



**Untuk Dinas**

**P U T U S A N**  
**Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MINTARYONO ARDIANTO, wiraswasta, beralamat di Jangli No. 26 Kel. Karanganyar Gunung, Kec. Candisari, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Victor Budi Rahardjo, S.H. dan H. Nur Khamid, S.H., para Advokat beralamat kantor di Jalan Tambak Mas I Nomor 26, Semarang Utara, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 September 2017, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat I;

**Melawan :**

1. SOEGianto alias ANDI SOEGianto, wiraswasta, alamat Jalan Sisingamangaraja No. 70 Rt 002 Rw 001 Kelurahan Wonotingal, Kec. Candisari, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada RIZAL THAMRIN, S.H., M.H., UGI HIKMAT SUGIA, S.H., DEDDY SOELISTIJONO, S.H., dan ARIESANTO EKO NUGROHO, S.H. para Advokat pada Kantor Hukum JANTRA KEADILAN, beralamat di Ruko Jantra Keadilan Jalan Abdulrahman Saleh No 58 B, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Nopember 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;
2. GOEY SWAN TIONG, swasta, beralamat di Jl. MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 825, Kel. Candi, Kec. Candisari, saat ini tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah hukum Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat II ;

*Halaman 1, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG*



3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, di Jakarta cq Kantor Wilayah  
Pertanahan Propinsi Jawa Tengah di Semarang cq  
Kantor Pertanahan Kota Semarang, berkedudukan di  
Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang, selanjutnya  
disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut  
Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut

Setelah membaca berkas perkara tanggal 21 Maret 2018 Nomor  
114/Pdt/2018/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara  
tersebut;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 17 Pebruari  
2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Semarang pada tanggal 21 Pebruari 2017 dalam Register Nomor  
75/Pdt/G/2017/PN SMG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat semula adalah pemilik bangunan dan pemegang hak  
atas pengoperan/pelepasan hak atas tanah berupa sebuah bangunan rumah  
tempat tinggal, seluas  $\pm 490 \text{ m}^2$  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 *Naamlooze Vennootschap  
Handel en Bouwmij Maatschappij* THIO TJOE PIAN, dengan luas tanah  
keseluruhan  $1.119 \text{ m}^2$ , 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 *Naamlooze Vennootschap 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

Halaman 2, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG



Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/ Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* 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, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/ Bandarharjo atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN, dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m<sup>2</sup>, 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, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/ Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN, sebagaimana yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006 ;
4. 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 berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/ Bandarharjo atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN (yang semula milik Pelawan), dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m<sup>2</sup>, sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya ;
5. Bahwa, demikian pula Penggugat pun telah menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/ Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN, untuk usaha rumah makan sekarang dipergunakan sebagai Sekretariat Tarung Drajat Kota Semarang, 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 II ;

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, sehingga 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 Bulan Juni 2006 tersebut, ternyata tanpa hak dan melawan hukum, atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang menjadi hak Penggugat tersebut, oleh Turut Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00665/ Kel. Candi, tanggal 02 Juni 2006, Surat Ukur No.33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 m<sup>2</sup>, atas nama Tergugat II ;
8. Bahwa, atas permasalahan tersebut Penggugat telah mengajukan gugatan tata usaha negara terhadap Turut Tergugat untuk menuntut pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 00665/ Kel. Candi tanggal 02 Juni 2006, Surat Ukur No.33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 m<sup>2</sup>, atas nama Tergugat II melalui Peradilan Tata Usaha Negara Semarang ;
9. Bahwa, berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 11 Agustus 2016 Nomor : 230 K/TUN/2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 14 Desember 2015 Nomor : 183/B/2015/ PT.TUN.Sby. jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 11 Juni 2015 Nomor : 012/G/2015/PTUN.Smg., gugatan Penggugat dikabulkan dan amar putusannya berbunyi :

