



P U T U S A N
Nomor: 113/PDT/2021/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Ny. LIE TENG HOA, beralamat di Jl. Palmerah Utara II / 232 Rt/Rw. 005/016 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, selanjutnya disebut: **PEMBANDING I SEMULA TERGUGAT I**;

2. TAN PIA TENG, beralamat di Jl. Palmerah Utara II / 232 Rt/Rw 005/016 Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, selanjutnya disebut: **PEMBANDING II SEMULA TERGUGAT II**;

dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada: Kevin Sofyan, S.H, ACIARB, CLI, CPL, CPCLE, Allwin Sjahlim, Amd.,As,K, S.H.,M.H, Bangun Wijayanti, S.H., M.H., Moh. Syiarudin, S.H. dan Ferry Dharma, S.H., para Advokat pada *Law Office* "K. Sofjan & Partners", berkantor di Grand Slipi Tower Lt. 5, Unit F, Jl. Letjen S. Parman Kav. 22-24, Jakarta Barat, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Nopember 2020;

3. RUDY TANTOMO Alias TAN PENG KIE, beralamat di Jl. Palmerah Utara II/232, Rt/Rw. 005/016, Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: H. Adi Warman, S.H, M.H, MBA, Dr. Dhoni Martien, S.H.,M.H., 3. M. Arifsyah Matondang, S.H, M.H., Rizqi Muallif, S.H., Arief Pradana, S.E, S.H., Rhama Rizky Vianto, S.H. dan Dhian Fadlhan Hidayat, S.H., para Advokat dari Kantor Advokat H, Adi Warman, S.H, M.H., MBA, beralamat di Grand Slipi Tower 18th. Floor, Jalan Letjen S. Parman Kav. 22-24 Jakarta Barat, bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 046/SKK/AW/X/2020 tanggal 12 Oktober 2020, selanjutnya disebut: **PEMBANDING III SEMULA TERGUGAT III;**

Lawan

- 1. TAN SETIADI DERMAWAN**, yang beralamat di Jl. Palmerah Utara II/232 Rt.005 Rw.016 Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya: Salman Alfarisi, S.H. dan Deaby Anugrah Utama, S.H., para Advokat pada Kantor Hukum Perisai Law Firm, alamat di Jalan Buni Nomor 22 Kel. Jatipulo Kec. Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2021, selanjutnya disebut: **TERBANDING SEMULA PENGGUGAT;**
- 2. Nn. TAN KIM NIO**, beralamat di Jl. Palmerah Utara II/232 Rt/Rw. 005/016 Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, selanjutnya disebut: **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I;**
- 3. LIE TUAN KIP**, beralamat di Jl. Karet Pasar Rt/Rw. 03/03 Kelurahan Karet Semanggi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan, selaku ahli waris Ny. TAN SIU KIM bersama-sama dengan: **Lie Swie Kuan, Lie Swie Ling, Lie Ka King, Lie Ka Ping, Lie Ka Tjing, Lie Swie Tjiau, Lie Ka Hok dan Lie Ka Yong**, kesemuanya beralamat di Jl. Karet Pasar Rt/Rw. 03/03 Kelurahan Karet Semanggi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan, selanjutnya disebut: **TURUT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat melalui surat gugatan tanggal 5 September 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 9 September 2019 register perkara perdata

Halaman 2 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI

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

Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN HUKUM (Legal Standing) PARA TERGUGAT

Bahwa Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I merupakan anak-anak / keturunan sah dari (alm) **Tan Boe Gie** (Pemberi Hibah/Pewaris) dan **Ny. Thung Tang Nio**.

Bahwa Tergugat I (**Lie Teng Hoa**) *sekarang* bernama **Telly Indrajani** merupakan menantu dari **Tan Boe Gie** atau istri dari **Tan Pia Teng** (anak pertama Tan Boe Gie).

Bahwa Turut Tergugat II merupakan ahli waris dari **Ny. TAN SIU KIM** yang sudah lebih dahulu meninggal, karenanya hak dan kedudukan hukumnya diwarisi oleh suami dan anak-anak nya selaku ahli waris.

Bahwa berdasarkan **Pasal 118 ayat (2) HIR (Herzien Inlandsch Reglement)** / Pasal 142 RBg ditentukan bahwa yang berwenang untuk mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri di tempat tinggal Tergugat. Dalam hal terdapat beberapa orang Tergugat, maka Gugatan diajukan ke **Pengadilan Negeri tempat tinggal salah satu Tergugat** atas pilihan Penggugat (**Actor Sequitor Forum Rei**).

Bahwa baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I berdomisili di wilayah hukum Jakarta Barat Jl. Palmerah Utara II / 232, Kel. Palmerah, Kec. Palmerah, dan **objek perkara** berada di tempat yang sama dengan tempat tinggal Penggugat dan Para Tergugat tersebut.

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR/Pasal 142 RBg tersebut, dan oleh karena Penggugat dan Para Tergugat berdomisili di wilayah Jakarta Barat serta objek perkara berada di wilayah Jakarta Barat, maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan ini.

II. OBYEK PERKARA

SEBIDANG TANAH SELUAS 2.120 M2 SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) No.24/PALMERAH BESERTA TURUTANNYA, YANG MERUPAKAN TANAH BEKAS EIGENDOM NOMOR VERPONDING 3756 SELUAS 2.260 M2, TERLETAK DI JL. PALMERAH UTARA II / 232 JAKARTA BARAT

1. Bahwa **TAN BOE GIE** (Alm.) menikah untuk pertama kalinya dan satu-satunya dengan **Ny. THUNG TANG NIO** (Alm), perkawinan mana dilakukan secara adat

Halaman 3 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun yang tidak diketahui secara pasti oleh Penggugat dan tidak memiliki Akta Perkawinan. Dari perkawinan tersebut dilahirkan 6 (enam) orang anak ;

- (1) **Ny. Tan Siu Kim (Alm)** tanggal lahir tidak diketahui pasti oleh Penggugat
- (2) **Tan Pia Teng**, lahir di Jakarta pada tanggal 18-02-1940
- (3) **Tan Peng Tjoan (Alm)**, lahir di Jakarta pada tanggal 4-11-1943
- (4) **Nn. Tan Kim Nio**, lahir di Jakarta pada tanggal 8-8-1948
- (5) **Tan Peng Kie** atau **Rudy Tantomo**, lahir di Jakarta pada tanggal 26-03-1951
- (6) **Tan Cui Goan** atau **TAN SETIADI DERMAWAN (Penggugat)**, lahir di Jakarta pada tanggal 5-7-1953.

2. Bahwa **Tan Boe Gie meninggal dunia** di Jakarta pada tanggal **8 September 1989** sebagaimana dalam Surat Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Propinsi DKI Jakarta No. 48/KMU/DINAS/2016 tanggal 17 Juni 2016.
3. Bahwa **Ny. Tan Siu Kim** telah meninggal dunia pada tahun yang tidak diketahui pasti oleh Penggugat dan meninggalkan ahli waris/keturunan yang sah, yakni Lie Tuan Kip (suami) beserta anak-anak yang nama-namanya disebut sebagaimana Para Ahli Waris / Turut Tergugat II tersebut di atas.
4. Bahwa **Tan Peng Tjoan** telah meninggal dunia pada tanggal 25 April 2019 sebagaimana Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil DKI Jakarta tertanggal 29 Juli 2019 No. AM.500.0057916, dengan **tidak ada meninggalkan keturunan** /ahli waris.
5. Bahwa (Alm.) Tan Boe Gie semasa hidupnya, memiliki sebidang tanah **seluas 2.260 M2** bekas tanah Eigendom nomor Verponding 3756 yang terletak di (setempat dikenal sebagai) Jalan Palmerah Utara II No. 232, Kel. Palmerah, Kec. Palmerah Jakarta Barat, yang **dibeli dari Tuan Tee Leng Tong** berdasarkan **Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak No. 23 Tanggal 29 September 1967** dibuat dihadapan Notaris Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H., dimana dalam Akta Jual Beli tersebut Tan Boe Gie menggunakan/**meminjam nama menantunya** yakni **Lie Teng Hoa** atau *saat ini* bernama **Telly Indrajani** selaku pihak **Pembeli**.
6. Bahwa setelah pembelian rumah tersebut dari Tuan Tee Leng Tong, maka pada tahun 1968 Tan Boe Gie melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan /Pensertifikatan Tanah (*tetap menggunakan nama **Lie Teng Hoa** sesuai AJB*) dan terbit **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 24/Palmerah**, Gambar Situasi No. 15/1968 tanggal 16 Oktober 1968, tercatat a/n. **Lie Teng Hoa** dengan masa HGB selama **20** (dua puluh) tahun yang berakhir haknya tanggal **23 September 1981**, (selanjutnya disebut "**Tanah**").

Halaman 4 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa perihal **pinjam nama** tersebut diakui dan dibenarkan oleh **Ny. Lie Teng Hoa** sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan No. 24 tanggal 29 September 1967 dibuat dihadapan Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H (selanjutnya disebut "**Pernyataan**")

Bahwa di dalam **Pernyataan** tersebut **Lie Teng Hoa** atau **Telly Indrajani** menyatakan:

- "Penghadap menerangkan bahwa dengan akte saya, Notaris, tertanggal hari ini nomor 23, penghadap **telah membeli rumah dan pengoperan hak atas tanah** dari Tuan TEE LENG TONG (sekarang bernama TAUFANA TECHRISNA) partikelir bertempat tinggal di Djakarta, Djalan Palmerah Utara nomor 38.
- **Bahwa uang untuk membayar rumah tersebut adalah dari mertuanja tuan Tan Boe Gie**, partikelir bertempat tinggal di Djakarta, Djalan Gang Eng Soen 232, Palmerah Utara.
- Bahwa penghadap hendak menjatakan hal itu dengan Akte Notaris
- Berhubung dengan apa jang diterangkan di atas, maka penghadap njonja LIE TENG HOA tersebut, **dengan ini menjatakan bahwa uang untuk membayar harga rumah** terletak di Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raya, Kelurahan Palmerah, Ketjamatan Grogol Petamburan, setempat terkenal sebagai Djalan Gang Eng Soen 232, jang dibeli dari Tuan TEE LENG TONG (sekarang bernama TAUFANA TECHRISNA) berdasarkan akte saya, Notaris, tertanggal hari ini nomor 23, **adalah dari mertuanja, Tuan TAN BOE GIE** tersebut."

8. Bahwa sehubungan dengan **Pernyataan** tersebut, maka **Lie Teng Hoa** melalui **Akta Kuasa No. 25 tanggal 29 September 1969** (selanjutnya disebut "**Kuasa**") yang dibuat dihadapan Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H telah **memberi kuasa** kepada **Tan Boe Gie** selaku **pemilik tanah yang sebenarnya** untuk :

- a. **Melakukan segala urusan dan tindakan pemilikan** tentang rumah tinggal yang terletak di Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raya, Kelurahan Palmerah, Ketjamatan Grogol Petamburan, setempat terkenal sebagai Djalan Gang Eng Soen 232 ;
- b. **Menjual / mengoper rumah tersebut kepada siapapun juga**
 - Untuk urusan a dan b tersebut menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan, memberikan laporan-laporan **menandatangani akta-akta** dan surat-surat lain singkatnya **melakukan apapun juga yang diperlukan** untuk menyelesaikan urusan-urusan itu.

Halaman 5 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dari **Pernyataan** dan **Kuasa** tersebut di atas nyata bahwa **Ny. Lie Teng Hoa** telah mengakui Tanah sebagai milik ayah mertuanya (**Tan Boe Gie**) dan menyerahkan kembali **Penguasaan** dan **Pemilikan Tanah** kepada **Tan Boe Gie** selaku **pemilik yang sebenarnya**.
10. Bahwa pada tahun 1975, Tanah tersebut pada angka 5 **dihibahkan** oleh Tan Boe Gie kepada **istri** dan **semua anak laki-laki** nya, Penghibahan mana dibuat sesuai bentuk yang ditetapkan oleh ketentuan undang-undang (**Notariil**), sebagaimana dimuat dalam **Akta Hibah No. 3 Tanggal 1 Desember 1975** dihadapan Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H (selanjutnya disebut "**Akta Hibah**").
11. Dalam Akta Hibah tersebut, Tan Boe Gie (Pemberi Hibah) yang bertindak untuk dan atas nama **Ny. Lie Teng Hoa** berdasarkan **Akta Kuasa** sebagaimana tersebut pada angka-8 di atas, menyatakan :
*"Dengan ini **MENGHIBAHKAN** (schenken) bebas dari kewajibannya untuk memasukkan kembali dalam harta peninggalan (vrij van inbreng) kepada **Ny. Thung Tang Nio, Tan Pia Teng, Tan Peng Coan, Tan Peng Kie dan Tan Cui Goan** masing-masing sebesar **1/6 (seperenam)** bagian dari :*

"Sebuah bangunan rumah tinggal, terbuat dari lantai tegel dinding setengah tembok, atap genteng berikut turutan-turutannya setempat terkenal sebagai Jalan Palmerah Utara II/232 ;

*Demikian berikut segala hak yang ada pada dan/atau dapat dijalankan oleh pihak pertama atas sebagian dari tanah bekas Hak Eigendom Verponding nomor 3756 di atas mana bangunan tersebut didirikan berikut pekarangannya seluas **2.260 M2** (Dua ribu dua ratus enam puluh meter persegi) terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Grogol Petamburan Kelurahan Palmerah.*

*Bahwa rumah tersebut diperoleh pihak pertama karena pembelian berdasarkan **Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak tanggal 29 (dua puluh sembilan) September 1967** (Seribu sembilan ratus enam puluh tujuh) **nomor 23** dibuat dihadapan Notaris Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H".*

Sesuai ketentuan **Pasal 1 Akta Hibah** tersebut dinyatakan :

*"**Apa yang dihibahkan** dengan akte ini **berpindah ketangannya pihak kedua dalam keadaannya yang nyata** (feitelijke toestand) **pada hari ini** dan mengenai keadaan itu pihak kedua dikemudian hari tidak mengajukan tuntutan apapun juga"*

Halaman 6 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dari Akta Hibah tersebut di atas, terlihat nyata bahwa Pemberi Hibah menghendaki bahwa **semua penerima hibah** (termasuk istrinya / **Ny. Thung Tang Nio**) secara bersama-sama mendapat **5/6** bagian atau **masing-masing** mendapat hibah **1/6** bagian dari luas Tanah yang dihibahkan 2.260 M2 (*Dua ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), dengan perincian :

- **Ny. THUNG TANG NIO** mendapat **1/6 bagian** atau seluas **± 376 M2**
- **TAN PIA TENG** mendapat **1/6 bagian** atau seluas **± 376 M2**
- **TAN PENG COAN** mendapat **1/6 bagian** atau seluas **± 376 M2**
- **TAN PENG KIE** mendapat **1/6 bagian** atau seluas **± 376 M2**
- **TAN CUI GOAN** mendapat **1/6 bagian** atau seluas **± 376 M2**

1.880 M2

Sedangkan **1/6 lainnya** atau seluas **± 376 M2** (*Tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi*) yang **tidak dihibahkan** adalah patut menurut hukum untuk dinyatakan menjadi bagian/hak waris sesuai ketentuan undang-undang (**Ab intestato**).

13. Bahwa **pemberian dan penerimaan** Hibah tersebut dilakukan **dengan itikad baik** dan dilakukan dihadapan Notaris selaku **pejabat yang berwenang** serta menurut bentuk yang ditetapkan oleh ketentuan perundang-undangan. Dengan demikian **alas hak** kepemilikan para penerima Hibah didasarkan atas **akta otentik** sebagaimana ketentuan Hibah dalam KUH Perdata (*R. Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang hukum Perdata, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 2003*), yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 1666 ayat (1) KUH Perdata :

"Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu".

Pasal 1682 KUH Perdata :

"Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam pasal 1687, dapat, atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta Notaris, yang aslinya disimpan oleh Notaris itu"

Pasal 1868 KUH Perdata :

"Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta dibuatnya".

Halaman 7 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan penjelasan kewenangan Notaris dalam membuat Akta Hibah tersebut di atas menunjukkan bahwa perolehan hak yang didasarkan atas **Akta Hibah** dihadapan **Pejabat yang berwenang (Notaris)** adalah **sah** dan **berdasar untuk dilindungi oleh hukum**.

