



**PUTUSAN**

**Nomor 996 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**TRISNAWATI dh ANG AY HWA**, bertempat tinggal di Jalan Kalingga Nomor 13 RT.003 RW.005 Kelurahan Rejowinangun Utara, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wasit Wibowo, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Kalimas Nomor 9 RT. 03 RW. 07 Kelurahan Kedungsari, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

melawan

1. **LIE KIEM NIO**, bertempat tinggal di Jalan Kalingga Nomor 15 RT.003 RW.005 Kelurahan Rejowinangun Utara, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang;
2. **DWI WILLIANTO dh LIE WIE GAN**, bertempat tinggal di Bogeman Utara RT.007 RW.007 Kelurahan Panjang, Kecamatan Magelang Tengah, Kota Magelang;
3. **LIE WIE AIJ dh AIJ NIE alias ENY**, bertempat tinggal di Jalan Kalingga Nomor 15 RT.003 RW.005 Kelurahan Rejowinangun Utara, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Bambang Tjatur Iswanto, S.H., M.H., dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Sunan Kalijogo Nomor 1 Kota Magelang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/para Pembanding telah

Hal. 1 dari 13 Hal. Putusan Nomor 996 K/Pdt/2012



menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Magelang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Lie Gwan Tjoei (almarhum) telah menikah dengan Liem Kiem Nio (almarhumah) telah mempunyai seorang anak laki-laki namanya Lie Kwat Tien (almarhum);
2. Bahwa Lie Gwan Tjoei (almarhum) selama menikah dengan Liem Kiem Nio (almarhumah) telah mempunyai harta berupa salah satunya sebuah rumah di atas sebidang tanah yang ditempatinya terletak di Jalan Kalingga Nomor 15, yang mana setelah meninggal dunia orang tuanya rumah dan tanah itu diberikan kepada anaknya yang bernama Lie Kwat Tien (almarhum);
3. Bahwa kemudian Lie Kwat Tien (almarhum) telah menikah dengan seorang wanita dalam Perkawinan Pertama mempunyai anak Dwi Willianto/Penggugat II sedangkan dalam perkawinan kedua dengan Lie Kiem Nio/Penggugat I dan telah dikarunia anak yaitu dan Lie Wie Aij/Aij Nie alias Eny/Penggugat III;
4. Bahwa sepeninggalan Lie Kwat Tien (almarhum) sebagian tanah dan bangunan di Jl. Kalingga Nomor 15 kemudian pada tanggal 11 Desember 2009 tanah dan bangunan tersebut disertifikatkan menjadi sertifikat HM Nomor 02854, seluas 258 M<sup>2</sup>, menjadi atas nama Lie Wie Aij/Aij Nie alias Eny/Penggugat III, Lie Kiem Nio/Penggugat I dan Dwi Wilianto dh Lie Wie Gan/Penggugat II, mohon selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;
5. Bahwa kemudian sekitar pada tahun 1970 semasa hidup Lie Kwat Tien (almarhum) mempunyai teman namanya Hadi Wijono dh Tjong Poen Wie (almarhum) suami dari Trisnawati dh Ang Ay Hwa/Tergugat yang karena belum mempunyai rumah tempat tinggal kemudian memohon kepada Lie Kwat Tien (almarhum) untuk ikut menempati sebagian objek sengketa seluas kurang lebih 100 M<sup>2</sup> untuk sementara waktu dan bersama dengan istri dan anak-anaknya oleh Lie Kwat Tien (almarhum) dipersilahkan dengan tanpa bayar uang sewa sama sekali, tidak lain karena melihat tidak mampu ingin membantu atau menolong saja dengan harapan kalau sudah mampu kemudian keluar membangun rumah sendiri;
6. Bahwa pihak Tergugat kemudian tetap saja menempati sebagian objek sengketa sepeninggalan suaminya Hadi Wijono dh Tjong Poen Wie



(almarhum) meninggal dunia dan anak-anaknya sudah menikah serta mampu atau bisa membuat membangun rumah sendiri tanpa ada ucapan rasa terima kasih atau itikad baik sudah dibantu kemudian meninggalkan objek sengketa dengan kesadaran sendiri, akan Tergugat tetapi masih menempati sebagian objek sengketa;