**M E N G A D I L I :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kota Semarang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00665/ Kel. Candi tanggal 02 Juni 2006, Surat Ukur No.33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 m<sup>2</sup>, atas nama GOEI SWAN TIONG;
3. Mewajibkan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor 665/ Kel. Candi tanggal 02 Juni



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006, Surat Ukur No.33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 m2, atas nama GOEI SWAN TIONG dari Buku Tanah dan Daftar Umum yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang ;

4. Menghukum Tergugat membayar biaya menurut hukum ;

10. Bahwa, Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 11 Agustus 2016 Nomor : 230 K/TUN/2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 14 Desember 2015 Nomor : 183/B/2015/ PT.TUN.Sby. jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 11 Juni 2015 Nomor : 012/G/2015/PTUN.Smg. tersebut telah berkekuatan hukum tetap, namun pada saat Penggugat akan mengeksekusi Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan Turut Tergugat dengan alasan bahwa di atas tanah tersebut masih melekat sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006, berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg., dalam perkara antara Tergugat I selaku Penggugat melawan Tergugat II selaku Tergugat, tanpa sepengetahuan atau atau melibatkan Penggugat selaku pemilik tanah yang sah ;

11. Bahwa, sebenarnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 23 Maret 2007 Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 3 Januari 2008 Nomor : 229/PDT/2007/PT.Smg. dan dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 2010 Nomor : 2740K/Pdt/2009 itu juga, sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006, berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tersebut, telah dinyatakan tidak sah dan tidak berharga dan diperintahkan untuk diangkat, sebagaimana amar putusannya yang berbunyi :

## MENGADILI :

### DALAM KONPENSI :

- Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
- Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Semarang untuk mengangkat Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor :

Halaman 5, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara

Sita Jaminan No. 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 ;

## DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan balik (rekonpensi) juga tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.168.000,- (satu juta seratus enam puluh delapan ribu rupiah) ;

12. Bahwa, adalah sudah menjadi kewajiban hukum bagi Tergugat I selaku Pemohon Sita maupun Tergugat II selaku Termohon Sita sekaligus sebagai pihak yang memenangkan perkara, dalam perkara tersebut, untuk mengajukan permohonan pengangkatan terhadap sita jaminan yang sudah tidak sah dan tidak berharga tersebut ;
13. Bahwa, namun walaupun berdasarkan putusan tersebut Majelis Hakim telah memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Semarang untuk mengangkat Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan No. 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat II ternyata tidak mengajukan permohonan pengangkatan terhadap sita jaminan tersebut dan membiarkan sita jaminan tersebut masih melekat atas objek sengketa ;
14. Bahwa, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut ;
15. Bahwa, walaupun Penggugat berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 11 Agustus 2016 Nomor : 230 K/TUN/2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 14 Desember 2015 Nomor : 183/B/2015/PT.TUN.Sby. jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 11 Juni 2015 Nomor : 012/G/2015/PTUN.Smg. dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut, namun karena Penggugat tidak menjadi pihak dalam perkara Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg., antara Tergugat I melawan Tergugat II tersebut, sehingga tidak secara otomatis dapat mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006

Halaman 6, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/ PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 tersebut;

16. Bahwa, oleh karena mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/ PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 tersebut adalah merupakan kewajiban hukum para pihak yang bersengketa, yaitu Tergugat I dan atau Tergugat II, maka sudah seharusnya Tergugat I dan atau Tergugat II dihukum untuk mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/ PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 tersebut;
17. Bahwa, namun apabila Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaannya sulit diharapkan untuk mencabut dengan sukarela sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/ PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 tersebut tersebut, dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang memberi ijin kepada Pemohon untuk dapat mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 tersebut ;
18. Bahwa, oleh karena gugatan ini didukung dengan bukti-bukti otentik yang sah menurut hukum, sehingga Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara ini memerintahkan Turut Tergugat untuk menerima dan melaksanakan permohonan pengangkatan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN. Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006, dari Penggugat SOEGianto alias ANDI SOEGianto ;
19. Bahwa, oleh karena sita jaminan yang masih melekat atas tanah sengketa tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut, dengan ini Penggugat mohon agar sita jaminan yang