14. Bahwa esensi peralihan hak melalui Akta Hibah sama dengan esensi peralihan hak melalui Akta Jual Beli, maka sesuai ketentuan Pasal 1 Akta Hibah di atas, **kepemilikan dan penguasaan** atas tanah masing-masing seluas \pm **376 M2 demi hukum terjadi** sejak ditandatanganinya Akta Hibah, dan karenanya menjadi **hak** masing-masing **Penerima Hibah** (termasuk Penggugat) untuk mendaftarkannya di Kantor Pertanahan setempat **sesuai luas bagian masing-masing**.

TERGUGAT I , TERGUGAT II dan TERGUGAT III DENGAN SENGAJA dan MELAWAN HAK MENGUASAI SERTA MENSERTIFIKATKAN (MELAKUKAN PEMECAHAN dan PENINGKATAN HAK) TANAH Eks. HGB No.24/PALMERAH YANG MERUPAKAN OBJEK HIBAH YANG BELUM TERBAGI

15. Bahwa beberapa tahun setelah jangka waktu HGB berakhir, Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II secara **melawan hukum** melakukan **pemecahan dan peningkatan hak** atas bidang Tanah bekas HGB No. 24/ Palmerah tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2018/Palmerah seluas 1.390 M2 tercatat a/n. **Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa)**, Surat Ukur No. 06/2007 tanggal 10 Januari 2007 NIB. No.09.03.07.04.01891, sertifikat mana diterbitkan Kantor Pertanahan tanggal 13 Maret 2008.
16. Bahwa Penggugat **sangat keberatan** dan **menolak** tindakan Para Tergugat tersebut yang secara **sepihak menguasai** dan melakukan pemecahan/peningkatan Hak Sertifikat bidang Tanah **Eks. SHGB No.24/Palmerah** menjadi **Hak Milik atas nama Para Tergugat :**
- a. Tergugat I dan Tergugat II secara diam-diam **bertindak untuk diri sendiri seolah olah merasa yang paling berhak** atas Tanah dengan melakukan **Pemecahan Sertifikat HGB No. 24/Palmerah** dan meningkatkan (*memohonkan*) menjadi **Sertifikat Hak Milik** sehingga terbit (**SHM**) **No. 2018/Palmerah** seluas **1.390 M2**, tercatat a.n **Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa)**, padahal **secara sadar** mengetahui bahwa **ada hak orang lain** (hak saudara/adik-adiknya) atas tanah tersebut.
- b. Tergugat I selaku Pihak dalam **Pernyataan** dan **Kuasa** sebagaimana point 7 dan point 8 di atas **tidak memiliki hak atas Tanah** (karena senyatanya hanya

Halaman 8 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pinjam nama) **sepatutnya** dengan **itikad baik** memberitahukan bahwa masa **HGB No. 24/Palmerah** berakhir **23-09-1981** dan untuk perpanjangan atau peningkatan hak nya **dapat sekaligus dilakukan pembagian** sesuai Akta Hibah.
- c. Tergugat III secara diam-diam **bertindak untuk diri sendiri** telah mensertifikatkan (memohonkan) sebagian **tanah Eks. HGB No.24/Palmerah** menjadi **Sertifikat Hak Milik** sehingga terbit (SHM) No. **1435/Palmerah** seluas **704 M2** (*Tujuh ratus empat meter persegi*), tercatat a.n **Rudy Tantomio (dahulu Tan Peng Kie)**, padahal **secara sadar** Tergugat III mengetahui bahwa **ada hak orang lain** (hak saudaranya) atas tanah tersebut.
- d. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Pensertifikatan Tanah tersebut seharusnya melibatkan Penggugat dan ahli waris lainnya dikarenakan bahwa, disamping Penggugat selaku salah satu penerima Hibah, Para Tergugat juga mengetahui jika Penggugat pemegang Hak (Cessie/penyerahan) dari **Tan Peng Tjoan** dan telah tinggal di lokasi fisik tanah.
17. Bahwa **Tan Peng Tjoan** yang telah meninggal dunia pada tanggal 25 April 2019 (sebagaimana point 4 di atas), pada masa hidupnya telah **menyerahkan kepada Penggugat** apa yang menjadi **hak nya berdasarkan AKTA HIBAH**, *in casu hak atas 1/6 bagian* atau seluas **± 376 M2** (*Tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi*) dari tanah bekas Eigendom Verponding 3756 seluas 2.260 M2, sebagaimana dituangkan dalam Akta Penyerahan Hak (**Cessie**) tanggal **27 April 2011**.
18. Bahwa penyerahan hak / **Cessie** tersebut didasarkan karena semasa hidupnya Tan Peng Tjoan tidak memiliki keluarga/tidak memiliki keturunan sehingga dalam kehidupannya **dirawat/diasuh** dan **dibiayai oleh Penggugat** sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 **Cessie** yang menyebutkan :
- “Bahwa karena bagian hak dari Pihak Pertama atas Tanah dan Bangunan tersebut telah diserahkan kepada Pihak Kedua, maka Pihak Kedua berjanji dan mengikat diri untuk membiayai seluruh kehidupan Pihak Pertama, baik seluruh kehidupan sehari-hari maupun seluruh biaya Pengobatan Pihak Pertama ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua selama hidupnya, tanpa syarat dalam bentuk apapun”.*
19. Oleh karena **Cessie** tersebut di atas dibuat **secara sah** dan oleh **latar belakang yang sah** pula serta **didaftarkan/Legalisasi oleh Drs. Wijanto Suwongso, S.H Notaris di Jakarta tanggal 27 April 2011** dibawah nomor **519/Pendaftaran/2011**, maka patutlah menurut hukum apabila hak atas apa yang

Halaman 9 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI

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

dituangkan dalam Cessie tersebut berlaku dan ditaati oleh para Tergugat dan Turut Tergugat.

20. Bahwa karena **Ny. Thung Tang Nio** (*Istri Pewaris/ Ibu dari Penggugat dan Para Tergugat*) telah meninggal dunia **tanpa meninggalkan surat wasiat khusus** maka patutlah menurut hukum apabila hibah **1/6** bagian yang menjadi hak Ny. Thung Tang Nio tersebut menjadi warisan terbuka bagi Para ahli waris sesuai ketentuan undang-undang.
21. Bahwa mengingat luas tanah yang menjadi **objek Hibah** tahun 1975 (seluas 2.260 M2) **tidak lagi sama dengan luas fisik tanah saat ini** karena sesuai peraturan tata kota Tanah dimaksud terkena rencana **pelebaran jalan** maka untuk mengetahui pasti luasan tanah menurut hukum dapat dilakukan pengukuran ulang oleh instansi terkait dan hasil pengukuran ulang akan dijadikan landasan menentukan luas hak masing-masing penerima hibah/ahli waris (proporsional).
22. Bahwa sesuai ketentuan **pasal 1365 KUH Perdata** menentukan bahwa *tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian (R. Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang hukum Perdata, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 2003 halaman 346).*
23. Bahwa konsepsi perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUH Perdata tersebut merupakan *perbuatan, baik yang disengaja maupun karena kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain atau kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan baik dengan kesucilaan maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat.*
Dan dalam **Pasal 1366 KUH Perdata** menyatakan bahwa : *"Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya".*
24. Sehubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum tersebut dihubungkan dengan fakta-fakta hukum di atas, Para Tergugat dalam **tindakan dan kualitasnya** secara sederhana **terbukti dengan sengaja** melakukan tindakan yang **bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajibannya** karenanya tindakan Para Tergugat tersebut dapat dikualifisir sebagai tindakan Melawan Hukum.
25. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, patutlah menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat untuk secara bersama-sama dengan Penggugat melaksanakan

Halaman 10 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembagian hak atas Hibah Tanah sebagaimana **Akta Hibah No. 3** yang dibuat dihadapan **Notaris Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H tertanggal 1 Desember 1975**.

26. Bahwa untuk menghindari adanya tindakan hukum Para Tergugat selama proses pemeriksaan perkara berlangsung, serta untuk menjamin agar putusan perkara *a quo* di kemudian hari tidak menjadi sia-sia (*Illusoir*), mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan meletakkan **sita jaminan jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap tanah terhadap **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2018/Palmerah** seluas 1.390 M2, Surat Ukur No. 06/2007 tanggal 10 Januari 2007, tercatat a.n **Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa)**, dan **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1435/Palmerah** seluas **704 M2**, Surat Ukur No. 3656/1996 tanggal 24 Mei 1996, tercatat a.n **Rudy Tantomo (dahulu Tan Peng Kie)**.sebagaimana tersebut.
27. Oleh karena Gugatan *a quo* beralasan menurut **hukum**, Penggugat mohon agar Para Tergugat masing-masing dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar **Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah)** untuk **setiap hari** keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini.
28. Bahwa Gugatan *a quo* didasarkan pada **bukti-bukti otentik** maka sesuai ketentuan Pasal **180 HIR**, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menetapkan putusan perkara ini dapat **dijalankan terlebih dahulu** walaupun ada **Banding, Verzet** ataupun **Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vorraad)**.

Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Dalam PROVISI:

- Mengabulkan Permohonan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag)** dengan memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang cakap untuk itu **meletakkan Sita Jaminan** terhadap :
 - a. Tanah Sertifikat Hak Milik (**SHM**) **No. 2018/Palmerah** seluas 1.390 M2, Surat Ukur No. 06/2007 tanggal 10 Januari 2007, **NIB**. No.09.03.07.04.01891 tercatat a.n **Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa)**.
 - b. Tanah Sertifikat Hak Milik (**SHM**) **No. 1435/Palmerah** seluas **704 M2**, Surat Ukur No. 3656/1996 tanggal 24 Mei 1996, **NIB** No. 09.03.07.04.00424, tercatat a.n **Rudy Tantomo (dahulu Tan Peng Kie)**.

Dalam POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 11 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan **sah** dan **berharga Sita Jaminan** (*Conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan oleh Jurisita Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut.
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III telah **melakukan perbuatan melawan hukum** ;
4. Menyatakan Hibah Tanah (*schenken*) bekas Hak Eigendom Verponding nomor 3756, berikut pekarangannya seluas **2.260 M2** (*Dua ribu dua ratus enam puluh meter persegi*) yang terletak di Jalan Palmerah Utara II/232 Jakarta Barat kepada **Ny. Thung Tang Nio, Tan Pia Teng, Tan Peng Coan, Tan Peng Kie dan Tan Cui Goan** untuk masing-masing **1/6 (seperenam) bagian** sebagaimana tersebut dalam **Akta Hibah No. 3 Tanggal 1 Desember 1975** yang dibuat dihadapan Notaris Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H adalah **sah menurut hukum**.
5. Menyatakan menurut hukum bahwa **1/6 bagian lainnya** atas Tanah peninggalan (Alm. Tan Boe Gie/Pewaris) yang **tidak dihibahkan** menurut **Akta Hibah No. 3** Tanggal 1 Desember 1975 tersebut, beserta Hibah **1/6 bagian** atas nama (Alm) **Ny. Thung Tang Nio**, dinyatakan sebagai **budel waris** yang menjadi hak para ahli waris menurut ketentuan undang-undang (***Ab intestato***).
6. Menghukum Para Tergugat untuk secara bersama-sama dengan Penggugat melaksanakan **pembagian Hibah** menurut **Akta Hibah No. 3** yang dibuat dihadapan Notaris Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H tertanggal 1 Desember 1975, dengan atau tanpa terlebih dahulu dilakukan pengukuran ulang oleh instansi terkait.
7. Menyatakan Akta Penyerahan Hak (***Cessie***) oleh **Tan Peng Tjoan** kepada **Tan Cui Goan** (Penggugat) tertanggal **27 April 2011** yang didaftarkan/**Legalisasi oleh Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H** tanggal 27 April 2011 dibawah nomor **519/Pendaftaran/2011**, adalah **sah dan berlaku** menurut hukum.
8. Menyatakan **tidak memiliki kekuatan hukum** Sertifikat Hak Milik :
 - (1) **SHM No. 2018/Palmerah** seluas 1.390 M2, Surat Ukur No. 06/2007 tanggal 10 Januari 2007, **NIB**. No.09.03.07.04.01891, tercatat a/n. **Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa)**, dan :
 - (2) **SHM No. 1435/Palmerah** seluas **704 M2**, Surat Ukur No. 3656/1996 tanggal 24 Mei 1996, **NIB** No. 09.03.07.04.00424, tercatat a.n **Rudy Tantomo (dahulu Tan Peng Kie)**.
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing membayar kepada Penggugat denda sebesar **Rp. 10.000.000,-** (*Sepuluh juta Rupiah*) per **hari** keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Halaman 12 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi.
11. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan Perkara ini ;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut di atas, Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan jawaban tanggal 25 Februari 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM KONPENSI.

I. Dalam Eksepsi.

1. Bahwa Tergugat I & II **MENOLAK dengan tegas** seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat I & II ;

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

2. Bahwa sebagaimana juga didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 1 posita gugatan *aquo* dan juga dapat dilihat dari adanya Surat Tjatatatan No.80SJ/1951 tanggal 21 Desember 1951 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta, diketahui bahwa **Alm. Tan Boe Gie**, Laki-laki, lahir di Tiongkok tanggal 18 Mei 1910, semasa hidupnya telah menikah dengan **Alm. Thung Tan Nio**, lahir di Tiongkok tanggal 15 Oktober 1911, dan memiliki 6 (*enam*) orang anak yaitu :

- **Tan Pia Teng / Tergugat II** dalam perkara *aquo* ;
- **Tan Peng Tjoan**, laki-laki, lahir di Kebajoran, Djatinegara pada tanggal 04 November 1943, Surat Kelahiran No.789 dibuat di Jakarta (selanjutnya disebut "**Alm. Tan Peng Tjoan**"), dan pada tanggal 25 April 2019 telah meninggal dunia di Jakarta sebagaimana ternyata dalam Akta Kematian No.3173-KM-29072019-0003 tanggal 29 Juli 2019 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Prov. DKI Jakarta (selanjutnya disebut "**Akta Kematian Tan Peng Tjoan**");
- **Tan Kim Nio / Turut Tergugat I** dalam perkara *aquo* ;
- **Tan Peng Kie / Tergugat III** dalam perkara *aquo* ;

Halaman 13 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Tan Sioe Kim / Turut Tergugat II** dalam perkara *aquo* ;
 - **Tan Setiadi Dermawan / Penggugat** dalam perkara *aquo* ;
3. Bahwa ternyata diketahui pula Alm. Tan Peng Tjoan berdasarkan Akta Kematian Tan Peng Tjoan ternyata semasa hidupnya tidak menikah dan tidak memiliki anak sehingga oleh karenanya berdasarkan hukum, Tergugat II, Turut Tergugat I, Tergugat III dan Penggugat merupakan **AHLI WARIS dari pada Alm. Tan Peng Tjoan** (vide Pasal 852 KUHPerdara) ;
4. Bahwa sedangkan terbukti dalam perkara *aquo*, Penggugat dalam surat gugatannya hanya bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, begitu-pula untuk Tergugat II, Turut Tergugat I dan Tergugat III, Penggugat dalam gugatan *aquo* hanya mencantumkan kapasitasnya untuk bertindak sebagai diri sendiri **TANPA MENCANTUMKAN** bertindak juga selaku ahli waris dari Alm. Tan Peng Tjoan ;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka **TERBUKTI** gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat **KURANG PIHAK** karena Penggugat **TIDAK MENCANTUMKAN** kedudukan/kapasitas Tergugat II, Turut Tergugat I, Tergugat III dan Penggugat sebagai **AHLI WARIS** dari Alm. Tan Peng Tjoan ;
- Dengan demikian karena terbukti gugatan *aquo* **KURANG PIHAK** maka sudah seharusnya apabila gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat untuk **DITOLAK** atau setidaknya-tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijke verklaard*) ;

Eksepsi Obscuur Libel

6. Bahwa gugatan Penggugat bersifat **KABUR (Obscuur Libel)** yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut dibawah ini :
- 6.1. Bahwa sebagaimana dapat dilihat pada bagian perihal dalam gugatan *aquo* yaitu : "Perihal : Perbuatan Melawan hukum dan Pembagian Hak Bersama (Hibah)" dan/atau dalil-dalil posita dan petitum Penggugat dalam surat gugatan *aquo*, terlihat secara jelas bahwa Penggugat disatu sisi menyatakan Tergugat I & II serta Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat ;
- 6.2. Akan tetapi disatu sisi lainnya, Penggugat dalam dalil posita dan petitum surat gugatan *aquo* mempermasalahkan tentang Pembagian Hak Bersama (Hibah) yang dahulu diberikan oleh Alm. Tan Boe Gie berdasarkan Akta Hibah No.3 tanggal 01 Desember 1975 yang dibuat dihadapan Jony Frederik Berthold Tumbelake Sinjal, SH., Notaris di Jakarta ;
- 6.3. Berdasarkan angka 10.1 dikaitkan dengan angka 10.2 diatas maka **TERBUKTI** gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat bersifat