7. Bahwa kemudian pihak Tergugat sudah diberi tegoran atau somasi oleh Para Penggugat mengingatkan kepada Tergugat untuk meninggalkan objek sengketa dengan baik-baik karena dulunya menempati objek sengketa hanya karena ditolong suami atau bapak dari Para Penggugat tanpa sewa sama sekali namun tetap tidak mau pergi maka dapat dikatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah menempati objek sengketa tanpa alas hak yang sah seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
8. Bahwa Pihak Tergugat telah menempati selama kurang lebih 40 tahun maka Para Penggugat merasa dirugikan kalau dihitung setiap tahunnya dengan harga sewa rata-rata Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) maka ganti rugi yang harus dibayarkan oleh pihak Tergugat kepada Para Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tunai;
9. Bahwa tidak berlebihan kiranya Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Magelang, menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom*/uang paksa, sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan tidak melaksanakan, lalai, mengabaikan pelaksanaan bunyi putusan perkara ini, dengan cara tunai Para Penggugat, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya;
10. Bahwa tidak berlebihan pula Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Magelang untuk menyatakan dan menetapkan secara hukum, terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorraad*), meskipun Tergugat mengadakan upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, perkenankanlah kami Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Magelang untuk berkenan memanggil, menghadirkan Tergugat serta memeriksa dan memberikan keputusan sebagai berikut:

Hal. 3 dari 13 Hal. Putusan Nomor 996 K/Pdt/2012



## I. DALAM KONVENSI:

### A. PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Para Penggugat adalah sebagai pemilik sah terhadap objek sengketa;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati kurang lebih 100 M<sup>2</sup> sebagian objek sengketa tanpa alas hak;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk mengosongkan sebagian objek sengketa kurang lebih 100 M<sup>2</sup> yang ditempatinya kepada Para Penggugat secara sukarela atau paksa dengan bantuan aparat Polisi;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai;
6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 per hari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga pelaksanaannya;
7. Menyatakan dan menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat menyatakan banding, kasasi ataupun ada upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi;

### B. SUBSIDAIR:

Bila Pengadilan Negeri Magelang berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Naargoede Justitie Recht Doer*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Subjek Gugatan tidak lengkap (*plurium litis consortium*)

Bahwa Tergugat adalah Janda dari Hadi Wiyono dh Tjong Poen Wie dan selain meninggalkan tergugat sebagai ahli waris juga memiliki dua orang anak yakni (1) Ekawati Wiyono dan (2) Nilawati Wiyono keduanya juga



merupakan ahli waris Hadi Wiyono dh Tjong Poen Wie. Sehingga seharusnya semua ahli waris Hadi Wiyono dh Tjong Poen Wie dijadikan Tergugat dalam perkara ini;

Bahwa kelengkapan dan ketepatan penyebutan subjek gugatan merupakan syarat formil yang mutlak harus terpenuhi. Karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil maka gugatan harus ditolak (*onzegb*) atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Luas Objek sengketa tidak tepat

Bahwa posita gugatan Penggugat Nomor 5 menyebutkan bahwa Tergugat menempati sebagian objek sengketa seluas kurang lebih 100 m<sup>2</sup> sedangkan berdasarkan bukti dan fakta di lapangan luas objek sengketa adalah 68 M<sup>2</sup> sehingga terdapat selisih yang cukup signifikan yakni 32 M<sup>2</sup>;

Bahwa ketepatan penyebutan luas objek sengketa juga merupakan syarat formil gugatan yang harus dipenuhi sehingga gugatan Penggugat harus di tolak atau setidaknya tidak diterima karena tidak memenuhi syarat formil;

3. Penggabungan perkara tidak tepat

Bahwa judul gugatan Penggugat perihal pengosongan rumah. Tetapi yang dijadikan dasar hukum gugatan Penggugat sebagaimana dalam posita 6, Tergugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dalam posita 7 para Penggugat merasa dirugikan dan mengajukan ganti rugi kepada Tergugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Bahwa penggabungan perkara dalam satu gugatan tidak diperbolehkan sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075/K.SIP/1982 tanggal 8 Desember 1982. Karena gugatan Penggugat menggabungkan antara perkara pengosongan rumah, perbuatan melawan hukum dan gugatan ganti rugi maka gugatan Penggugat harus ditolak;

Dalam Rekonvensi

Bahwa bertindak untuk dan atas nama Penggugat dalam Rekonvensi (semula Tergugat dalam Konvensi) perkenankan kami mengajukan gugat balik/rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi (semula Para Penggugat Konvensi) yang pada intinya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam rekonvensi menikah dengan Hadi Wiyono pada tahun 1965 dan telah dikaruniai 2 orang anak