Halaman 7, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 dapat diangkat terlebih dahulu sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

20. Bahwa, selanjutnya pula Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini juga menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu atau serta merta meskipun ada verzet, banding maupun kasasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR ;
21. Bahwa, oleh karena pada akhirnya pengangkatan sita jaminan akan dilaksanakan oleh dan ditempat Turut Tergugat, sehingga agar Turut Tergugat mematuhi maka adalah pantas apabila Penggugat mohon agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
22. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sudah seharusnya Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

Berdasarkan uraian alasan sebagaimana tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara ini, berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

## PROVISI :

Sita jaminan yang masih melekat atas tanah sengketa tersebut sangat merugikan kepentingan Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut, dengan ini Penggugat mohon agar sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 dapat diangkat terlebih dahulu sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

## POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat SOEGianto alias ANDI SOEGianto untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I MINTARYONO ARDIANTO dan Tergugat II GOEY SWAN TIONG telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat SOEGianto alias ANDI SOEGianto sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas tanah keseluruhan 4.090

Halaman 8, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m<sup>2</sup>, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/ Jomblang atas nama Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN ;

4. Menghukum Tergugat I MINTARYONO ARDIANTO dan Tergugat II GOEY SWAN TIONG untuk mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2996/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 ;
5. Menyatakan memberi ijin kepada Penggugat SOEGianto alias ANDI SOEGianto untuk mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2996/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006 ;
6. Memerintahkan Turut Tergugat Kantor pertanahan Kota Semarang menerima dan melaksanakan permohonan pengangkatan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2996/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006, dari Penggugat SOEGianto alias ANDI SOEGianto;
7. Menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu atau serta merta meskipun ada verzet, banding maupun kasasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR ;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

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

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 10 Mei 2017 yang berbunyi sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 9, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, maka Penggugat harus mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I;
3. Bahwa dalil Tergugat I tersebut di atas adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 17 Juli 1971, No. 294.K/SIP/1971 yang menyatakan bahwa : "Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"
4. Bahwa in casu, Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, sehingga secara yuridis gugatan Penggugat terhadap Tergugat I tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum ;
5. Bahwa untuk mengajukan gugatan terhadap seseorang, maka subyek tersebut harus jelas mengenai siapa dan dalam kapasitasnya serta kedudukannya ;
6. Bahwa terlebih lagi sebagaimana diuraikan di atas telah jelas bahwa Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, sedang hubungan hukum yang ada adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II ;
7. Bahwa Penggugat seharusnya mengajukan gugatan perlawanan terhadap Sita Jaminan (conservatoir beslag) ;
8. Bahwa dengan demikian, maka jelas gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat I adalah salah alamat (error in subjectum) ;
9. Bahwa sehubungan dengan itu, maka sudah sewajarnya gugatan Penggugat ditolak secara keseluruhan oleh Pengadilan Negeri Semarang atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa secara mutatis mutandis Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar dalil-dalil yang tertera dalam bab eksepsi dianggap termuat dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
3. Bahwa menanggapi dalil dari gugatan Penggugat, posita angka 1 tidak ada relevansinya dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena Penggugat pemilik bangunan dan pemegang hak atas pengoperan / pelepasan hak atas tanah berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal

Halaman 10, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas  $\pm 490 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Kepodang No. 10, 12 dan 14 atau Jl. Jalak No. 5 dan 7 Kota Semarang sedangkan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah permohonan pengangkatan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. MT. Haryono NO. 823 dan 825 Kel. Candi, Kec. Candisari, Kota Semarang;