Halaman 14 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



KABUR (Obscuur Libel) karena Penggugat **MENGGABUNGAN 2** (dua) permasalahan hukum dalam 1 perkara padahal untuk menyelesaikan permasalahan hukum tersebut diatas seharusnya diajukan secara **TERPISAH** melalui gugatan sendiri-sendiri dan **TIDAK DAPAT DIGABUNG** karena menyangkut 2 hal permasalahan hukum yang **BERBEDA** ;

Dengan demikian sudah sepatutnya menurut hukum apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk **DITOLAK** atau setidaknya tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijeverklaard*) ;

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Tergugat I & II **MENOLAK** dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat I & II ;
2. Bahwa dalil-dalil Tergugat I & II Dalam Eksepsi sebagaimana tersebut diatas, mohon secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat I & II Dalam Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa adalah benar dalil-dalil Penggugat pada angka 1 s/d 3 posita gugatan Penggugat ;
4. Bahwa terhadap dalil posita angka 4 gugatan Penggugat, Tergugat I & II **MENANGGAPI** dan melakukan **KLARIFIKASI** sebagai berikut :
 - 4.1. Bahwa benar Alm. Tan Peng Tjoan telah meninggal dunia pada tanggal 25 April 2019 sebagaimana ternyata dalam Akta Kematian Tan Peng Tjoan ;
 - 4.2. Bahwa benar Alm. Tan Peng Tjoan semasa hidupnya tidak menikah dan tidak memiliki anak akan tetapi adalah **TIDAK BENAR** apabila kemudian Alm. Tan Peng Tjoan **TIDAK MEMILIKI** Ahli Waris karena sebagaimana dalil-dalil Tergugat I & II pada bagian eksepsi diatas, bahwa Tergugat II, Turut Tergugat I, Tergugat III dan Penggugat sebagai Kakak-Kakak dan Adik Alm. Tan Peng Tjoan merupakan **AHLI WARIS dari pada Alm. Tan Peng Tjoan** (vide Pasal 852 KUHPperdata) ;
 - 4.3. Bahwa dengan demikian dalil posita angka 4 gugatan Penggugat haruslah **DITOLAK** karena **TIDAK BENAR** dan **TIDAK SESUAI** dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 - 4.4. Bahwa oleh karena dalil posita angka 4 gugatan Penggugat adalah **TIDAK BENAR** maka dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatan *aquo* menjadi **TIDAK BENAR** sehingga sudah sepatutnya gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijkeverklaard*) ;

5. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 5 gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya Tergugat I & II **MENOLAK** dengan tegas dalil Penggugat tersebut, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Bahwa berdasarkan Surat Tjatanan No.80SJ/1951 tanggal 21 Desember 1951 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta (selanjutnya disebut "**Surat Penolakan Kewarganegaraan Indonesia**"), **TERBUKTI** Alm. Tan Boe Gie adalah **WARGA NEGARA ASING** yaitu **BERKEWARGANEGARAAN Republik Rakyat China/RRC (China)** karena lahir di Tiongkok, China pada tanggal 18 Mei 1910 dan telah **MENOLAK KEWARGANEGARAAN REPUBLIK INDONESIA** berdasarkan Surat Penolakan Kewarganegaraan Indonesia tersebut diatas;
 - b. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sesuai Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Jo. Pasal 1 ayat (1 s/d 3, berlaku Asas Nasionalitas) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "**UUPA**"), Jo. Pasal 9 ayat 1 UUPA maka hanya **WARGA NEGARA REPUBLIK INDONESIA** saja yang boleh memiliki tanah di Wilayah Negara Republik Indonesia ;
Adapun Pasal 9 ayat 1 UUPA, menyebutkan :

"1. Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2."
 - c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalil posita angka 5 gugatan Penggugat harus **DITOLAK** dan **DIKESAMPINGKAN** ;
 - d. Bahwa selain itu berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak No.23 tanggal 29 September 1967 yang dibuat dihadapan Jony Frederik Berthold Tumbelake Sinjal, SH., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "**Akta Jual Beli No.23**"), secara **TERANG** dan **TEGAS** bahwa pihak **PEMBELI** dalam jual beli tersebut adalah Tergugat I (Ny. Lie Teng Hoa saat ini bernama Telly Indrajani), **BUKAN** Alm. Tan Boe Gie ;
 - e. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **TERBUKTI** bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah milik Tergugat I sehingga oleh karena itu gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat harus **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijkeverklaard*) ;

Halaman 16 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa terhadap dalil posita angka 6 gugatan Penggugat, Tergugat I & II **MENGLARIFIKASINYA** sebagai berikut :

6.1. Bahwa **TIDAK BENAR** Alm. Tan Boe Gie pada tahun 1968 melakukan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan setempat terkait tanah objek sengketa, karena sebagaimana **PENGAKUAN** Penggugat sendiri dalam angka 6 surat gugatan *aquo* (Pengakuan mana merupakan **BUKTI YANG SEMPRUNA** sehingga tidak perlu lagi dibuktikan oleh Tergugat I & II) bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.24 tanggal 17 Oktober 1968, Gambar Situasi No.15/1968 tanggal 16 Oktober 1968, ternyata **TERCATAT ATAS NAMA Tergugat I** (Lie Teng Hoa saat ini bernama Telly Indrajani) **BUKAN** Alm. Tan Boe Gie sehingga sejak semula tanah objek sengketa adalah **MILIK Tergugat I BUKAN** milik Alm. Tan Boe Gie dan/atau pihak ketiga lainnya ;

6.2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalil posita angka 5 gugatan Penggugat harus **DITOLAK** dan **DIKESAMPINGKAN** ;

7. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 7 s/d 9 gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya Tergugat I & II **MENOLAK** dengan tegas dalil Penggugat tersebut, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

7.1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.23 pihak pembeli adalah Tergugat I sehingga oleh karenanya secara hukum tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I **BUKAN** milik Alm. Tan Boe Gie ;

7.2. Bahwa selanjutnya :

(i) Akta Pernyataan No.24 tanggal 29 September 1967 yang dibuat dihadapan Jony Frederik Berthold Tumbelake Sinjal, SH., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "**Akta Pernyataan No.24**") ;

(ii) Akta Kuasa No.25 tanggal 29 September 1967 yang dibuat dihadapan Jony Frederik Berthold Tumbelake Sinjal, SH., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "**Akta Pemberian Kuasa No.25**") ;

merupakan **AKTA-AKTA PINJAM NAMA/ NOMINEE** yang sengaja dibuat untuk **MENGELABUI HUKUM (PENYELUNDUPAN HUKUM)** sehingga oleh karenanya sejak awal akta-akta tersebut adalah **BATAL DEMI HUKUM** dan oleh karenanya **TIDAK MEMILIKI** nilai kekuatan pembuktian apapun dan dianggap **TIDAK PERNAH ADA/TIDAK PERNAH DIBUAT** karena akta-akta tersebut pada hakikatnya adalah menerangkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Alm. Tan Boe Gie yang merupakan **ORANG ASING/BERKEWARGANEGARAAN ASING** (vide angka 5 tersebut diatas), padahal **ORANG ASING** (Alm.

Halaman 17 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI

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

Tan Boe Gie) **TIDAK BOLEH MEMILIKI HAK ATAS TANAH** di wilayah Negara Republik Indonesia ;

Vide :

- Pasal 1335 KUHPerdota, yang menyatakan sebagai berikut :

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”

Akta Pernyataan No.24 dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang (tanah objek sengketa tidak dapat dimiliki oleh **ORANG ASING** (Alm. Tan Boe Gie), dengan memakai/menggunakan/ meminjam nama Tergugat I.

- Pasal 1337 KUHPerdota, yang menyatakan sebagai berikut :

“Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.”

Berdasarkan Pasal 9 ayat 1 UUPA dan Asas Nasionalitas yang terkandung dalam UUPA disebutkan bahwa hanya orang Indonesia yang dapat memiliki tanah (*in casu* tanah objek sengketa). Pembuatan Akta Pernyataan No.24 dengan maksud meminjam nama Tergugat I adalah suatu sebab yang **TERLARANG** karena **DILARANG OLEH Undang-Undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.**

- Pasal 9 ayat 1 UUPA, yang menyatakan :

“1. Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.”

- Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang menyatakan :

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing adalah batal karena hukum.”

- Putusan Pengadilan Tinggi No.12/Pdt/2014/PT.DPS yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yang pada intinya menyatakan :

“Perjanjian yang dibuat oleh Saito Hiromi selaku warga Negara asing dengan Choirul Anam selaku warga Negara Indonesia yang dikenal

Halaman 18 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI

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

dalam perjanjian nominee dinyatakan tidak sah sejak awal dan batal demi hukum.”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.080 K/Sip/1975, yang pada intinya menyatakan :

“Perjanjian yang dibuat karena causa yang tidak diperkenankan (Ongeoor-Loofdeoorzaak) adalah tidak sah.”

- Asas Larangan Pengasingan Tanah (Gronds Verponding Verbood).

Merupakan asas yang berlaku di dalam UUPA mengenai larangan kepemilikan tanah dengan hak selain Hak Pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990, yang pada intinya menyatakan :

“Pembuatan “Akta Kuasa Mutlak” seperti yang terjadi dalam kasus ini mengandung materi, bahwa Pemilik Tanah selaku “Pemberi Kuasa” memberi Kuasa penuh kepada “Penerima Kuasa” untuk menguasai dalam arti luas, yaitu mengasingkan (Vervreemden) dan/atau melakukan perbuatan hukum macam apapun juga terhadap tanah yang bersangkutan, Kuasa Mutlak ini merupakan penyimpangan, ex Pasal 1813 BW.”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3332 K/Pdt/1994 tanggal 18 Desember 1997, yang pada intinya menyatakan :

“Akta Kuasa Mutlak, yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai sarana untuk melaksanakan jual beli tanah, tidak dapat diajukan sebagai bukti dipersidangan di Pengadilan, tentang adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini disebabkan karena “Kuasa Mutlak” adalah bertentangan dan dilarang oleh Instruksi Mendagri No.14/1982 tanggal 06 Maret 1982.”

- Diktum Kedua Instruksi Mendagri No.14/1982 tanggal 06 Maret 1982, yang pada intinya menyatakan :

“a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa ;

- b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.”*

Halaman 19 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI

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

Akta Pemberian Kuasa No.25 yang didalamnya memberikan hak sepenuhnya dan tidak dapat dicabut kembali dari Tergugat I kepada Alm. Tan Bo Gie, terkait tanah objek sengketa termasuk kategori Kuasa Mutlak yang telah **DILARANG** berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas dan Instruksi Mendagri No.14/1982.

7.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka **TIDAK BENAR** dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Alm. Tan Boe Gie adalah pemilik dari pada tanah objek sengketa. Sebaliknya justeru **TERBUKTI secara hukum** bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah milik Tergugat I berdasarkan tanda bukti kepemilikan berupa :

- (i) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.04150/Palmerah tanggal 13 Februari 2019, Surat Ukur No.02664/Palmerah/2019 tanggal 13 Februari 2019, NIB 09030704.13184 seluas 695 m2 (selanjutnya disebut "**SHM No.04150**") ;
 - (ii) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.04151/Palmerah tanggal 13 Februari 2019, Surat Ukur No.02665/Palmerah/2019 tanggal 13 Februari 2019, NIB 09030704.13183 seluas 695 m2 (selanjutnya disebut "**SHM No.04151**") ;
- Dengan demikian dalil posita angka 7 s/d 9 gugatan Penggugat haruslah **DITOLAK** atau setidaknya tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijeverklaard*) :

8. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 10 s/d 14, angka 21 dan angka 25 gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya Tergugat I & II **MENOLAK** dengan tegas dalil Penggugat tersebut, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

8.1. Bahwa sebagaimana telah ditir diatas berulang kali bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan SHM No.04150 dan SHM No.04151 dan **BUKAN** milik Alm. Tan Boe Gie sehingga oleh karenanya adalah **TIDAK SAH** dan **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM** Akta Hibah No.3 tanggal 01 Desember 1975 yang dibuat dihadapan Jony Frederik Berthold Tumbelake Sinjal, SH., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "**Akta Hibah**"). Selain itu Alm. Tan Boe Gie adalah **ORANG ASING** sehingga **TIDAK BOLEH** memiliki hak atas tanah (hak milik) di **INDONESIA** ;

8.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka klaim Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Alm. Tan Boe Gie dan telah dihibahkan salah satunya kepada Penggugat adalah dalil yang **TIDAK BENAR** dan **BERTENTANGAN** dengan :

Halaman 20 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



- Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1425 K/Pdt/1985 tanggal 24 Juni 1991, yang menyatakan pada intinya sebagai berikut :

“Perbuatan hukum berupa Hibah Tanah yang dilakukan oleh bukan pemilik tanah adalah tidak syah, karena bertentangan dengan hukum dan Hak Milik orang lain. Hibah yang demikian ini dapat dibatalkan.”

8.3. Lihat juga dalil Tergugat I & II pada 7 diatas yang menyatakan bahwa Akta Pernyataan No.24 dan Akta Pemberian Kuasa No.25 telah **BATAL DEMI HUKUM** sejak awal sehingga dianggap **TIDAK PERNAH ADA** oleh karenanya sejak awal Alm. Tan Boe Gie **TIDAK MEMILIKI HAK** dan **KEWENANGAN** untuk memberikan hibah terkait tanah objek sengketa kepada siapapun juga karena dasar yang mendasari Alm. Tan Boe Gie memiliki hak atas tanah objek sengketa telah **BATAL/GUGUR** sejak awal;

8.4. Bahwa selanjutnya, memperhatikan Surat Bukti Pelaporan Orang Asing Nomor TA 2703/JB/1978 tanggal 03 Mei 1978 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kantor Urusan Penduduk, Pemerintah DKI Jakarta **TERBUKTI** bahwa Penggugat/Tan Setiadi Dermawan (dahulu bernama Tan Tjui Goan) pada tahun 1978 masih berstatus sebagai **WARGA NEGARA ASING** dengan **KEWARGANEGARAAN CINA (RRC)** sehingga oleh karena apabila *quad non* benar Akta Hibah tersebut diatas maka pada saat itu Penggugat juga **TIDAK DAPAT** memiliki tanah objek sengketa sebagai pemberian hibah dari Alm. Tan Peng Tjoan karena **TERBUKTI SECARA HUKUM** Penggugat adalah **ORANG ASING** sehingga **TIDAK DAPAT** memiliki hak kepemilikan (Hak Milik) atas tanah (tanah objek sengketa) ;

8.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka adalah **TIDAK BENAR** dalil posita angka 10 s/d 14, angka 21 dan angka 25 gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya haruslah **DITOLAK** atau setidaknya tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijkeverklaard*) ;

9. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 15 s/d 16 gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya Tergugat I & II **MENOLAK** dengan tegas dalil Penggugat tersebut, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

9.1. Bahwa sejak semula tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan : Akta Jual Beli No.23, kemudian Tergugat I

Halaman 21 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



mensertifikatkannya kepada Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri sehingga oleh karenanya terbit : Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.24 tanggal 17 Oktober 1968, Gambar Situasi No.15/1968 tanggal 16 Oktober 1968 seluas 2.120 m2 tercatat atas nama Lie Teng Hoa saat ini bernama Telly Indrajani (selanjutnya disebut "**SHGB No.24**") ;