Hal. 5 dari 13 Hal. Putusan Nomor 996 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- masing-masing bernama (1) Ekawati Wiyono dan (2) Nilawati Wiyono;
2. Bahwa setelah menikah dengan Hadi Wiyono, Penggugat dalam Rekonvensi hidup bersama suaminya di rumah yang sekarang menjadi objek sengketa; Lebih dikenal dengan nama Kampung Sablongan;
  3. Bahwa Hadi Wiyono telah meninggal dunia pada tahun 2005; Sebelum menikah dengan Penggugat dalam Rekonvensi, Hadi Wiyono hidup dan tinggal bersama kakek nenek dan orangtua di rumah yang sekarang menjadi objek sengketa;
  4. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi mengajukan gugatan kepada Penggugat dalam Rekonvensi dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 02854, seluas 258 M<sup>2</sup> tanggal 11 Desember 2009 atas nama para Tergugat dalam Rekonvensi;
  5. Bahwa setelah adanya gugatan dari Para Tergugat dalam Rekonvensi (semula Para Penggugat dalam Konvensi), Tergugat dalam rekonvensi mencari informasi dan menemukan dokumen berupa copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 732 seluas 1.106 M<sup>2</sup> terletak di Desa Rejowinangun kota Magelang atau lebih tepatnya di Kampung Sablongan Magelang atas nama Lie Gwan Tjoei dan Lie Kwat Tien serta beberapa keluarganya;
  6. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 732 tertanggal 23 Januari 1978 masa berlakunya selama 20 tahun terhitung sejak 5 Agustus 1977 hingga berakhir 1 Agustus 1997 sehingga dari dokumen tersebut terdapat tenggang waktu selama 12 tahun dengan munculnya Sertifikat Hak Milik Nomor 02854, seluas 258 M<sup>2</sup> tanggal 11 Desember 2009 atas nama Para Tergugat Rekonvensi;
  7. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai Pasal 27 ayat 1 "Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan atau perpanjangannya"; Kemudian Pasal 35 ayat 1 huruf A "Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya"; Serta Pasal 36 ayat 1 "Hapusnya hak guna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara”;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang RI Nomor 40 Tahun 1996 tersebut diatas maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 732 sudah tidak berlaku dan telah menjadi tanah negara karena tidak diperpanjang lagi sejak tahun 1997 dan akibat hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 732 yang dijadikan sertifikat induk terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 02854, seluas 258 M<sup>2</sup> tanggal 11 Desember 2009 atas nama Para Tergugat dalam rekonsensi harus dinyatakan demi hukum;
9. Bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi adalah warga negara yang baik dan telah memenuhi kewajiban yang berhubungan dengan tanah objek sengketa, rutin membayar pajak, merawat tanah dan bangunan sehingga karena merupakan penghuni terlama, menurut ketentuan hukum berhak dan mendapat kesempatan pertama untuk mengajukan permohonan sertifikat kepada Negara melalui instansi terkait dan Penggugat Dalam Rekonsensi berhak atas kesempatan tersebut;
10. Bahwa gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi merupakan gugatan yang didasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum sehingga sangat tepat dan beralasan apabila gugatan dikabulkan;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan tersebut diatas Tergugat dalam konvensi maupun sebagai Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memutus dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 02854, seluas 258M<sup>2</sup> tanggal 11 Desember 2009 atas nama Lie Kiem Nio, Lie Wie Gan, Lie Wie Aij/Aij Nie alias Eny dinyatakan batal demi hukum;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk memisah Sertifikat Hak Milik Nomor 02854, seluas 258 M<sup>2</sup> tanggal 11 Desember 2009 atas nama Lie Kiem Nio, Lie Wie Gan, Lie Wie Aij/Aij Nie alias Eny menjadi 2 yakni yang luasnya

Hal. 7 dari 13 Hal. Putusan Nomor 996 K/Pdt/2012

#### 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

68 M<sup>2</sup> dipisah menjadi atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi;

4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pemisahan sertifikat paling lambat 30 hari sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum;
5. Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang benar dan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Magelang telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.Mgl tanggal 11 Agustus 2011 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02854, seluas 258 M<sup>2</sup> tanggal 11 Desember 2009 atas nama Lie Kiem Nio, Lie Wie Gan, Lie Wie Aij/Aij Nie alias Eny tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi yang lain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.349.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 360/Pdt/2011/PT.Smg tanggal 17 November 2011 dengan amar sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I. LIE KIEM NIO, Penggugat II. DWI WILLIANTO dh LIE WIE GAN dan Penggugat III. LIE WIE AIJ dh AIJ NIE alias ENY;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

0

----- Men  
guatkan putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 11 Agustus 2011 Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.Mgl. yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