4. Bahwa posita angka 2 tidak benar apabila Alm. TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, adalah pemilik hak atas bangunan yang terletak di Jl. MT. Haryono No. 823 dan 825 Kel. Candi, Kec. Candisari, Kota Semarang, karena Tergugat II adalah salah satu ahli waris yang sah dari Alm. THIO SIONG LIONG selaku Direktur dan pemegang saham NAAMLOOZE VENNOOTSCHAP HANDEL EN BOUW MAATSCHAPPIJ "THIO TJOE PIAN" yang mempunyai hak atas bangunan yang terletak di Jl. MT. Haryono No. 823 dan 825 Kel. Candi, Kec. Candi, Kec. Candisari, Kota Semarang;
5. Bahwa perjanjian tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal, milik Penggugat yang terletak di Jl. Kepodang No. 10, 12 dan 14 atau Jl. Jalak No. 5 dan 7 Kota Semarang tercatat atas nama NAAMLOOZE VENNOOTSCHAP HANDEL EN BOUW MAATSCHAPPIJ "THIO TJOE PIAN" dengan tanah dan bangunan milik Alm. TONI WIRAMAN alia OEY TJING HIAN yang terletak Jl. MT. Haryono No. 823 dan 825 Kel. Candi, Kec. Candisari, Kota Semarang sebagaimana dituangkan dalam Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006 adalah tidak benar dan cacat hukum, karena sebelum Surat Kesepakatan Bersama ini ditandatangani ialah pada bulan Juni 2006, terhadap bangunan yang terletak Jl. MT. Haryono NO. 823 dan 825 Kel. Candi, Kec. Candisari, Kota Semarang telah diadakan terlebih dahulu perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dijelaskan dalam Akta No. 23 tertanggal 24 Februari 2006 tentang "Perjanjian" dan Akta Perubahan Perjanjian tanggal 9 Mei 2006 No. 5 yang kedua-duanya dibuat di hadapan / oleh NING SARWIYATI, SH, Notaris di Semarang dan dengan dasar perjanjian ini, maka terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 00665/Candi atas nama Tergugat II;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat I secara singkat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, karena perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II telah lebih dahulu ada dan terlaksana pada bulan Februari dan Mei 2006, sedangkan perjanjian tukar menukar yang dilaksanakan oleh Penggugat dengan Alm. TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN diadakan pada bulan Juni 2006, sehingga obyek sengketa yang dijadikan obyek perjanjian adalah bukan milik Alm. TONI WIRAMAN

Halaman 11, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG



alias OEY TJING HIAN lagi karena sudah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I ;

7. Bahwa dikarenakan telah terjadi sengketa atas obyek sengketa yang merugikan Tergugat I atas perbuatan Tergugat II dengan diperkarakan oleh Alm. TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN selaku Penggugat di Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara perdata No. 105/Pdt.G/2006/PN.Smg dan No. 143/Pdt.G/2006/PN. Smg atas persil hak milik No. 00665/Candi menjadi obyek uatu sengketa sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 4 angka (2) Akta No. 5 tanggal 9 Mei 2006 tentang Akta Perubahan Perjanjian yang dibuat NING ARWIYATI, SH, Notaris di Semarang, maka Tergugat I telah mengajukan gugatan kepada Tergugat II dalam perkara perdata No. 189/Pdt.G/2006/PN.Smg dan terhadap obyek sengketa yaitu atas Sertifikat Hak Milik No. 00665/Candi yang mana telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 189/Pdt.G/2006/PN.Smg tanggal 21 Desember 2006 ;
8. Bahwa karena gugatan Penggugat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, maka permohonan pengangkatan Sita Jaminan tidak perlu dikabulkan/ditolak oleh Pengadilan Negeri Semarang;
9. Bahwa demikian pula permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat, mohon ditolak karena selain tidak didukung dengan bukti-bukti otentik, juga haruslah dipertimbangkan dengan adanya surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 04 Tahun 2001 ;
10. Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat ditolak secara keseluruhan oleh Pengadilan Negeri Semarang atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I dengan ini mohon kepada Majelis Hakim, agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya ;
2. Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

**ATAU**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ataupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex equo et bono).