9.2. Bahwa benar SHGB No.24 habis masa berlakunya tanggal 23 September 1981 dan Tergugat I baru pada tahun 2007 melakukan perpanjangan/pembaharuan hak atas SHGB No.24 sehingga kemudian terbit : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1692/Palmerah tanggal 06 Agustus 2007, Surat Ukur No.06/2007 tanggal 10 Januari 2007 seluas 1.390 m2 tercatat atas nama Tergugat I (selanjutnya disebut "**SHGB No.1692**"), sehingga oleh karenanya adalah **TIDAK BENAR** dalil Penggugat yang menyatakan : *setelah SHGB No.24 habis masa berlakunya kemudian Tergugat I & II melakukan perpanjangan/pembaharuan hak dan kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No.2018/Palmerah tanggal 13 Maret 2008, Surat Ukur No.06/2007 tanggal 10 Januari 2007 seluas 1.390 m2 (selanjutnya disebut "**SHM No.2018**")*, oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 16 posita gugatan *aquo* haruslah **DITOLAK** atau **DIKESAMPINGKAN** dalam pemeriksaan perkara *aquo* ;

9.3. Bahwa setelah terbit SHGB No.1692 kemudian pada tahun 2008 Tergugat I meningkatkan status hak kepemilikan atas SHGB No.1692 menjadi Sertifikat Hak Milik sehingga terbit SHM No.2018 ;

9.4. Bahwa terakhir SHM No.2018 kemudian dilakukan pemecahan sehingga kemudian terbit : SHM No.04150 dan SHM No.04151 ;

9.5. Bahwa sejak semula mulai dari SHGB No.24 kemudian menjadi SHGB No.1692 kemudian menjadi SHM No.2018 dan terakhir menjadi SHM No.04150 dan SHM No.04151, kesemua sertifikat-sertifikat tersebut tercatat atas nama Lie Teng Hoa saat ini bernama Telly Indrajani /Tergugat I dan **TIDAK PERNAH** tercatat atas nama Alm. Tan Boe Gie dan/atau pihak ketiga lainnya. Oleh karena itu dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan tanah objek sengketa adalah milik dari Alm. Tan Boe Gie adalah dalil yang **TIDAK BENAR** dan dalil tersebut haruslah **DITOLAK** atau **DIKESAMPINGKAN** dalam pemeriksaan perkara *aquo* ;



9.6. Bahwa selanjutnya, oleh karena tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I sehingga pada saat Tergugat I akan melakukan permohonan perpanjangan/ peningkatan hak sebagaimana dijelaskan diatas maka Tergugat I **TIDAK PERLU MEMBERITAHU dan/atau MEMINTA IZIN** kepada siapapun juga termasuk Penggugat atau Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melakukan tindakan hukum tersebut diatas, oleh karena itu maka dalil Penggugat pada angka 16 huruf a, b, d haruslah **DITOLAK** atau **DIKESAMPINGKAN** dalam pemeriksaan perkara *aquo* ;

9.7. Bahwa selain itu, juga perlu diperhatikan mengenai keadaan SHGB No.24 yang ternyata telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 23 September 1981 sehingga setelah SHGB No.24 berakhir/habis jangka waktu haknya maka tanah SHGB No.24 telah menjadi **TANAH NEGARA**. Dengan demikian setelah tanggal 23 September 1981 tanah objek sengketa telah kembali menjadi **TANAH NEGARA** sehingga **TIDAK ADA** pihak ketiga lain (termasuk Alm. Tan Boe Gie dan/atau Penggugat dan lainnya baik selaku yang ahli waris maupun selaku penerima hibah dari Alm. Tan Boe Gie yang berhak atas tanah objek sengketa), selain dari pada Tergugat I selaku ex pemilik dari SHGB No.24 yang secara hukum mendapat prioritas lebih dahulu terhadap tanah *aquo* (tanah objek sengketa) ;

Dengan demikian tanah SHGB No.1692 kemudian menjadi SHM No.2018 dan terakhir menjadi SHM No.04150 dan SHM No.04151 (tanah objek sengketa) merupakan **BERASAL** dari ex **TANAH NEGARA** **BUKAN** berasal dari ex *Eigendom* Nomor *Verponding* 3756 sebagaimana klaim Penggugat ;

9.8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka **TIDAK TERBUKTI** dalil-dalil Penggugat pada posita angka 15 s/d 16 gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya dalil-dalil tersebut haruslah **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijkeverklaard*) ;

10. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 17 s/d 19 gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya Tergugat I & II **MENOLAK** dengan tegas dalil Penggugat tersebut, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

10.1. Bahwa sebagaimana telah disitir pada angka 7 dan 8 diatas, bahwa Akta Pernyataan No.24 Jo. Akta Pemberian Kuasa No.25 Jo. Akta Hibah adalah akta-akta yang dibuat secara **TIDAK SAH** karena dibuat



BERTENTANGAN DENGAN HUKUM sebagaimana telah dijelaskan diatas. Selain itu tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I **BUKAN** milik Alm. Tan Boe Gie sehingga Alm. Tan Peng Tjoan **TIDAK MEMILIKI HAK** dan **KEPENTINGAN** dan/atau **KAITAN** dengan tanah objek sengketa, oleh karena itu Alm. Tan Peng Tjoan **TIDAK BERHAK** untuk memberikan hak dalam bentuk penyerahan hak/cessie (Akta Penyerahan Hak (Cessie) tanggal 27 April 2011), kepada Penggugat berkaitan dengan tanah objek sengketa ;

10.2 Bahwa oleh karena Alm. Tan Peng Tjoan **TIDAK MEMILIKI HAK** dan **HUBUNGAN** dengan tanah objek sengketa maka penyerahan hak/cessie oleh Alm. Tan Peng Tjoan kepada Penggugat sebagaimana ternyata dalam Akta Penyerahan Hak (Cessie) tanggal 27 April 2011 adalah **TIDAK SAH** atau setidaknya **TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM** atau **TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM** berkaitan dengan tanah objek sengketa dan Tergugat I & II ;

10.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalil posita angka 17 s/d 19 gugatan Penggugat haruslah **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijeverklaard*) ;

11. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 20 gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya Tergugat I & II **MENOLAK** dengan tegas dalil Penggugat tersebut, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

11.1. Bahwa sebagaimana telah disampaikan berulang kali oleh Tergugat I dan II diatas, bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan SHM No.04150 dan SHM No.04151 dan **BUKAN** milik Alm. Tan Boe Gie sehingga oleh karenanya Alm. Thung Tang Nio selaku anak/ahli waris dari Alm. Tan Boe Gie, yang saat ini diwakili oleh para ahli warisnya **TIDAK MEMILIKI HAK** atas tanah objek sengketa. Oleh karena itu adalah **TIDAK BENAR** dalil Penggugat yang menyatakan : *hibah 1/6 bagian yang menjadi hak Ny. Thung Tan Nio menjadi warisan terbuka bagi para Ahli Warisnya* ; Dengan demikian dalil posita angka 20 gugatan Penggugat haruslah **DITOLAK** atau **DIKESAMPINGKAN** dalam pemeriksaan perkara *aquo* ;

12. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 22 s/d 24 gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya Tergugat I & II **MENOLAK** dengan tegas dalil Penggugat tersebut, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :



12.1. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah milik Tergugat I berdasarkan SHM No.04150 dan SHM No.04151 dan **BUKAN** milik dari pada Alm. Tan Boe Gie dan berdasarkan dalil-dalil Tergugat I & II sebelumnya diatas maka **TIDAK TERDAPAT** perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I & II kepada Penggugat berkaitan dengan tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa adalah milik dari pada Tergugat I & II sehingga **TIDAK MUNGKIN** Tergugat I & II melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain termasuk Penggugat diatas tanah objek sengketa yang merupakan milik dari pada Tergugat I & II sendiri ;

12.2. Justeru Penggugat-lah yang telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat I & II** karena Penggugat beserta dengan keluarganya sejak 30 tahun yang lalu telah tinggal dan menetap diatas sebagian tanah objek sengketa milik Tergugat I, meskipun oleh Tergugat I & II telah disuruh untuk pergi/meninggalkan tanah objek sengketa namun **TETAP TIDAK MAU PERGI** meninggalkan tanah objek sengketa milik Tergugat I sehingga atas tindakan dan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang dilakukan oleh Penggugat dan keluarganya tersebut diatas telah mengakibatkan kerugian bagi Tergugat I & II yang akan Tergugat I uraikan lebih lanjut dalam Gugatan Rekonpensi yang menjadi satu kesatuan dengan gugatan dalam perkara *aquo* ;

12.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka **TIDAK TERBUKTI** perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I & II kepada Penggugat sehingga oleh karenanya posita angka 22 s/d 24 gugatan Penggugat haruslah **DITOLAK** atau setidaknya **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijkeverklaard*) ;

13. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 26 gugatan Penggugat yang pada intinya memohon agar diletakkan sita jaminan dalam perkara *aquo*, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

13.1. Bahwa sesuai Pasal 227 ayat 1 HIR, yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

“(1) Jika ada dugaan yang beralasan bahwa seorang yang berhutang, yang perkaranya belum diputus akan tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi akan barang-barangnya yang bergerak atau yang tetap

Halaman 25 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



agar tidak dapat dijangkau oleh yang berkepentingan maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan yang berkepentingan dapat memerintahkan agar dilakukan penyitaan terhadap barang-barang tersebut untuk menjamin hak si pemohon, kepada siapa juga diberitahu untuk datang menghadap di depan sidang Pengadilan Negeri yang ditentukan, sedapat mungkin dalam persidangan yang pertama berikutnya untuk mengajukan gugatannya serta membuktikan kebenarannya”

Bahwa dalam perkara *aquo* Tergugat I & II sama sekali tidak mempunyai hutang apapun kepada Penggugat dan tidak ada alat bukti yang diajukan oleh Penggugat bahwa Tergugat I berusaha menggelapkan atau membawa pergi barang-barang yang bergerak atau yang tidak bergerak/tetap yang dimohonkan sita jaminan, sehingga tuntutan sita jaminan tersebut **adalah TIDAK SESUAI dengan ketentuan Pasal 227 ayat 1 HIR yang mengatur mengenai sita jaminan**, oleh karena itu permohonan sita jaminan dalam perkara *aquo* yang dimohonkan oleh Penggugat wajib untuk **DITOLAK** ;

14. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 27 gugatan Penggugat yang pada intinya agar Tergugat I & II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila tidak melaksanakan isi putusan, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- 14.1. Bahwa sebagaimana telah disampaikan diatas, tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan SHM No.04150 dan SHM No.04151, selanjutnya Akta Pernyataan No.24 Jo. Akta Pemberian Kuasa No.25 Jo. Akta Hibah dibuat secara **TIDAK SAH dan BERTENTANGAN DENGAN HUKUM** sehingga tanah objek sengketa **BUKAN** milik dari Alm. Tan Boe Gie karena ia adalah **ORANG ASING** yang **TIDAK BOLEH** memiliki Hak Atas Tanah (Hak Milik) di Indonesia, selain itu justeru Penggugat beserta keluarga yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I & II karena telah menduduki sebagian tanah objek sengketa milik Tergugat I secara **TANPA HAK dan MELAWAN HUKUM** sehingga menimbulkan kerugian bagi Tergugat I & II. Dengan demikian **TIDAK TERDAPAT** tindakan-tindakan dan/atau putusan hukum yang dapat dikabulkan yang dapat menghukum Tergugat I & II untuk melakukan suatu perbuatan hukum karena tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I, sehingga tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tersebut

Halaman 26 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah dalil-dalil yang **MENGADA-ADA** dan **TIDAK BERDASAR** sehingga harus **DITOLAK** atau **DIKESAMPINGKAN** dalam pemeriksaan perkara *aquo* ;

15. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil posita angka 28 gugatan Penggugat yang pada intinya memohon agar putusan perkara *aquo* nantinya dapat dijalankan terlebih dahulu (Putusan Serta Merta), yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

15.1. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah **TIDAK SESUAI** dan **BERTENTANGAN** dengan : Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

“(4) Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, dst, tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti ;*
- b. *Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;*
- c. *Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik ;*
- d. *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap ;*
- e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas sert memenuhi Pasal 332 Rv. ;*
- f. *Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in krahct van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- g. *Pokok sengketa mengenai bezitrecht.*

(5) dst ;

(6) dst ;

(7) Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian

Halaman 27 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari diajukan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

(8) dst ;

(9) dst. “

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka sangat jelas dalil Penggugat yang memohon Putusan Serta Merta **TIDAK TERMASUK** dalam hal-hal yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas, sehingga permintaan putusan atas perkara *aquo* agar dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*uitvoerbaar bij voorraad*) **HARUSLAH DITOLAK** dan **DIKESAMPINGKAN** dalam pemeriksaan perkara *aquo* ;

III. Dalam Provisi

1. Bahwa Tergugat I & II **MENOLAK dengan tegas** dalil-dalil Penggugat Dalam Provisi gugatan *aquo* karena permohonan Provisinya tersebut **BUKANLAH** termasuk **KEADAAN YANG MENDESAK** sehingga perlu dilakukan penundaan dan/atau tindakan hukum lainnya yang perlu diputus melalui Putusan Provisi oleh Judex Factie ;
2. Bahwa selain itu permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Penggugat sebenarnya telah diajukan pada bagian Sita Jaminan sehingga apabila *quad non* Sita Jaminan tersebut perlu untuk dilaksanakan maka **TANPA PERLU** Putusan Provisi, Sita Jaminan tersebut telah dapat dijalankan oleh Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* melalui putusan Sita Jaminan **TANPA PERLU** melalui Putusan Provisionil ;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK BERDASAR** dan **BERTENTANGAN DENGAN HUKUM** serta **MENGADA-NGADA** sehingga haruslah **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijkeverklaard*) ;

B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi I/Tergugat I Konpensi dan Penggugat Rekonpensi II/Tergugat II Konpensi (selanjutnya secara bersama-sama disebut “**Para Penggugat Rekonpensi**”), mohon agar dalil-dalil Para Penggugat Rekonpensi pada bagian **DALAM KONPENSI** diatas *mutatis mutandis* termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-

Halaman 28 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



dalil Para Penggugat Rekonpensi pada bagian **DALAM REKONPENSI** ini ;

2. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi merupakan suami isteri berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor 1799/1982 tanggal 30 Juni 1982 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pecatata Sipil, Jakarta ;
3. Bahwa sebagaimana telah disampaikan pada bagian **DALAM KONPENSI** tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi I adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di : Jl. Palmerah Utara II/232, Rt.005, Rw. 016, Kel. Palmerah, Kec. Palmerah, Jakarta Barat seluas 1.390 m2 (tanah objek sengketa, selanjutnya disebut "**Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi**") berdasarkan : SHM No.04150 dan SHM No.04151 ;
4. Bahwa akan tetapi Tergugat I Rekonpensi/Penggugat Konpensi (selanjutnya disebut "**Tergugat I Rekonpensi**"), beserta dengan isteri dan anak-anaknya dan Tergugat II Rekonpensi/Turut Tergugat I (selanjutnya disebut "**Tergugat II Rekonpensi**"), dalam beberapa tahun terakhir telah tinggal berdiam diri diatas sebagian Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi seluas 695 m2 atau tepatnya berdiri diatas bidang tanah pada SHM No.04151. Bahwa selain itu, Tergugat I Rekonpensi selain tinggal dan menetap di sebagian Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi juga memiliki kegiatan usaha/ berbisnis selama puluh tahun diatas Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi tersebut diatas ;
5. Bahwa Tergugat I Rekonpensi beserta isteri dan anak-anaknya dan Tergugat II Rekonpensi meskipun sejak dahulu telah Para Penggugat Rekonpensi suruh/perintah untuk pergi meninggalkan Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi namun pada kenyataannya Tergugat I beserta isteri dan anak-anaknya dan Tergugat II Rekonpensi **TIDAK JUGA PERGI** meninggalkan Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi ;
6. Bahwa atas tindakan Tergugat I Rekonpensi beserta isteri dan anak-anaknya dan Tergugat II Rekonpensi yang tinggal dan berdiam diatas sebagian Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi selama beberapa tahun terakhir telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonpensi sehingga Para Penggugat Rekonpensi **TIDAK DAPAT** menikmati, memanfaatkan dan memberdayakan sebagian Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi lainnya dengan sebagaimana-mestinya ;
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat I Rekonpensi beserta isteri dan anak-anaknya dan Tergugat II Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas yang berdiam diri bahkan berusaha (memiliki kegiatan usaha) dan tidak ingin pergi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang merugikan bagi Para Penggugat Rekonpensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan sebagai berikut :

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka **TERBUKTI** secara hukum Tergugat I Rekonpensi beserta isteri dan anak-anaknya dan Tergugat II Rekonpensi telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** kepada Para Penggugat Rekonpensi dengan menerima segala akibat hukumnya ;

