang diterima dan ditandatangani oleh Ka Sub. Bag. Pemerintahan Umum (Ali Ahmadi, SS PP) karena yang bersangkutan tidak diketahui lagi dengan pasti alamat tinggalnya di Wilayah Hukum Republik



Indonesia dan relaas Pemberitahuan Putusan ini ditempelkan pada Papan Pengumuman Kantor Walikota Semarang sehubungan dengan tidak hadirnya pada waktu putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum ;-----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 07 Oktober 2015, Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Smg. pada tanggal 13 Oktober 2015 Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding dihadapan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang dengan akta pernyataan permohonan banding Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN Smg Jo. No. 81/Pdt.U/2015/PN Smg dan Akta Pernyataan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang dengan relas Pemberitahuan Pernyataan Banding masing – masing kepada : -----

1. Terbanding I / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Intervensi I / Penggugat Intervensi Rekonvensi pada tanggal 17 Pebruari 2016 yang diterima dan ditandatangani oleh Nunuk Sulharjati, SE. selaku Kasi Kes Sos Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Pemerintah Kota Semarang dengan permintaan agar relas tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan ; -----
2. Terbanding II / semula Tergugat Konvensi / Tergugat Intervensi II / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I pada tanggal 15 Pebruari 2016, melalui Kantor Walikota Semarang yang diterima dan ditandatangani oleh Ali Ahmadi, S.STp., selaku Ka. Sub. Bag. Pemerintahan Umum dengan permintaan agar relas pemberitahuan ini ditempelkan pada papan pengumuman Kantor Wali Kota Semarang ; -----
3. Terbanding III / semula Turut Tergugat Konvensi I / Turut Tergugat Intervensi I / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II pada tanggal 15 Pebruari 2016 yang diterima dan ditandatangani oleh Palgunadi selaku Kasi Pembangunan Kelurahan Karang Kidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan permintaan agar relas tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan ; -----
4. Terbanding IV / semula Turut Tergugat Konvensi II / Turut Tergugat Intervensi II / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi III pada tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Februari 2016 yang diterima dan ditandatangani oleh Mahmud Destianto, S.ST., Staf Kantor Pertanahan Kota Semarang ; -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, KuasaPembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi telah mengajukan memori bandingnya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Semarang melalui Ketua Pengadilan Negeri Semarang dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 28 Januari 2016 serta memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang masing – masing kepada : -----

1. Terbanding I / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Intervensi I / Penggugat Intervensi Rekonvensi pada tanggal 17 Februari 2016 yang diterima dan ditandatangani oleh Nunuk Sulharjati, SE. selaku Kasi Kes Sos Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Pemerintah Kota Semarang dengan permintaan agar relas tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan ; -----
2. Terbanding II / semula Tergugat Konvensi / Tergugat Intervensi II / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I pada tanggal 17 Februari 2016, melalui Kantor Walikota Semarang yang diterima dan ditandatangani oleh Ali Ahmadi, S.STp., selaku Ka. Sub. Bag. Pemerintahan Umum dengan permintaan agar relas pemberitahuan ini ditempelkan pada papan pengumuman Kantor Wali Kota Semarang ; -----
3. Terbanding III / semula Turut Tergugat Konvensi I / Turut Tergugat Intervensi I / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II pada tanggal 15 Februari 2016 yang diterima dan ditandatangani oleh Palgunadi selaku Kasi Pembangunan Kelurahan Karang Kidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan permintaan agar relas tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan ; -----
4. Terbanding IV / semula Turut Tergugat Konvensi II / Turut Tergugat Intervensi II / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi III pada tanggal 15 Februari 2016 yang diterima dan ditandatangani oleh Mahmud Destianto, S.ST., Staf Kantor Pertanahan Kota Semarang ; -----

Halaman 37 dari 43 Halaman Putusan Nomor : 238/PDT/2016/PT SMG

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)



Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi tersebut, Kuasa Terbanding I / semula Kuasa Penggugat Konvensi Tergugat Intervensi I / Penggugat Intervensi Rekonvensi juga telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Semarang 3 Maret 2016 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Semarang melalui Ketua Pengadilan Negeri Semarang dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 3 Maret 2016 serta memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang kepada Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi pada tanggal 15 Maret 2016 ; -----

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dengan relaas Pemberitahuan permohonan mempelajari berkas perkara banding Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN Smg., sebelum berkas di kirim ke Pengadilan Tinggi Semarang masing-masing kepada : -----

1. Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi pada tanggal 17 Pebruari 2016 ; -----
2. Terbanding I / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Intervensi I / Penggugat Intervensi Rekonvensi pada tanggal 17 Pebruari 2016 yang diterima dan ditandatangani oleh Nunuk Sulharjati, SE. selaku Kasi Kes Sos Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Pemerintah Kota Semarang dengan permintaan agar relas tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan ; -----
3. Terbanding II / semula Tergugat Konvensi / Tergugat Intervensi II / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I pada tanggal 17 Pebruai 2016, melalui Kantor Walikota Semarang yang diterima dan ditandatangani oleh Ali Ahmadi, S.STp., selaku Ka. Sub. Bag. Pemerintahan Umum dengan permintaan agar relas pemberitahuan ini ditempelkan pada papan pengumuman Kantor Wali Kota Semarang ; -----
4. Terbanding III / semula Turut Tergugat Konvensi I / Turut Tergugat Intervensi I / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II pada tanggal 15 Pebruari 2016 yang diterima dan ditandatangani oleh Palgunadi selaku Kasi Pembangunan Kelurahan Karang Kidul, Kecamatan



Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan permintaan agar relas tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan ; -----

5. Terbanding IV / semula Turut Tergugat Konvensi II / Turut Tergugat Intervensi II / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi III pada tanggal 15 Pebruari 2016 yang diterima dan ditandatangani oleh Mahmud Destianto, S.ST., Staf Kantor Pertanahan Kota Semarang ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal haruslah dinyatakan dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi dalam memori bandingnya tertanggal 28 Januari 2016 yang terlampir dalam berkas perkara ini, pada pokoknya menyampaikan bahwa pembanding sangat keberatan dan tidak sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60/Pdt.G/2015/PN Smg tanggal 09 Februari 2015, oleh karena pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara A Quo tidak mempertimbangkan lengkap dari semua sisi yang melingkupi substansi pokok materi perkara, bukan hanya sebatas yuridis formal semata tetapi melingkupi kebenaran materiil dalam perkara A dan Putusan Judex factie tersebut telah nyata dan jelas tidak dapat dipertanggungjawabkan dari segi ilmu hukum (Juridich en filosofich verantwoord) dalam Negara ini sebagai “ keberatan “ atas seluruh pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana termuat dan teruang putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor ; 60/Pdt.G/2015/PN Semarang tanggal 09 Pebruari 2015 dan memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi Pemeriksa perkara ini berkena untuk memutuskan : -----

- Menerima permohonan banding dari Pembanding secara keseluruhannya ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60/Pdt.G/2015/PN Smg., tanggal 09 Pebruari 2015 ; -----



Serta

- Mengadili sendiri dengan mengambil keputusan sebagaimana telah dimohonkan Pembanding dalam gugatan Intervensinya ; -----

Atau

- Apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat lain, demi peradilan yang baik, peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Pancasila dan UUD 1945, serta semangat penegakkan hukum dalam era reformasi hukum (ex aquo et bono) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi, Kuasa Terbanding I / semula Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Intervensi I / Penggugat Intervensi Rekonvensi juga mengajukan dalam kontra memori banding yang pada pokoknya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut : -----

1. Menerima permohonan banding Pembanding ; -----
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 7 Oktober 2015 Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN Smg ; -----

A t a u

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar diputus yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi tersebut, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa apa yang menjadi alasan memori banding dari Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, dengan demikian alasan-alasan Kuasa Pembanding / semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi yang dikemukakan dalam memori bandingnya patut ditolak dan dikesampingkan, sedangkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I / semula Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat



Intervensi I / Penggugat Intervensi Rekonvensi hanya mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama, maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 7 Oktober 2015 Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Smg., yang dimohonkan banding tersebut dan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I / semula Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Intervensi I / Penggugat Intervensi Rekonvensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sudah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan untuk itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 7 Oktober 2015 Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN Smg dapat dipertahankan dalam pengadilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / semula Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi tetap sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat : Undang – Undang tentang Pengadilan Ulangan untuk Jawa dan Madura, ketentuan – ketentuan Hukum Acara Perdata HIR / RIB, Undang – Undang tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang tentang Peradilan Umum serta ketentuan – ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ; -----



M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi ; -----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN Smg., tanggal 7 Oktober 2015, yang di mohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Pembanding / semula Penggugat Intervensi / Tergugat Intervensi Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 19 Juli 2016 oleh kami **H. ARIFIN, S.H.,M.M.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis Hakim, **H. SUTANTO, S.H., M.H.**, dan **SINGGIH BUDI PRAKOSO, S.H.,M.H.**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **SENIN tanggal. 25 JULI 2016** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **NURHIDAYAT, S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ; -----

Hakim –Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Tertanda

Tertanda

SUTANTO, S.H.,M.H.

H. ARIFIN, S.H., M.M.

Tertanda

Panitera Pengganti

SINGGIH BUDI PRAKOSO, S.H., M.H.

Tertanda

NURHIDAYAT, S.H.



Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan	Rp.	6.000,-
2. Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
3. Biaya Pemberkasan	Rp.	139.000,- +
J u m l a h		= Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)