1

----- Mem  
batalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 11 Agustus 2011 Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.Mgl., yang dimohonkan banding;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

2

----- Men  
gabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk sebagian;

3

----- Men  
yatakan Para Penggugat/Para Pembanding sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa;

4

----- Men  
yatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati  $\pm$  100 m<sup>2</sup> sebagian objek sengketa tanpa hak;

5

----- Men  
ghukum Tergugat/Terbanding untuk mengosongkan sebagian objek sengketa  $\pm$  100 M<sup>2</sup> yang ditempati Para Penggugat/Para Pembanding secara sukarela atau paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

6

----- Men  
ghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar uang paksa/*dwangsom* kepada

Hal. 9 dari 13 Hal. Putusan Nomor 996 K/Pdt/2012

## 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

Para Penggugat/Para Pembanding sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7

----- Men  
olak gugatan Para Penggugat/para Pembanding untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

8

----- Mem  
batalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 11 Agustus 2011 Nomor  
10/Pdt.G/2011/PN.Mgl., yang dimohonkan banding;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

9

----- Men  
olak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;  
DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:  
Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk  
membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat  
banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada  
Tergugat/Terbanding pada tanggal 29 Desember 2011 kemudian terhadapnya  
oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2011 diajukan permohonan kasasi  
sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2011/  
PN.Mgl tanggal 9 Januari 2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri  
Magelang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat  
alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada  
tanggal 20 Januari 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding  
tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/  
Para Pembanding pada tanggal 26 Januari 2012;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding  
mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Magelang pada tanggal 8 Februari 2012;

10



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

## KEBERATAN PERTAMA

1. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar ketentuan hukum hal tersebut terlihat pada putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomer 360/Pdt/2011/PT.SMG, tertanggal 17 November 2011 halaman 13 Alinea ke 2 yang berbunyi:

“Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas tidak mengenal kadaluarsa, tidak sesuai dengan dalil Tergugat/Terbanding karena tidak ada permohonan perpanjangan HGB dari Penggugat/Para Pembanding, maka objek sengketa menjadi tanah negara, dan sesuai Pasal 12 (1) Keppres Nomor 32 Tahun 1979, Para pemegang hak-hak barat di berikan suatu hak yang baru dan juga berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat/Terbanding Nuraeni Arifah, bahwa tidak ada batas waktu untuk mengajukan perpanjangan apabila HGB sudah habis masa berlakunya”;

2. Bahwa keterangan Saksi Nur Aini Arifah tersebut di atas yang kemudian di jadikan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 Pasal 40 yang berbunyi: “Hak guna bangunan hapus karena Jangka waktunya berakhir, dsb” serta melanggar ketentuan Pasal 27 (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, yang berbunyi:
  - 1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya;
3. Bahwa berdasarkan bukti T.11 berupa foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 732 atas nama pemegang hak Lie Guan

Hal. 11 dari 13 Hal. Putusan Nomor 996 K/Pdt/2012

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tjue, Lie Hing Nio al. Lie Hing Liang, Lie Kwat Tien, an, Lie Ling Nio atas sebidang tanah seluas 1.106 M<sup>2</sup> terletak di Desa Rejowinangun Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang tertanggal 29 Januari 1978 hal tersebut membuktikan bahwa Sertifikat HGB Nomor 732 lamanya hak berlaku 20 tahun sejak tanggal 5-8-1977 berakhir 4-8-1997, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02854 seluas 258 M<sup>2</sup> atas nama Para Penggugat diproses dan di terbitkan pada tanggal 11 Desember 2009 sehingga ketika sertifikat atas nama Para Penggugat di proses dan di terbitkan, HGB Nomor 732 sudah berakhir masa berlakunya dan otomatis berubah status menjadi tanah Negara;

#### KEBERATAN KEDUA

1. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, karena suami Tergugat yang bernama Hadi Wiyono dh Tjong Poen Wie telah meninggal dunia, sehingga di samping Tergugat sebagai istri, yang juga sebagai ahli waris, adalah anak-anaknya, sehingga anak-anaknya tersebut juga harus ikut di gugat dalam perkara ini.
2. Dalil pokok gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 5 surat gugatan menyatakan bahwa:

“bahwa kemudian sekitar tahun 1970 semasa hidup Lie Kwat Tien (almarhum) mempunyai teman namanya Hadi Wijono Dh Tjong Poen Wie (Almarhum) suami Trisnawati Dh Ang Ay Hwa/Tergugat yang karena belum mempunyai rumah tempat tinggal kemudian memohon kepada Lie Kwat Tien”;