9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi beserta isteri dan anak-anaknya dan Tergugat II Rekonpensi kepada Para Penggugat Rekonpensi maka Para Penggugat Rekonpensi mengalami :

a. Kerugian Materiil :

- Sebesar Rp.300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) ;

Yang Para Penggugat Rekonpensi nilai/hitung dari akumulasi biaya sewa Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi selama 15 tahun lebih yang apabila disewakan kepada pihak ketiga, dengan besar biaya sewa selama 1 (*satu*) tahun adalah sebesar Rp.30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*), namun dalam perkara *aquo* Para Penggugat Rekonpensi hanya hitung selam jangka waktu 10 (*sepuluh*) tahun terakhir saja sehingga total yang Para Penggugat Rekonpensi minta/tetapkan dalam perkara *aquo* adalah senilai Rp.300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) ;

- Sebesar Rp.90.000.000,- (*sembilang puluh juta rupiah*) ;

Yang merupakan akumulasi dari pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) yang dalam beberapa tahun terakhir Para Penggugat Rekonpensi bayar dan tanggung meskipun Para Penggugat Rekonpensi tidak menikmati atas penggunaan tanah & bangunannya ;

b. Kerugian Immateriil sebesar Rp.300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) ;

Yang merupakan biaya ganti rugi atas pemulihan nama baik Para Penggugat Rekonpensi dan biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, waktu, tenaga, pikiran dalam rangka mempertahankan hak-hak Para Penggugat Rekonpensi terhadap Rumah Milik Penggugat

Halaman 30 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi (tanah objek sengketa) dari Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi ;

Sehingga total ganti rugi yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi kepada Para Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.690.000.000,- (*enam ratus sembilan puluh juta rupiah*) ;

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas adalah patut menurut hukum apabila setelah adanya putusan perkara *aquo* Tergugat I Rekonpensi beserta isteri dan anak-anaknya dan Tergugat II Rekonpensi wajib untuk pergi dan meninggalkan Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi tanpa alasan apapun juga. Bahwa oleh karenanya adalah patut menurut hukum apabila Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi secara tanggung-renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- (*dua juta rupiah*) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I Rekonpensi beserta isteri dan anak-anaknya dan Tergugat II Rekonpensi **TIDAK PERGI** meninggalkan sebagian Rumah Milik Para Penggugat Rekonpensi (*tanah objek sengketa*) setelah adanya putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap perkara *aquo* ;
11. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat lagi dibantah kebenarannya, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* agar berkenan untuk menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
12. Bahwa selanjutnya juga adalah patut menurut hukum dan agar tertib beracara apabila Para Turut Tergugat Rekonpensi lainnya dalam perkara *aquo* nantinya juga turut mematuhi isi putusan perkara *aquo*;

Maka berdasarkan dalil-dalil Tergugat I & II/Para Penggugat Rekonpensi tersebut diatas, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo*, berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSIS :

I. Dalam Provisi :

1. **MENOLAK** permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan permohonan provisi

Halaman 31 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*nietonvankelijke verklaard*);

II. Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I & II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat Kurang Pihak dan Kabur (*Obscuur Libel*) sehingga harus **DITOLAK** atau setidaknya tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*nietonvankelijke verklaard*) ;

III. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*nietonvankelijke verklaard*) ;

B. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah secara hukum Penggugat I Rekonpensi adalah pemilik dari sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di : Jl. Palmerah Utara II/232, Rt.005, Rw. 016, Kel. Palmerah, Kec. Palmerah, Jakarta Barat seluas 1.390 m2 (tanah objek sengketa, berdasarkan :
 - (i) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.04150/Palmerah tanggal 13 Februari 2019, Surat Ukur No.02664/Palmerah/2019 tanggal 13 Februari 2019, NIB 09030704.13184 seluas 695 m2 tercatat atas nama Telly Indrajani/ Penggugat I Rekonpensi ;
 - (ii) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.04151/Palmerah tanggal 13 Februari 2019, Surat Ukur No.02665/Palmerah/2019 tanggal 13 Februari 2019, NIB 09030704.13183 seluas 695 m2 tercatat atas nama Telly Indrajani/ Penggugat I Rekonpensi ;
3. Menyatakan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat Rekonpensi dengan menerima segala akibat hukumnya ;
4. Menghukum kepada Tergugat I Rekonpensi beserta isteri dan anak-anaknya serta Tergugat II Rekonpensi untuk pergi meninggalkan rumah (tanah & bangunan) milik Penggugat I Rekonpensi yang beralamat di : Jl. Palmerah Utara II/232, Rt.005, Rw. 016, Kel. Palmerah, Kec. Palmerah, Jakarta Barat seluas 695 m2 (tanah objek sengketa/bidang tanah pada SHM No.04151/Palmerah), terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Halaman 32 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonpensi yaitu total sebesar Rp.690.000.000,- (*enam ratus sembilan juta rupiah*), dengan perincian :
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp.390.000.000,- (*tiga ratus sembilan puluh juta rupiah*) ; dan
 - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp.300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*);
6. Menghukum kepada Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar denda sebesar Rp.2.000.000,- (*dua juta rupiah*) per hari keterlambatan apabila tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonpensi dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
8. Menghukum kepada Turut Tergugat I Rekonpensi dan Turut Tergugat II Rekonpensi untuk ikut patuh dan tunduk mematuhi isi putusan ini ;

C. DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI :

1. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo* ;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat III atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut di atas, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSIS :

A. DALAM EKSEPSI.

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (exceptio plurium litis consortium).

Bahwa diantara dalil-dalil posita dan petitum gugatan PENGGUGAT diantaranya memperlmasalahkan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III sehubungan dengan tindakan TERGUGAT III dalam meningkatkan status hak atas tanah milik TERGUGAT III yaitu dari semula berupa Hak Guna Bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 24/ Palmerah menjadi Hak Milik sebagaimana

Halaman 33 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 1435/ Palmerah seluas 704 M2 (Tujuh ratus empat meter persegi) atas nama Rudy Tantomo/ TERGUGAT III (selanjutnya disebut "**SHM 1435**");

Bahwa dalil PENGGUGAT mana dapat dilihat dalam poin 15 huruf C Gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Tergugat secara diam-diam **bertindak untuk diri sendiri** telah mensertifikatkan (memohonkan) sebagian **tanah Eks. HGB No.24/Palmerah** menjadi **Sertifikat Hak Milik** sehingga terbit (**SHM No. 1435/Palmerah seluas 704 M2** (Tujuh ratus empat meter persegi), tercatat a.n **Rudy Tantomo (dahulu Tan Peng Kie)**..."

Bahwa dalam proses perubahan status hak atas tanah adalah merupakan wewenang dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga oleh karena PENGGUGAT memperlakukan produk hukum dari Badan Pertanahan Nasional yaitu atas terbitnya SHM 1435, maka sesuai dengan tertib hukum acara maka seharusnya PENGGUGAT dalam perkara aquo juga menarik pihak Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan SHM 1435 sebagai TERGUGAT;

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang Pihak atau tidak lengkap, maka berdasar hukum apabila Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas, kabur, serta tidak memiliki konstruksi hukum yang jelas karena telah menggabungkan beberapa permasalahan hukum dalam satu gugatan. Hal mana dapat dilihat poin 12 gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya memperlakukan tentang "pembagian waris sesuai peraturan perundang-undangan", sedangkan dalam gugatan aquo PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan legal standing PENGGUGAT sebagai ahli waris yang setidak-tidaknya seharusnya PENGGUGAT dapat menyebutkan adanya surat keterangan dan atau penetapan waris terhadap PENGGUGAT;

Bahwa sedangkan dalam dalil gugatannya yang lain PENGGUGAT memperlakukan tentang tindakan TERGUGAT III yang melakukan peningkatan status hak atas tanah TERGUGAT III yang diperoleh TERGUGAT III berdasarkan:

1. hibah sebagaimana dituangkan dalam Akta Hibah No.3 tanggal 1 Desember 1975 (selanjutnya disebut "Akta Hibah") yang telah diakui

Halaman 34 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran oleh PENGGUGAT dalam poin 10 dan 11 Gugatan Penggugat; dan

- berdasarkan adanya peralihan hak atas tanah milik Ibu dari TERGUGAT III yaitu Ny. Thung Thang Nio kepada TERGUGAT III sebagaimana dapat dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 94 tertanggal 27 Februari 1990 yang dibuat di hadapan Moenjiati Soegito, SH, Notaris di Jakarta (Akta Pelepasan Hak Atas Tanah) sehingga atas dasar hak tersebut diatas TERGUGAT III melakukan peningkatan status menjadi SHM 1435, namun dalam angka 8 (2) Petitum PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim perkara aquo pada pokoknya agar menyatakan "tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak ilik SHM No. 1435/ Palmerah seluas 704 M2, Surat Ukur No. 3656/1996 tanggal 24 Mei 1996, NIB No. 09.03.07.04.00424, tercatat a.n Rudy tantomo (dahulu Tan Peng Kie)"

Bahwa sangat jelas dan nyata, Gugatan PENGGUGAT tidak memiliki kejelasan apakah hendak mempermasalahkan tentang waris ataukah tentang keabsahan SHM 1435 yang mana merupakan wewenang dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk menguji tindakan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku penyelenggara administrasi pertanahan Nasional yang menerbitkan SHM 1435 atau justeru hendak mempermasalahkan pembagian hibah yang telah dijalankan dan dilaksanakan serta dilakukan pembagian hibah oleh para penerima hibah;

Bahwa selain itu **PENGGUGAT juga telah mencampuradukan antara materi permohonan dengan Gugatan** sebagaimana dapat dilihat pada poin 17 hingga 19 gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya **mendalilkan agar diakui dan ditetapkan sebagai hak PENGUGAT atas tanah dari Alm. TAN PENG TJOAN yang memiliki hak atas tanah berdasarkan Akta Hibah;**

Bahwa atas keinginan PENGGUGAT tersebut seharusnya PENGGUGAT mengajukan dalam bentuk Permohonan untuk menentukan apakah PENGGUGAT berwenang untuk mengklaim secara sepihak menjadi ahli waris satu-satunya dari Alm. Tan Peng Tjoan, sehingga berhak untuk menguasai secara penuh atas harta peninggalan milik Alm. Tan Peng Tjoan sedangkan **faktanya TERGUGAT III juga merupakan ahli waris dari Alm. TAN PENG TJOAN** berdasarkan Pasal 856 KUHPerdara yang menyatakan:

apabila seseorang meninggal dunia dengan tak meninggalkan keturunan maupun suami atau isteri, sedangkan baik bapak maupun ibunya telah meninggal lebih dulu, maka seluruh warisan adalah hak sekalian saudara laki dan perempuan dari si meninggal.

Halaman 35 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



sehingga oleh karena tidak memiliki dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) yang jelas, sedangkan dalam suatu formulasi gugatan harus jelas atau tegas (*duidelijk*), sehingga patut dinyatakan *obscuur/ kabur*, maka merujuk Pasal 8 *Reglement of de Rechtsvordering (RV)*, yang pada pokoknya menegaskan bahwa: “upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu”, mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan bahwa gugatan **PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

3. **Eksepsi Gugatan Salah Subyek Hukum (*exceptio error in persona*)**

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa “Tergugat secara diam-diam **bertindak untuk diri sendiri** telah mensertifikatkan (memohonkan) sebagai tanah **Eks. HGB No.24/Palmerah** menjadi **Sertifikat Hak Milik** sehingga terbit (**SHM**) **No. 1435/Palmerah** seluas **704 M2** (Tujuh ratus empat meter persegi), tercatat a.n **Rudy Tantomo (dahulu Tan Peng Kie)...**”

Bahwa secara faktual, perlu TERGUGAT III sampaikan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara aquo bahwa TERGUGAT adalah pemegang hak yang sah atas tanah sebagaimana tercantum dalam SHM 1435, sedangkan dasar perbitan SHM 1435 adalah merupakan peningkatan status hak atas tanah yang sebelumnya adalah HGB No.24/Palmerah yang mana TERGUGAT III peroleh berdasarkan:

- 3.1. hibah sebagaimana dituangkan dalam Akta Hibah yang telah diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT dalam poin 10 dan 11 Gugatan Penggugat; dan
- 3.2. berdasarkan adanya peralihan hak atas tanah milik Ibu dari TERGUGAT III yaitu Ny. Thung Thang Nio kepada TERGUGAT III sebagaimana dapat dibuktikan dengan Akta Nomor 94 tertanggal 27 Februari 1990 yang dibuat di hadapan Moenjiati Soegito, SH, Notaris di Jakarta.

Oleh karena TERGUGAT III adalah warga Negara yang taat hukum serta senantiasa patuh terhadap ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dibidang pertanahan beserta Peraturan Pelaksanaannya dalam melakukan pendaftaran tanah dalam SHM 1435, sehingga apabila PENGGUGAT hendak mempermasalahkan SHM 1435 tepat kiranya ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang menerbitkan SHM 1435.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian TERGUGAT III tersebut, demi hukum mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara aquo agar menyatakan **gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang salah subyek hukum** (error in persona).

4. Eksepsi Permohonan Putusan Provisionil Tidak Beralasan Hukum.

Bahwa PENGGUGAT dalam dalil gugatannya pada poin 26 pada pokoknya mengajukan adanya sita jaminan (conserveitoir Beslag) terhadap tanah milik TERGUGAT III sebagaimana tercantum dalam SHM 1435, namun dalam pengajuan sita jaminan tidak dapat dijelaskan atas dasar alasan apa diperlukan adanya sita jaminan terhadap tanah milik TERGUGAT III sebagaimana dalam SHM 1435;

Oleh karena **permohonan provisi dan sita jaminan** yang diajukan oleh **PENGGUGAT tidak beralasan hukum, maka patut kiranya Mejelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan Permohonan Putusan Provisionil atas** Bahwa terlebih lagi dalam gugatan PENGGUGAT dari keseluruhan dalil PENGGUGAT tidak terdapat satupun dalil yang didukung alasan dan fakta hukum yang menunjukkan adanya hak PENGGUGAT atas tanah milik TERGUGAT III yang diperoleh berdasarkan akta hibah dan pelepasan hak dari Ibu TERGUGAT III yang hingga sampai saat ini tidak pernah dipermasalahkan oleh seluruh ahli waris dari orang tua TERGUGAT III yaitu termasuk TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II kecuali hanya dipermasalahkan secara sepihak tanpa alasan hukum oleh PENGGUGAT yang menurut TERGUGAT III bukanlah PENGGUGAT yang bertikad baik dalam perkara aquo;

Bahwa mendasarkan pada ketentuan Pasal 227 HIR dan Pasal 7720 Rv yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Pasal 227 HIR

“Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.”

Halaman 37 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Pasal 720 Rv

Ketua Raad Van Justitie dapat memberikan kepada kreditur, yang secara singkat dapat menunjukkan adanya kekhawatiran yang nyata bahwa dibitur akan menggelapkan barang-barang berkeraknya dan barang-barang tetapnya, izin untuk menyita barang bergerak debitur itu; ia juga dapat mendengarnya lebih dahulu jika ada alasan-alasannya.

Oleh karena permohonan provisi dan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak beralatan hukum, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan Permohonan Putusan Provisional atas Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat harus ditolak.