Jawaban Turut Tergugat:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat 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 kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah melakukan ;

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat dan terbaca kembali dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa Turut Tergugat tidak mengetahui adanya kesepakatan – kesepakatan / perjanjian-perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tony Wiraman alias Oey Tjing Hian ataupun kesepakatan-kesepakatan/perjanjian-perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan pihak lain ;
4. Bahwa benar, terdapat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 012/G/2015/PTUN.Smg tanggal 11 Juni 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 183/B/2015/PT.TUN.Sby tanggal 14 Desember 2015 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.230 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 yang amarnya antara lain :
  - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
  - Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kota Semarang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00665/Kel. Candi tanggal 02 Juni 2006, Surat Ukur No.33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 M2 atas nama Goei Swan Tiong ;
  - Mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencabut dan mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 00665/Kel. Candi tanggal 02 Juni

Halaman 13, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006, Surat Ukur No.33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 M2  
atas nama Goei Swan Tiong ;

5. Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut belum dapat dilaksanakan oleh Turut Tergugat, karena di dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 00665/Kel. Candi masih terdapat catatan : Sita Jaminan, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan dari Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21-12-2006 No.189/Pdt.G/2006/PN.Smg dan Surat Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21-12-2006 No.W9.Dc.HT-04.10-1821 ;
6. Bahwa Turut Tergugat akan melaksanakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap apabila didalam buku tanah obyek sengketa tidak ada catatan Sita Jaminan ataupun pencatatan yang dapat menanggukhan segala bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah ataupun pembebasan hak ;
7. Bahwa Turut Tergugat tidak mengomentari dan menanggapi dalil Penggugat yang selebihnya bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Penggugat, akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat 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 untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

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

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang, telah menjatuhkan putusan tanggal 4 September 2017 Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Smg. yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I MINTARYONO ARDIANTO dan Tergugat II GOEY SWAN TIONG telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat SOEGianto alias ANDI SOEGianto sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang atas nama Naamllooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN;
4. Menyatakan memberi ijin kepada Penggugat SOEGianto alias ANDI SOEGianto untuk mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2996/PN.Smg. tanggal 11 Desember 2006 berikut Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN.Smg. tanggal 21 Desember 2006;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.436.000,00 ( tiga juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah );
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa kepada Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat yang tidak hadir pada saat putusan dibacakan telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 75/Pdt.G/2017/PN. Smg. tanggal 4 September 2017 dengan relasnya masing-masing tanggal 27 September 2017 dan 3 Oktoberr 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 75/Pdt.G/2017/PN. Smg. jo No. 66/Pdt.U/2017/PN. Smg. tanggal 11 September 2017 yang dibuat oleh Muhtar, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 75/Pdt.G/2017/PN. Smg. tanggal 4 September 2017 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II dan Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 28 Nopember 2017 dan 11 Desember 2017;

Halaman 15, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tanggal 5 Desember 2017 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 5 Desember 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan salinannya kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat, masing-masing tanggal 12 Desember 2017 dan 11 Desember 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 1 Pebruari 2018 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 5 Pebruari 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan salinannya kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 8 Pebruari 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang masing-masing pada tanggal 30 Nopember 2017, 28 Nopember 2017 dan 11 Desember 2017 telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I, Kuasa Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Kuasa Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 5 Desember 2017 yang pada intinya mengemukakan hal hal sebagai berikut:

1. Bahwa putusan yang dimohonkan banding adalah putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 75/Pdt.G/2017/PN. Smg. tanggal 4 September 2017 bahwa putusan tersebut adalah pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan fakta yang terungkap dalam persidangan sehingga Pembanding tidak mendapatkan keadilan atas putusan tersebut;