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dengan hal-hal dalam pokok perkara Jawaban TERGUGAT III;
2. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT III menolak dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III;
3. Bahwa Tergugat III hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang bersinggungan dengan hak-hak TERGUGAT III;
4. Bahwa benar PENGGUGAT, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT I, Alm. Ny. TAN SIU KIM, dan Alm. TAN PENG TJOAN, (**enam bersaudara**) adalah keturunan sah atau anak kandung dari pasangan suami istri yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio, hal mana juga sebagaimana dinyatakan dalam dalil PENGGUGAT pada angka 1 gugatan PENGGUGAT;

Bahwa namun TERGUGAT III bertanya-tanya, karena PENGGUGAT bersama- sama dengan Alm. TAN PENG TJOAN dan TURUT TERGUGAT I, melalui Akta Notaris Nomor 2 tanggal 6 September 2016 yang dibuat di hadapan Hambit Maseh, SH., Notaris di Jakarta menyatakan: "bahwa ahli waris yang sah adalah 5 (lima) orang anak dari Pewaris, yaitu:

1. Tuan Peng Tjoan, tersebut;
2. Nyonya Tan Kim Nio, tersebut;
3. Tuan Tan Setiadi Dermawan, tersebut;
4. Tuan Tan Pia Teng, tersebut;
5. Tuan Tan Peng Kie, tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selain itu PENGGUGAT melalui akta Notaris Nomor 2 tanggal 6 September 2016 yang dibuat di hadapan Hambit Maseh, SH., Notaris di Jakarta juga menyatakan :

Dan ke 5 (lima) anaknya telah dewasa, namun para penghadap tidak mengetahui keberadaannya ahli waris yaitu:

1. Tuan Tan Pia Teng, tersebut;
2. Tuan Tan Peng Kie, tersebut;

Sedangkan sebagaimana dalail PENGGUGAT pada bagian I tentang "Kedudukan Hukum (legal sanding) Para Tergugat)" dalam pragraf 5 pada pokoknya menyatakan:

"Bahwa baik PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT I berdomisili di wilayah hukum Jakarta Barat Jl. Palmerah Utara II/ 232, Kel. Palmerah, Kec. Palmerah, dan objek perkara berada di tempat yang sama dengan tempat tinggal Penggugat dan Para TERGUGAT tersebut"

Bahwa dalil-dalil PENGUGAT tersebut diatas menunjukkan adanya pertentangan antara fakta dan dalil, atau setidaknya tidaknya PENGGUGAT membuat dalil yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya sehingga patut dinyatakan bahwa PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad buruk.

6. Bahwa bukti lain bahwa PENGGUGAT adalah merupakan PENGGUGAT yang beritikad buruk adalah tergambar sebagaimana dalam dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 1 yang pada pokoknya menyatakan "bahwa TAN BOE GIE (Alm.) menikah untuk pertamakalinya dan satu-satunya dengan Ny. THUNG TANG NIO (Alm.), perkawinan mana dilakukan secara adat pada tahun yang tidak diketahui secara pasti oleh PENGGUGAT dan tidak memiliki Akta Perkawinan"

Bahwa bagaimana mungkin PENGGUGAT sebagai seorang anak tidak mengetahui asal usul perkawinan orang tuanya dan menyatakan bahwa perkawinan tersebut tidak memiliki Akta Perkawinan, namun untuk urusan harta, PENGGUGAT yang terdepan serta seolah-olah tahu segalanya berkenaan dengan fakta-fakta yang berkaitan dengan peninggalan orang tua TERGUGAT III.

Bahwa **PENGGUGAT** sangat **menunjukkan** bahwa **apa yang tidak diketahui oleh PENGGUGAT** maka **dianggap tidak ada**, atau dengan kata lain **ketidaktahuan PENGGUGAT** dijadikan sebagai ukuran kebenaran fakta, hal mana membuktikan bahwa **PENGGUGAT tidak mengetahui**

Halaman 39 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



kenyataan sehubungan dengan perkara yang sedang ajukannya dalam gugatan aquo;

Bahwa dapat TERGUGAT III sampaikan, orang tua TERGUGAT III yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio adalah pasangan suami istri berdasarkan perkawinan sebagaimana tercatat dalam Akte Perkawinan No.47/ 1955 tertanggal 26 April 1955 yang diterbitkan oleh Tjatan Sipil (Golongan Eropa) Djakarta yang ditanda tangani oleh Hakim Pengadilan Negeri Istimewa atas nama Mr. Raffly Rasad

7. Bahwa oleh karena dalil PENGGUGAT pada poin 2 hingga 11 diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III, maka terhadap dalil tersebut, TERGUGAT III tidak memberikan tanggapan;

8. Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT pada poin 12 yang pada pokoknya menyatakan "bahwa dari Akta Hibah tersebut di atas, terlihat nyata bahwa Pemberi Hibah menghendaki bahwa **semua penerima hibah** (termasuk istrinya/ Ny. Thung Tang Nio) secara bersama-sama mendapat 5/6 bagian atau masing-masing mendapat hibah 1/6 bagian dari luas Tanah yang dihibahkan..."

Bahwa dalil dan pengetahuan PENGGUGAT tersebut harus diperbarui karena telah menegaskan atau setidaknya memilih-milih dalam melaksanakan kehendak almarhum orang tua PENGGUGAT dan TERGUGAT III sebagaimana dituangkan dalam Akta Hibah dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah;

Karena secara yuridis dan moral seharusnya PENGGUGAT selain harus tunduk terhadap Akta Hibah yang memuat hak atas tanah untuk bagian PENGGUGAT sebesar 1/6, PENGGUGAT juga harus tunduk dan menghormati Akta Pelepasan Hak dari almarhumah Ibu TERGUGAT III yang telah melepaskan hak atas tanahnya yang diperloeh berdasarkan Akta Hibah dengan melepaskannya untuk TERGUGAT III;

Bahwa sama halnya dengan Akta Hibah, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah aquo juga dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu dalam hal ini Notaris sehingga memenuhi syarat sebagai akta otentik sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan:

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".



Bahwa sedangkan terhadap dalil PENGUGAT pada poin 16 yang menyatakan "sedangkan 1/6 lainnya atau seluas $\pm 3\,76\,M2$ (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang tidak dihibahkan adalah patut menurut hukum untuk dinyatakan menjadi bagian/hak waris sesuai ketentuan undang-undang (Ab intestato), terhadap hal tersebut pada dasarnya TERGUGAT III sepakat dan setuju untuk dilakukan pembagian secara proporsional sesuai ketentuan hukum waris yang berlaku;

9. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada poin 16 huruf c yang pada pokoknya menyatakan "

Tergugat secara diam-diam **bertindak untuk diri sendiri** telah mensertifikatkan (memohonkan) sebagai **tanah Eks. HGB No.24/Palmerah** menjadi **Sertifikat Hak Milik** sehingga terbit (**SHM**) **No. 1435/Palmerah** seluas **704 M2** (Tujuh ratus empat meter persegi), tercatat a.n **Rudy Tantomo (dahulu Tan PengKie)**, padahal secara sadar TERGUGAT III mengetahui bahwa ada hak orang lain (hak saudaranya) atas tanah tersebut.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang mengada-ngada serta tanpa didasari alas dan alasan hukum. Karena PENGGUGAT-lah yang seharusnya secara sadar mengakui dan menghormati hak orang lain (TERGUGAT III) yang diperoleh secara sah menurut hukum. Bahwa lain dari pada itu PENGGUGAT juga berhalusinasi tentang adanya hak orang lain atas terbitnya SHM 1435, sedangkan tidak ada satupun pihak yang merasa haknya diambil atau dilanggar oleh TERGUGAT III dalam penerbitan SHM 1435, karena dasar hak atas tanah dari TERGUGAT III sehingga dapat mengajukan peningkatan atau **perubahan status hak atas tanah menjadi SHM 1435** adalah **didasarkan pada hak atas tanah TERGUGAT III yang diperoleh berdasarkan:**

- 9.1. **hibah sebagaimana dituangkan dalam Akta Hibah yang telah diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT dalam poin 10 dan 11 Guagatan Penggugat yang memberikan bagian hibah kepada TERGUGAT III sebesar 1/6 dari total luas tanah sebesar 2260 M2 sehingga TERGUGAT III mendapatkan bagian hak atas tanah seluas $\pm 376\,M2$ (kurang-lebih tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) ; dan**
- 9.2. **berdasarkan adanya peralihan hak atas tanah milik Ibu dari TERGUGAT III yaitu Ny. Thung Thang Nio kepada TERGUGAT**

Halaman 41 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



III sebagaimana dapat dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah seluas ±376 M2 (kurang-lebih tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) untuk TERGUGAT III ;

sehingga berdasarkan dasar perolehan hak atas tanah tersebut, **TERGUGAT III memiliki hak atas tanah baik secara fisik maupun yuridis, serta dapat mengajukan peningkatan atau perbuahan status hak atas tanah menjadi SHM 1435** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dan telah dengan secara teliti memperhatikan data fisik dan data yuridis atas tanah yang dimohonkan penerbitan Sertipikat dimaksud.

Bahwa mengenai tuduhan dari PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT III dalam melakukan permohonan penerbitan sertipikat 1435 dilakukan "secara diam-diam" dapat TERGUGAT III tanggap sebagai berikut:

Bahwa meskipun tidak ada kewajiban hukum bagi TERGUGAT III untuk memberitahukan kepada siapapun termasuk namun tidak terbatas pada PENGGUGAT atas kehendak TERGUGAT III dalam melakukan permohonan penerbitan sertipikat 1435, namun fakta TERGUGAT III telah menyarankan dan memberitahukan bahwa objek tanah sebagaimana dalam akta Hibah akan dilakukan planning agar masing-masing penerima hibah melakukan pesertipikatan masing-masing, akan tetapi atas pilihannya sendiri PENGGUGAT mengurungkan kehendaknya untuk melakukan pensertipikatan tanah atas bagianya sebagaimana ditentukan dalam Akta Hibah.

10. Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT pada poin 17 hingga 19 yang pada pokoknya menyatakan "telah terjadi peralihak hak atas tanah milik Tn Peng Tjoan yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah beralih menjadi hak PENGGUGAT atas dasar Cessie dibawah tangan tertanggal 27 April 2011 yang mana Cessie dimaksud lahir dengan latar belakang oleh karena PENGGUGAT mengklaim telah membiayai kehidupan Tan Peng Tjoan"; Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT tersebut dapat TERGUGAT III tanggap sebagai berikut:

Bahwa baik dalam praktik keperdataan maupun hukum keperdataan Cessie adalah suatu bentuk peralihan hak yang terbatas hanya terhadap benda- benda tidak bertubuh atau tidak berwujud (intangible goods), khususnya dalam praktik yang lazim terjadi adalah dalam konteks pengalihan piutang. Bahwa dasar pengalihan hak kepada pihak lain yang



dalam praktik disebut sebagai Cessie mengacu pada ketentuan dalam Pasal 613 KUHPerdata yang menyatakan:

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.”

Dengan demikian tanah sebagai benda tak bertubuh bukan merupakan benda yang dapat dijadikan sebagai objek Cessie dan tidak dapat secara sederhana dilakukan peralihan hak dengan akta dibawah tangan. Bahwa lain daripada itu dalam doktrin hukum perdata, terhadap tanah dalam setiap perjanjian, perikatan, dan atau peralihan terhadap objek tanah harus dilakukan secara formil yang mana dalam doktrin disebut sebagai Perjanjian Formil yaitu suatu perjanjian untuk dapat dikatakan sah bukan hanya karena adanya kesepakatan tetapi harus dituangkan dalam bentuk formal tertentu yaitu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana ditentukan peraturan-perundang-undangan.

Bahwa lain daripada itu alasan yang mendasari tidak dapat diterimanya Cessie tersebut secara hukum adalah sebagai berikut:

- 10.1. latar belakang lahirnya Cessie bukanlah sesuatu yang lazim terjadi dalam praktik, bagaimana kemanusiaan seorang saudara kandung (PENGGUGAT) memanfaatkan kondisi lemah dari saudara kandungnya sendiri (TAN PENG TJOAN) untuk memberikan tanahnya yang didapatnya dari hibah atau hadiah dari orang tuanya untuk diserahkan kepada PENGGUGAT;
- 10.2. faktanya biaya kehidupan TAN PENG TJOAN adalah bersumber dari pendapatan hasil kontrakan atau tanah milik TAN PENG TJOAN yang disewakan kepada pihak lain;
- 10.3. Pada saat Cessie dibawah tangan dibuat, yang mana menurut PENGGUGAT adalah tertanggal 27 April 2011, usia TAN PENG



TJOAN telah memasuki usia 62 tahun dan 5 bulan adalah merupakan usia yang potensial dan rentan untuk dilakukan intimidasi atau tekanan psikologis yang membuat TAN PENG TJOAN tidak dalam keadaan bebas dalam menentukan pilihan atau sikap (jikalau pun Cessie aquo ada);

- 10.4. Menjadi suatu pertanyaan dan menguatkan indikasi palsu karena Cessie aquo tidak dibuat di hadapan Notaris dan tidak disaksikan oleh para saksi yang dapat meyakinkan kebenaran kehendak TAN PENG TJOAN dan kebenaran atas isi Cessie aquo;

Dengan demikian Cessie aquo harus dianggap tidak pernah ada atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga terhadap bagian hak atas tanah milik TAN PENG TJOAN sebagaimana yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah, **demi hukum menjadi milik bersama para ahli waris dari pasangan suami istri yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio** sebagaimana ditentukan dalam Pasal 856 KUHPerdara yang menyatakan:

apabila seseorang meninggal dunia dengan tak meninggalkan keturunan maupun suami atau isteri, sedangkan baik bapak maupun ibunya telah meninggal lebih dulu, maka seluruh warisan adalah hak sekalian saudara laki dan perempuan dari si meninggal.

11. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada poin 20 yang pada pokoknya menyatakan:

“Bahwa karena Ny. Thung Tang Nio (istri pewaris/ ibu dari Penggugat dan Para Tergugat) telah meninggal dunia tanpa meninggalkan surat wasiat khusus maka paututlah menurut hukum apabila hibah 1/6 bagian yang menjadi hak Ny. Thung Tang Nio tersebut menjadi warisan terbuka bagi para ahli waris sesuai ketentuan undang-undang”

Bahwa oleh karena terhadap hak Ny. THUNG TANG NIO yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah telah dilakukan pelepasan hak melalui Akta Pelepasan Hak Atas Tanah untuk TERGUGAT III, sehingga atas bagian hak Ny. THUNG TANG NIO yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah, sepenuhnya telah menjadi hak milik TERGUGAT III, maka dengan demikian demi hukum telah terjadi peralihan hak secara sah yang sebelumnya milik Ny. Thung Tang Nio telah beralih secara sempurna menjadi milik TERGUGAT III dan bukan



harta warisan dari Ny. Thung Tang Nio yang dapat dibagi secara terbuka oleh para ahli warisnya.

12. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas permintaan yang tidak beralasan hukum dari PENGGUGAT sebagaimana pada poin 21 gugatan aquo yang pada pokoknya menyatakan:

“... mengingat luas tanah yang menjadi objek hibah tahun 1975 (seluas 2.260 M2) tidak lagi sama dengan luas fisik tanah saat ini karena sesuai peraturan tata kota Tanah dimaksud terkena rencana pelebaran jalan maka untuk mengetahui pasti luasan tanah menurut hukum dapat dilakukan pengukuran ulang oleh insatnsi terkait dan hasil pengukuran ulang akan dijadikan landasan menentukan luas hak masing-masing penerima hibah/ ahli waris (proporsional)”

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak dapat dilaksanakan dan tidak beralasan hukum, karena sebagaimana telah TERGUGAT III jelaskan pada poin 9 jawaban TERGUGAT III, terkait fakta bahwa TERGUGAT III telah menyarankan dan memberitahukan bahwa objek tanah sebagaimana dalam akta Hibah untuk dilakukan planning agar masing-masing penerima hibah melakukan pensertipikatan masing-masing, sehingga apabila dikemudian hari masing-masing penerima hibah hendak melakukan tindakan hukum apapun terkait hak atas tanah miliknya yang telah diilakukan pembagian berdasarkan akta hibah, maka sepenuhnya menjadi hak pemilik tanah masing-masing termasuk namun tidak terbatas pada apabila dikemudian hari terjadi pembesaran lahan demi kepentingan umum ataupun pelebaran jalan, maka menjadi tanggungjawab masing-masing pemilik tanah yang sudah menerima bagian berdasarkan akta Hibah;

Bahwa oleh karena permasalahan adanya pelebaran jalan yang dimaksud oleh PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada poin 21 gugatan PENGGUGAT terjadi setelah adanya pembagian harta hibah oleh para penerima hibah dan telah dilakukan pensertipikatan masing-masing, serta atas pilihannya sendiri PENGGUGAT mengurungkan kehendaknya untuk melakukan pensertipikatan tanah atas bagianya sebagaimana ditentukan dalam Akta Hibah, maka apabila terjadi pelebaran jalan sebagaimana dimaksud pada poin 21 gugatan PENGGUGAT, sepenuhnya merupakan resiko yang harus diselesaikan sendiri oleh yang bersangkutan atas permasalahan terhadap tanah yang bersangkutan yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah, terlebih lagi PENGGUGAT adalah



merupakan orang dewasa yang cakap hukum, seyogyanya dapat bertindak secara mandiri dalam melindungi haknya;

13. TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada poin 25 gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“... patutlah menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat untuk secara bersama-sama dengan Penggugat melaksanakan pembagian hak atas Hibah Tanah sebagaimana Akta Hibah...”

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut merupakan suatu bukti bahwa PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad buruk, karena telah tergambar dengan jelas bahwa **PENGGUGAT** terkesan **sangat ingin “berkuasa”** dan ingin **mengatur sendiri secara sepihak tanpa mengikuti alur yang telah disepakati oleh para Penerima Hibah**, karena tidaklah mungkin pembagian Hibah harus menunggu PENGGUGAT seorang dan mengikuti keinginan pribadi sepihak PENGGUGAT yang terkesan sangat ingin menguasai bagian lebih banyak objek Hibah dengan menunggu kematian dari TAN PENG TJOAN sehingga PENGGUGAT dapat secara sekaligus mengklaim bahwa hak TAN PENG TJOAN atas bagian tanah dalam objek hibah adalah milik PENGGUGAT berdasarkan surat dibawah tangan yang **tidak dapat diterima kebenarannya yaitu Cessie aquo (terbukti gugatan aquo diajukan oleh PENGGUGAT yaitu empat bulan setelah meninggalnya Alm. TAN PENG TJOAN).**

Berdasarkan hal tersebut di atas **telah cukup membuktikan bahwa PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad buruk dan terhadap seluruh dalil PENGGUGAT tidaklah beralasan hukum, oleh karena itu patut kiranya Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa perkara aquo memutus dan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**

Bahwa sehubungan dengan gugatan PENGGUGAT, maka melalui Jawaban Konvensi ini TERGUGAT III mengajukan Gugatan balik atau Rekonvensi terhadap PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I sehubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum/ onrechtmatige daad yang dilakukan PENGGUGAT atas perbuatan yang berupaya menguasai objek harta hibah atas harta bagian Hibah yang menjadi hak Alm. TAN PENG TJOAN dan bagian Hibah yang menjadi Hak Alm. Ibu TERGUGAT

Halaman 46 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III Konvensi yaitu Ny. THUNG TANG NIO yang telah dilakukan Pelepasan Hak Atas Tanah melalui akta Notaris untuk TERGUGAT III Konvensi serta terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III yang telah mengklaim secara sepihak dan menguasai secara sepihak bagian tanah milik TAN PENG TJOAN sebagaimana yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah dengan cara melakukan pensertipikatan oleh TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 2018/ Palmerah seluas 1.390 M2, tercatat atas nama Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa), yang seharusnya sebagai waris untuk para ahli waris. Adapun yang menjadi dasar Gugatan Rekonvensi ini adalah berdasarkan alasan-salasan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa untuk selanjutnya dalam Gugatan Rekonvensi ini, PENGGUGAT Konvensi untuk selanjutnya dapat disebut sebagai TERGUGAT I Rekonvensi, TERGUGAT I Konevensi dapat disebut sebagai TERGUGAT II Rekonvensi, TERGUGAT II Konevensi dapat disebut sebagai TERGUGAT III Rekonvensi sedangkan TERGUGAT III Konvensi dapat disebut sebagai PENGGUGAT Rekonvensi dan TURUT TERGUGAT I Konvensi dapat disebut sebagai TURUT TERGUGAT Rekonvensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT Rekonvensi dalam Konvensi tersebut di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak dapat terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi adalah keturunan sah atau anak kandung dari pasangan suami istri yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio, hal mana sebagaimana diakui dan dinyatakan dalam dalil TERGUGAT I Rekonvensi pada angka 1 gugatan TERGUGAT I Rekonvensi;
4. Bahwa namun PENGGUGAT Rekonvensi merasa dirugikan oleh karena TERGUGAT I Rekonvensi bresama-sama dengan Alm. TAN PENG TJOAN dan TURUT TERGUGAT Rekonvensi, melalui Akta Notaris Nomor 2 tanggal 6 September 2016 yang dibuat di hadapan Hambit Maseh, SH., Notaris di Jakarta menyatakan:

“bahwa ahli waris yang sah adalah 5 (lima) orang anak dari Pewaris, yaitu:

1. Tuan Peng Tjoan, tersebut;
2. Nyonya Tan Kim Nio, tersebut;
3. Tuan Tan Setiadi Dermawan, tersebut;

Halaman 47 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Tuan Tan Pia Teng, tersebut;"

5. Tuan Tan Peng Kie, Tersebut'

5. Bahwa selain itu TERGUGAT I Rekonvensi bresama-sama dengan Alm. TAN PENG TJOAN dan TURUT TERGUGAT Rekonvensi melalui akta Notaris Nomor 2 tanggal 6 September 2016 yang dibuat di hadapan Hambit Maseh, SH., Notaris di Jakarta juga menyatakan:

Dan ke 5 (lima) anaknya telah dewasa, namun para penghadap tidak mengetahui keberadaannya ahli waris yaitu:

1. Tuan Tan Pia Teng, tersebut;

2. Tuan Tan Peng Kie, tersebut;

Sedangkan sebagaimana dalil TERGUGAT I Rekonvensi pada bagian I tentang "Kedudukan Hukum (legal sanding) Para Tergugat)" dalam paragraf 5 pada pokoknya menyatakan:

"Bahwa baik PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT I berdomisili di wilayah hukum Jakarta Barat Jl. Palmerah Utara II/ 232, Kel. Palmerah, Kec. Palmerah, dan objek perkara berada di tempat yang sama dengan tempat tempat tinggal Penggugat dan Para TERGUGAT tersebut"

Bahwa dalil-dalil TERGUGAT I Rekonvensi tersebut diatas telah cukup membuktikan bahwa TERGUGAT I Rekonvensi telah memberikan keterangan palsu kedalam Akta Otentik yang bertentangan dengan keadaan yang sebenarnya dan merugikan PENGGUGAT Rekonvensi selaku anak dari pasangan suami istri yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio yang faktanya tidak pernah menghilang atau tidak dapat diketahui keberadaannya;

Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I Rekonvensi tersebut, PENGGUGAT Rekonvensi me-reserve untuk melakukan tuntutan hukum secara pidana kepada TERGUGAT I Rekonvensi atas dugaan tindak pidana membuat surat palsu atau memberikan keterangan palsu kedalam Akta Otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP Jo Pasal 264 KUHP atau Pasal 266 KUHP

6. Bahwa TERGUGAT I Rekonvensi telah menegasikan atau setidaknya-tidaknya memilih- milih dalam melaksanakan kehendak almarhum orang tua PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT I Rekonvensi sebagaimana dituangkan dalam Akta Hibah dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah. Karena secara yuridis dan kepatutan seharusnya TERGUGAT I Rekonvensi selain harus tunduk terhadap Akta Hibah yang memuat hak atas tanah untuk bagian

Halaman 48 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I Rekonvensi sebesar 1/6, TERGUGAT I Rekonvensi juga harus tunduk dan menghormati Akta Pelepasan Hak dari almarhumah Ibu PENGGUGAT Rekonvensi yang telah melepaskan hak atas tanahnya yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah dengan melepaskannya untuk PENGGUGAT Rekonvensi;

7. Bahwa sama halnya dengan Akta Hibah, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah aquo juga dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu dalam hal ini Notaris sehingga memenuhi syarat sebagai akta otentik sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdota yang menyatakan:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Sehingga tidak ada alasan hukum bagi siapapun termasuk TERGUGAT I Rekonvensi untuk tidak mengakui Akta Pelepasan Hak Atas Tanah aquo;

8. TERGUGAT I Rekonvensi seharusnya secara sadar mengakui dan menghormati hak orang lain (PENGGUGAT Rekonvensi) yang diperoleh secara sah menurut hukum. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I Rekonvensi jelaskan sebelumnya bahwa dasar hak atas tanah dari PENGGUGAT Rekonvensi sehingga dapat mengajukan peningkatan atau perubahan status hak atas tanah menjadi SHM 1435 adalah didasarkan pada hak atas tanah PENGGUGAT Rekonvensi yang diperoleh berdasarkan:

- 8.1 hibah sebagaimana dituangkan dalam Akta Hibah yang memberikan bagian hibah kepada PENGGUGAT Rekonvensi sebesar 1/6 dari total luas tanah sebesar 2260 M2 sehingga PENGGUGAT Rekonvensi mendapatkan bagian hak atas tanah seluas ±376 M2 (kurang-lebih tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) ; dan

- 8.2 berdasarkan adanya peralihan hak atas tanah milik Ibu dari PENGGUGAT Rekonvensi yaitu Ny. Thung Thang Nio kepada PENGGUGAT Rekonvensi sebagaimana dapat dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah seluas ±376 M2 (kurang-lebih tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) untuk PENGGUGAT Rekonvensi

sehingga berdasarkan dasar perolehan hak atas tanah tersebut, PENGGUGAT Rekonvensi berdasarkan data fisik maupun yuridis mengajukan peningkatan atau perubahan status hak atas tanah menjadi SHM 1435 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Asas-

Halaman 49 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asas Umum Pemerintahan yang Baik dengan telah secara teliti memperhatikan data fisik dan data yuridis atas tanah yang dimohonkan penerbitan Sertipikat dimaksud.

9. Bahwa kemudian adanya pengakuan peralihan hak melalui Cessie aquo adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena telah berupaya menguasai secara sepihak objek harta hibah yang seharusnya menjadi harta warisan sehubungan dengan meninggalnya penerima hibah dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa baik dalam praktik keperdataan maupun hukum keperdataan Cessie adalah suatu bentuk peralihan hak yang terbatas hanya terhadap benda-benda tidak bertubuh atau tidak berwujud (intangible goods), khususnya dalam praktik yang lazim terjadi adalah dalam konteks pengalihan piutang. Bahwa dasar pengalihan hak kepada pihak lain yang dalam praktik disebut sebagai Cessie mengacu pada ketentuan dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyatakan:

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.”

Dengan demikian tanah sebagai benda tak bertubuh tidak dapat dijadikan sebagai objek Cessie dan tidak dapat secara sederhana dilakukan peralihan hak dengan akta dibawah tangan. Bahwa lain daripada itu dalam doktrin hukum perdata, terhadap tanah dalam setiap bentuk perjanjian, perikatan, dan atau peralihan harus dilakukan secara formil yang mana dalam doktrin disebut sebagai Perjanjian Formil yaitu suatu perjanjian untuk dapat dikatakan sah bukan hanya karena adanya kesepakatan tetapi harus dituangkan dalam bentuk formal tertentu yaitu diantaranya dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana ditentukan peraturan-perundang-undangan.

10. Bahwa lain daripada itu alasan yang mendasari tidak dapat diterimanya secara hukum Cessie dimaksud adalah sebagai berikut:

Halaman 50 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



- 10.1. latar belakang lahirnya Cessie bukanlah sesuatu yang lazim terjadi dalam praktik, bagaimana kemanusiaan seorang saudara kandung (TERGUGAT I Rekonvensi) memanfaatkan kondisi lemah dari saudara kandungnya sendiri (alm. TAN PENG TJOAN) untuk memberikan tanah yang didapatnya dari hibah atau hadiah dari orang tuanya untuk diserahkan kepada TERGUGAT I Rekonvensi;
- 10.2. faktanya biaya kehidupan TAN PENG TJOAN adalah bersumber dari pendapatan hasil kontrakan atau tanah milik TAN PENG TJOAN yang disewakan kepada pihak lain;
- 10.3. Pada saat Cessie dibuat yang mana menurut TERGUGAT I Rekonvensi adalah tertanggal 27 April 2011, usia Alm. TAN PENG TJOAN pada saat itu telah memasuki usia 62 tahun dan 5 bulan adalah merupakan usia yang potensial dan rentan untuk dilakukan intimidasi atau tekanan psikologis yang membuat TAN PENG TJOAN tidak dalam keadaan bebas dalam menentukan pilihan atau sikap (jikalau pun Cessie aquo ada);

Dengan demikian Cessie aquo harus dianggap tidak pernah ada, sehingga terhadap bagian hak atas tanah milik TAN PENG TJOAN sebagaimana yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah, demi hukum menjadi milik bersama para ahli waris dari pasangan suami istri yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio sebagaimana ditentukan dalam Pasal 856 KUHPerdara yang menyatakan:

apabila seseorang meninggal dunia dengan tak meninggalkan keturunan maupun suami atau isteri, sedangkan baik bapak maupun ibunya telah meninggal lebih dulu, maka seluruh warisan adalah hak sekalian saudara laki dan perempuan dari si meninggal.

Bahwa oleh karena tanah yang merupakan hak milik TAN PENG TJOAN sebagaimana yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah telah dilakukan pensertipikatan oleh TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 2018/ Palmerah seluas 1.390 M2, tercatat atas nama Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa), maka patut kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara aquo memerintahkan TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III

Halaman 51 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi untuk menyerahkan tanah yang menjadi hak TAN PENG TJOAN sebagaimana yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah yaitu seluas \pm 376M2 untuk dilakukan pembagian waris kepada para ahli waris dari pasangan suami istri yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio secara proporsional sesuai ketentuan hukum waris yang berlaku

11. Bahwa kemudian terhadap hak Ny. THUNG TANG NIO yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah telah dilakukan pelepasan hak melalui Aktas Pelepasan Hak Atas Tanah untuk PENGGUGAT Rekonvensi, sehingga atas bagian hak Ny. THUNG TANG NIO yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah, sepenuhnya telah menjadi hak milik PENGGUGAT Rekonvensi, maka dengan demikian demi hukum telah terjadi peralihan hak secara sah yang sebelumnya milik Ny. Thung Tang Nio telah beralih secara sempurna menjadi milik PENGGUGAT Rekonvensi dan bukan harta warisan dari Ny. Thung Tang Nio yang dapat dibagi secara terbuka oleh para ahli warisnya.
12. sehingga dengan demikian dapat PENGGUGAT Rekonvensi simpulkan Perbuatan Melawan Hukum/ onrechtmatige daad yang dilakukan TERGUGAT I Rekonvensi adalah sebagai berikut:

12.1. TERGUGAT I Rekonvensi berupaya menguasai objek harta hibah atas harta bagian Hibah yang menjadi hak TAN PENG TJOAN dengan cara seolah-olah telah terjadi penyerahan hak dari Alm. TAN PENG TJOAN kepada TERGUGAT Rekonvensi melalui Cessie aquo yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan kepatutan;

12.2. TERGUGAT I Rekonvensi berupaya menguasai objek harta hibah atas bagian Hibah yang menjadi Hak Almh. Ibu PENGGUGAT Rekonvensi yaitu Ny. THUNG TANG NIO yang telah dilakukan Pelepasan Hak Atas Tanah melalui akta Notaris untuk PENGGUGAT Rekonvensi dengan cara menegasikan Akta Pelepasan Atas Tanah;

Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III adalah mengklaim secara sepihak dan menguasai secara sepihak bagian tanah milik TAN PENG TJOAN sebagaimana yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah dengan cara melakukan pensertipikatan oleh TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 2018/ Palmerah seluas 1.390 M2, tercatat atas nama Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa),

Halaman 52 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



maka patut kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara aquo memerintahkan TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvensi untuk menyerahkan tanah yang menjadi hak TAN PENG TJOAN sebagaimana yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah yaitu seluas ± 376M2 untuk dilakukan pembagian waris kepada para ahli waris dari pasangan suami istri yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio secara proporsional sesuai ketentuan hukum waris yang berlaku.

13. Bahwa dalam doktrin telah terjadi perkembangan ruang lingkup Perbuatan Melawan Hukum yang sebelumnya hanya berkenaan dengan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku telah berkembang yaitu termasuk perbuatan melawan hukum terhadap perbuatan-perbuatan:

- a) perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (inbreuk op eens anders recht) termasuk:
 - hak-hak pribadi (persoonlijkheidsrechten)
 - hak-hak kekayaan (vermogensrecht);
 - hak atas kebebasan; dan
 - hak atas kehormatan dan nama baik
- b) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum (recht splicht) dari si pelaku sendiri;
- c) perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.