Halaman 16, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selanjutnya Pembanding menyatakan secara singkat dalil-dalil yang diajukan oleh Terbanding, karena perjanjian yang dibuat antara Pembanding dan Turut Terbanding I telah lebih dahulu ada dan terlaksana pada bulan Pebruari dan Mei 2006 sedangkan perjanjian tukar menukar yang dilaksanakan oleh Oey Tjiang Hian diadakan pada bulan Juni 2006, sehingga obyek sengketa yang dijadikan obyek perjanjian adalah bukan milik Alm. Toni Wiraman alias Oey Tjiang Hian lagi karena sudah dijual oleh Turut Terbanding I kepada Pembanding ;
3. Bahwa terlebih-lebih lagi berdasarkan bukti Pembanding yang telah diajukan dipersidangan menunjukkan bahwa Pembanding bisa membuktikan dalil-dalilnya sehingga Pembanding sama sekali tidak merugikan Terbanding, sekali lagi tidak ada relevasinya antara Terbanding dengan Pembanding dalam perkara ini;

Menimbang bahwa atas memori banding tersebut Kuasa Terbanding juga telah mengajukan kontra memori banding tanggal 1 Pebruari 2018 yang pada intinya mengemukakan hal hal sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan judex factie telah tepat dan benar, karena pertimbangan hukum tersebut didukung oleh alat-alat bukti berupa produk hukum baik dari Pengadilan Tata Usaha Negara maupun dari Pengadilan Negeri Semarang sehingga kekuatan hukumnya tidak terbantahkan dan tidak diragukan lagi kesalahannya;
2. Bahwa kesepakatan tukar menukar bangunan tempat tinggal dan pengoperan/pelepasan hak atas tanah antara Terbanding dengan (Alm) Toni Wirawan alias Oey Tjing Hian tersebut diatas, dituangkan dalam Surat Kesepakatan bersama bulan Juni 2006;
3. Bahwa sebenarnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN. Smg, tanggal 23 Maret 2007 jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 229/Pdt/PT. Smg, tanggal 3 Januari 2008 jo. Putusan MARI RI Nomor : 2740 K/Pdt/2009, tanggal 16 Juni 2010, sita jaminan (conservation beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Semarang berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 189/Pdt.G/2006/PN. Smg, tanggal 11 Desember 2006 dan Berita Acara Sita Jaminan dari Pengadilan Negeri Senmarang Nomor : 189/Pdt.G/2006, tanggal 21 Desember 2006, telah dinyatakan tidak berharga dan diperintahkan untuk diangkat, akan tetapi dalam persidangan telah ditemukan fakta hukum, Pembanding dan Turut Terbanding I terhadap

Halaman 17, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/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)



sita jaminan (conservation beslag) tersebut belum diangkat sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Semarang ;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Pembanding semula Tergugat I di dalam memori bandingnya serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi, alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 75/Pdt.G/2017/PN. Smg. tanggal 4 September 2017, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan - pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 75/Pdt.G/2017/PN. Smg. tanggal 4 September 2017 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, ketentuan-ketentuan dalam HIR, serta ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang, Nomor 75/Pdt.G/2017/PN. Smg. tanggal 4 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

*Halaman 18, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG*



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

3. Menghukum kepada Pembanding semula Tergugat I membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim, pada hari Selasa tanggal 24 April 2018 oleh kami, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H. Hakim Tinggi sebagai Hakim Ketua, Tulus Basuki, S.H. dan Yohanes Sugiwardarto, S.H., Hakim-hakim Tinggi masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG, tanggal 21 Maret 2018, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 2 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim-hakim Anggota dan C. R. Elfiani, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*Ttd.*

*Ttd.*

Tulus Basuki, S.H.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

*Ttd.*

Yohanes Sugiwardarto, S.H.

Panitera Pengganti

*Ttd.*

C. R. Elfiani, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- |                            |                |
|----------------------------|----------------|
| 1. Meterai putusan .....   | Rp 6.000,00    |
| 2. Redaksi putusan .....   | Rp 5.000,00    |
| 3. Biaya Pemberkasan ..... | Rp 139.000,00+ |

Jumlah Rp 150.000,00  
( Seratus lima puluh ribu rupiah )

Halaman 19, Putusan Nomor 114/Pdt/2018/PT SMG