14. Bahwa menurut Ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, bagi pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian dapat dituntut untuk membayar ganti rugi akibat kesalahannya tersebut, untuk jelasnya bunyi Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

"Pasal 1365

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

15. Bahwa tindakan TERGUGAT I REKONVENSI, TERGUGAT II REKONVENSI, dan TERGUGAT III REKONVENSI tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang menimbulkan kerugian baik materil maupun Immateril yaitu :

15.1. Kerugian Materil.

Kerugian Materil meliputi :

- a. Kehilangan atau setidaknya tidaknya tertundanya hak mewarisi dari PENGUGAT Rekonvensi sebagai ahli waris dari alm. TAN PENG

Halaman 53 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



TJOAN atas tanah milik alm. TAN PENG TJOAN yang telah menjadi harta waris sehubungan dengan meninggalnya TAN PENG

TJOAN selaku penerima Hibah berdasarkan Akta Hibah yang apabila dikonversi dalam bentuk uang PENGGUGAT Rekonvensi mendapat hak Rp. **5.000.000.000,-** (lima milyar rupiah)

- b. Biaya atas Jasa Hukum Advokat/ Pengacara untuk mempertahankan hak PENGGUGAT Rekonvensi sebagai ahli waris dari alm. TAN PENG TJOAN atas adanya tindakan upaya klaim sepihak atas tanah milik alm. TAN PENG TJOAN yang telah menjadi harta waris dan tindakan TERGUGAT I Rekonvensi yang berupaya mengkalim tanah milik PENGGUGAT Rekonvensi yang diperoleh berdasarkan Akta Pelpasan Hak Atas Tanah dari Alm Ibu PENGGUGAT Rekonvensi yaitu Ny. THUNG TANG NIO untuk PENGGUGAT Rekonvensi yang apabila dijumlahkan seluruhnya PENGGUGAT Rekonvensi menghabiskan biaya Rp. **500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah)

15.2. Kerugian Immateriil.

Kerugian immaterial yaitu tergangungnya psikologis PENGGUGAT Rekonvensi karena adanya perkara aquo yang sepatutnya tidak perlu terjadi apabila TERGUGAT I Rekonvensi menghormati dan menghargai hak orang lain dan tidak secara sepihak ingin menguasai bagian yang lebih besar atas harta hibah yang sudah ditentukan besarnya masing-masing untuk para Penerima Hibah. Bahwa selain itu PENGGUGAT REKONVENSİ dimata relasi bisnis, kerabat, dan rekan dipandang telah mengambil hak orang lain (faktanya tidak), atas kerugian tersebut tidak dapat dilai dengan sejumlah uang namun patut kiranya untuk menghukum TERGUGAT I Rekonvensi dihukum membayar **ganti Rugi sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).**

Total kerugian materil dan immaterial yaitu sebesar Rp. 5.500.000.000,- + Rp. 100.000.000.000,- = Rp. 105.500.000.000,- (seratus lima milyar lima ratus juta rupiah).

16. Bahwa untuk melindungi kepentingan PENGGUGAT REKONVENSİ serta untuk menjamin pemenuhan tanggung jawab TERGUGAT Rekonvensi, TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvensi untuk membayar ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I REKONVENSİ, TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvens yang telah menimbulkan kerugian materil dan

Halaman 54 dari 64 halaman Putusan Nomora 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immateril bagi PENGGUGAT Rekonvensi, maka sudah sepatutnya dilakukan sita jaminan atas asset-aset milik TERGUGAT I Rekonvensi yaitu:

- a. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT I Rekonvensi yang dikenal beralamat di Jl. Palmerah Utara II/ 232, RT. 005/ RW. 016, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat. Dan
- b. atas asset-aset milik TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvensi yaitu sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 2018/ Palmerah seluas 1.390 M2, tercatat atas nama Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa),

17. Bahwa meskipun demikian PENGGUGAT REKONVENSİ tetap mencadangkan hak untuk mengajukan sita jaminan (Conservatoir beslag) yang mungkin akan dimohonkan kemudian selama proses persidangan berlangsung dan untuk selanjutnya apabila penetapan sita jaminan telah dilakukan maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan sah dan berharga sita jaminan dimaksud;
18. Bahwa untuk menjamin gugatan PENGGUGAT Rekonvensi tidak sia-sia dan agar TERGUGAT I REKONVENSİ, TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvensi mematuhi Putusan dalam Perkara ini maka PENGGUGAT Rekonvensi mohon agar ditetapkan uang paksa/ Dwangsom sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) perharinya atas keterlambatan pembayaran ganti rugi berdasarkan putusan pengadilan;
19. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau upaya hukum lainnya (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD), untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi PENGGUGAT Rekonvensi.

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSİ

A. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Halaman 55 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI

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)



II. DALAM REKONVENSİ

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi PENGUGAT Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I Rekonvensi TERGUGAT II Rekonvensi, dan TERGUGAT III Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Cessie tertanggal 27 April 2011 yang digunakan TERGUGAT I Rekonvensi dalam perkara aquo;
4. Menyatakan hak atas tanah milik Alm. TAN PENG TJOAN sebagaimana yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah, demi hukum menjadi harta waris untuk para ahli waris yang sah dari pasangan suami istri yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio yang pembagiannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 856 KUHPerdara;
5. Memerintahkan TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvensi untuk menyerahkan tanah yang menjadi hak TAN PENG TJOAN sebagaimana yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah yaitu seluas ± 376M2 untuk dilakukan pembagian waris kepada para ahli waris dari pasangan suami istri yaitu Tuan Tan Boe Gie dan Ny. Tung Tang Nio secara proporsional sesuai ketentuan hukum waris yang berlaku
6. Menghukum TERGUGAT I Rekonvensi, TERGUGAT II Rekonvensi, dan TERGUGAT III Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian baik material sebesar **Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah)** dan immaterial sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) yang total keseluruhannya sebesar Rp. **105.500.000.000,- (seratus lima milyar lima ratus juta rupiah) kepada PENGUGAT Rekonvensi;**
7. Meletakkan Sita Jaminan (conservatoir Beslag) atas aset-aset milik TERGUGAT I Rekonvensi:
 - a. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT I Rekonvensi yang dikenal beralamat di Jl. Palmerah Utara II/ 232, RT. 005/ RW. 016, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat. **Dan**
 - b. atas asset-aset milik TERGUGAT II Rekonvensi dan TERGUGAT III Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 2018/ Palmerah seluas 1.390 M2, tercatat atas nama Telly Indrajani (dahulu Lie Teng Hoa),
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
9. Menghukum TERGUGAT I Rekonvensi TERGUGAT II Rekonvensi, dan TERGUGAT III Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom)

Halaman 56 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI

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

sebesar **Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)** perharinya bila tidak memenuhi isi putusan ini;

10. Menghukum TERGUGAT I Rekonvensi TERGUGAT II Rekonvensi, dan TERGUGAT III Rekonvensi untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan (Verzet), Banding atau Kasasi.

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum PENGGUGAT/ TERGUGAT I Rekonvensi, TERGUGAT I Konvensi/ TERGUGAT II Rekonvensi, dan TERGUGAT II Konvensi/ TERGUGAT III Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama menjatuhkan putusan tanggal 7 Oktober 2020 Nomor 715/ Pdt.G/ 2019/ PN Jkt Brt, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

- DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat tersebut;

- DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dan Eksepsi Tergugat III tersebut untuk seluruhnya;

- DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Hibah Tanah (*schenken*) bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 3756, berikut pekarangannya seluas **2.260 M2 (Dua ribu dua ratus enam puluh meter persegi)** yang terletak di Jalan Palmerah Utara II/232 Jakarta Barat kepada Ny. Thung Tang Nio, Tan Pia Teng, Tan Peng Coan, Tan Peng Kie dan Tan Cui Goan untuk masing-masing 1/6 (seperenam) bagian sebagaimana tersebut dalam Akta Hibah No. 3 tanggal 1 Desember 1975 yang dibuat dihadapan Notaris Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H., adalah sah menurut hukum;

Halaman 57 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI

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

4. Menyatakan menurut hukum bahwa 1/6 bagian lainnya atas Tanah peninggalan Almarhum Tan Boe Gie/Pewaris yang tidak dihibahkan menurut Akta Hibah No. 3, tanggal 1 Desember 1975 tersebut, beserta Hibah 1/6 bagian atas nama Almarhumah Ny. Thung Tang Nio, dinyatakan sebagai boedel waris (harta warisan yang belum pernah dibagi) yang menjadi Hak Para Ahli Waris Almarhum Tan Boe Gie/Pewaris dan Almarhumah Ny. Thung Tang Nio/Pewaris menurut ketentuan undang-undang (*Ab intestato*), dengan menyesuaikan keadaan sekarang luas tanah tersebut akibat dari Peraturan Tata Kota Tanah dimaksud terkena pelebaran jalan;
5. Menghukum Para Tergugat untuk secara bersama-sama dengan Penggugat melaksanakan Pembagian Hibah menurut Akta Hibah No. 3, yang dibuat dihadapan Notaris Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, S.H tertanggal 1 Desember 1975, dengan atau tanpa terlebih dahulu dilakukan pengukuran ulang oleh instansi terkait;
6. Menyatakan Akta Penyerahan Hak (*Cessie*) oleh Tan Peng Tjoan kepada Tan Cui Goan (Penggugat) tertanggal 27 April 2011, yang didaftarkan/ didaftarkan/Legalisasi oleh Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., tanggal 27 April 2011, dibawah Nomor: 519/Pendaftaran/2011, adalah sah dan berlaku menurut hukum;
7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik :
 - 1) SHM No. 2018/Palmerah seluas 1.390 M2, Surat Ukur No. 06/2007 tanggal 10 Januari 2007, NIB. No.09.03.07.04.01891, tercatat a/n. Telly Indrajani (*dahulu* Lie Teng Hoa), dan;
 - 2) SHM No. 1435/Palmerah seluas 704 M2, Surat Ukur No. 3656/1996 tanggal 24 Mei 1996, NIB No. 09.03.07.04.00424, tercatat a.n. Rudy Tantomo (*dahulu* Tan Peng Kie);
8. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi, gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi tersebut;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi, dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi untuk membayar biaya perkara

Halaman 58 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI

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

ini secara tanggung renteng, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.3.356.000,-(tiga juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Tergugat III telah menyatakan banding sesuai Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 107/SRT.PDT.Bdg/2020/PN JkT Brt Jo Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 13 Oktober 2020 dan telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 4 Desember 2020, kepada Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2020, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 4 Desember 2020 dan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 21 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Tergugat III telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 16 Desember 2020 dan telah diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 13 Januari 2021, kepada Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 17 Desember 2020, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 13 Januari 2021 dan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 18 Januari 2021;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Tergugat I dan Tergugat II juga menyatakan banding sesuai Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 114/SRT.PDT.BDG/2020/PN Jkt Brt Jo 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 9 Nopember 2020 dan telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 4 Desember 2020, kepada Tergugat III pada tanggal 2 Desember 2020, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 4 Desember 2020 dan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 21 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pernyataan banding tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan memori banding pada tanggal 16 Desember 2020 dan telah diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 13 Januari 2021, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 13 Januari 2021 dan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 18 Januari 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 1 April 2021 dan selanjutnya diteruskan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 16 April 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk pemeriksaan di tingkat banding, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt, masing-masing kepada Pembanding I semula

Halaman 59 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2020, kepada Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 Desember 2021, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Desember 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 4 Desember 2020 serta kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 21 Desember 2020 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak diterimanya pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 7 Oktober 2020 tersebut di atas dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai pihak;
2. Bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat obscur libel karena menggabungkan 2 (dua) permasalahan hukum yang seharusnya diajukan secara terpisah dan tidak dapat digabung karena menyangkut permasalahan hukum yang berbeda;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Terbanding semula Penggugat dan Ahli Waris alm. Tan Boe Gie lainnya sudah tidak berhak mengklaim bidang tanah *a quo* karena tidak mengajukan keberatan dalam waktu kurang dari 5 (lima) tahun sejak bidang tanah *a quo* disertifikatkan oleh Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;
2. Bahwa Terbanding semula Penggugat dan/atau Ahli Waris alm. Tan Boe Gie lainnya telah melepaskan haknya atas bidang tanah obyek sengketa (*rechtsverwerking*) jika seandainya *quad non* berhak dan berwenang memiliki hak atas bidang tanah obyek sengketa;

Halaman 60 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Putusan Judex Factie telah salah dan keliru karena masih mempertimbangkan hak kepemilikan tanah yang berasal dari bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 3756;
4. Bahwa pertimbangan dan putusan Judex Factie yang menyatakan pada intinya bahwa alm Tan Boe Gie adalah pihak yang berhak atas bidang tanah obyek sengketa adalah salah dan keliru serta bertentangan dengan hukum;
5. Bahwa 1/6 bagian sisa dari yang tidak dihibahkan dalam Akta Hibah adalah hak/bagian Pembanding I semula Tergugat I, bukan alm Tan Boe Gie, yang dalam Akta Hibah hanya berkedudukan sebagai kuasa dari Pembanding I semula Tergugat I;
6. Bahwa alm Nyonya Janda Thung Tang Nio tidak berhak dan tidak berwenang untuk membuat Akta Wasiat Nomor 93 tanggal 27 Februari 1990 dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 94 tanggal 27 februari 1990, karenanya Akta-akta tersebut adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
7. Bahwa Surat Penyerahan Hak (cessie) tanggal 27 April 2011 tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
8. Bahwa angka 7 amar putusan *a quo* tidak berlaku mengikat bagi Pembanding I semula Tergugat I karena saat ini tanah obyek sengketa yang dimiliki Pembanding I semula Tergugat I adalah berdasarkan SHM Nomor 04150 dan SHM Nomor 04150;

Dalam Rekonpensi:

- Bahwa Judex Factie wajib untuk menerima gugatan rekonpensi *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding III semula Tergugat III telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 7 Oktober 2020 tersebut di atas dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Panitera Pengganti mempersulit terbitnya Salinan putusan perkara *a quo* dan patut diduga berpihak kepada terbanding semula Penggugat Majelis;
2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya terkait eksepsi telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum yang berlaku;
3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya terkait pokok perkara telah melanggar asas imparialitas karena tidak mempertimbangkan dan memperhatikan dengan cermat bukti-bukti yang terungkap di persidangan, sehingga menghasilkan putusan yang keliru dan tidak adil;

Halaman 61 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya mengambil kesimpulan hanya berdasarkan bukti surat dari Terbanding semula Penggugat tanpa adanya saksi-saksi serta tidak memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding III semula Tergugat III, sehingga putusan yang timbul merupakan putusan yang keliru;
5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama bertentangan (kontradiktif) antara yang satu dengan yang lainnya sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum;
6. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya terkait dengan gugatan rekonsensi telah melanggar asas imparialitas karena tidak mempertimbangkan dan memperhatikan dengan cermat bukti-bukti yang terungkap di persidangan, sehingga menghasilkan putusan yang keliru dan tidak adil;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 7 Oktober 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang diuraikan oleh Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III dalam memori banding dan yang diuraikan oleh Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori banding dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 7 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 7 Oktober 2020, memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding

Halaman 62 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukum baik dalam konpensi mengenai permohonan provisi, eksepsi maupun pokok perkara serta rekonsensi, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat II dan Pemanding III semula Tergugat III menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada hal-hal baru dan hanya merupakan keberatan terhadap putusan serta pengulangan dari hal-hal yang telah dikemukakan oleh Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat II dan Pemanding III semula Tergugat III dalam pemeriksaan di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa dengan demikian memori-memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 7 Oktober 2020 harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat II dan Pemanding III semula Tergugat III tetap di pihak yang kalah, maka Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat II dan Pemanding III semula Tergugat III dihukum untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, ketentuan dalam HIR, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat II dan Pemanding III semula Tergugat III;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 715/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 7 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 63 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Kamis, tanggal 10 Juni 2021, oleh: Dr. Artha Theresia, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Dr. Pontas Efendi, S.H., M.H. dan Hanifah Hidayat Noor, S.H., M.H., selaku Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 11 Juni 2021 oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, Dra. Endang Primanah Nurpujati, Bc.IP, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Pontas Efendi, S.H., M.H.

Dr. Artha Theresia, S.H., M.H.

Hanifah Hidayat Noor, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dra. Endang Primanah Nurpujati, Bc.IP, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------|--|
| 1. Biaya Proses | Rp. 130.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| 3. Meterai | Rp. <u>10.000,00</u> + |
| J u m l a h | Rp. 150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) |

Halaman 64 dari 64 halaman Putusan Nomor 113/PDT/2021/PT DKI