Dalil Penggugat tersebut seolah-olah menyatakan Hadi Wiyono “meminjam” sinonim dari kata “Memohon” kepada Lie Kwat Tien. Selama persidangan berlangsung. Tidak ada satu alat buktipun yang di ajukan Penggugat baik saksi-saksi maupun alat bukti dari Penggugat yang menerangkan bahwa keberadaan Tergugat bersama suaminya dan bahkan orang tua dari suami Tergugat semasa hidupnya di bawah sengketa karena “ Meminta “atau “meminjam “ dari Lie Kwat Tien. Hal ini perlu di buktikan Penggugat, karena dalil ini yang di jadikan alasan oleh Penggugat menggugat Tergugat



menguasai sebagian tanah sengketa. Namun hal ini tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat sehingga gugatan Penggugat seharusnya di tolak;

3. *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Semarang hanya menegakkan hukum semata tetapi tidak menegakkan keadilan. Padahal setiap memutus putusan harus diawali dengan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sebagai Hakim, seharusnya di samping menegakkan hukum juga harus menegakkan keadilan secara berbarengan karena hukum tidak hanya dimaksudkan sebagaimana yang tertulis dalam perundang-undangan tetapi juga hukum yang tidak tertulis tetapi dirasakan, yaitu rasa keadilan masyarakat;

Hal ini terlihat dari pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Semarang yang mengakui keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 02854 (Bukti P4) sebagai dasar hak kepemilikan Penggugat, padahal Sertifikat Hak Milik Nomor 02854 (Bukti P4) tersebut adalah, cacat hukum karena diterbitkan oleh BPN tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di mana objek sengketa dimohonkan sertifikat oleh Penggugat secara diam-diam padahal secara nyata Tergugat bersama suami almarhum. Bahkan orang tua dari suami Tergugat telah menempati dan menguasai berpuluh-puluh tahun (sejak tahun 40 an) dan tidak pernah ada petugas dari BPN yang datang menyampaikan atau menanyakan kepada Tergugat perihal status tanah maupun perihal penguasaan Tergugat atas tanah sengketa tersebut; Padahal Tergugat selaku orang yang menguasai dan menempati tanah sengketa seharusnya ditanyai dan diberitahu perihal adanya permohonan penerbitan sertifikat tersebut agar pihak Tergugat bias melakukan atau menyampaikan keberatannya atas permohonan pembuatan sertifikat tersebut. Sehingga sertifikat tersebut cacat yuridis. Karena tidak memenuhi syarat dari penertiban suatu sertifikat. Secara hukum (tertulis) memang bukti Sertifikat nomor 02854 (bukti P4) atas nama Penggugat. Akan tetapi apakah memenuhi rasa keadilan tanah yang disertifikatkan tersebut nyata-nyata dikuasai dan ditempati Tergugat tanpa diberitahu dan ditanyai oleh Penggugat maupun petugas BPN tentang status penguasaan dan keberadaan Tergugat di atas tanah tersebut tiba-tiba timbul dan terbit sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat atas tanah tersebut? apakah

Hal. 13 dari 13 Hal. Putusan Nomor 996 K/Pdt/2012



demikian mekanisme penerbitan suatu sertifikat? apalagi sertifikat tersebut timbul/terbit setelah tanah tersebut jatuh menjadi tanah Negara? tentu yang harus di utamakan/di prioritaskan untuk mengajukan permohonan kepemilikan adalah yang secara nyata nyata menguasai dan menempati tanah tersebut;

4. Tanah sengketa telah jatuh menjadi tanah negara karena status HGB telah berakhir, sehingga Penggugat tidak boleh seenaknya mengajukan permohonan sertifikat atas tanah sengketa, sementara secara nyata (*de facto*) Tergugat yang menguasai dan menempati tanah sengketa tersebut; Apalagi Tergugat sudah memasang telpon, air sejak tahun 70 an serta membayar Pajak/PBB setiap tahun dan kesemuanya atas nama Hadi Wiyono (suami Tergugat);
5. Tergugat telah berpuluh–puluh tahun menguasai dan menempati tanah sengketa bersama suaminya (Hadi Wiyono alm) bahkan orang tua dari suami tergugat telah menguasai tanah sengketa tersebut sebelum kemudian diteruskan/dikuasai oleh Tergugat dengan suaminya. Yang berarti penguasaan objek sengketa oleh Tergugat bersama suaminya tidak pernah putus selama berpuluh-puluh tahun, mulai dari orang tua suami Tergugat kemudian setelah meninggal di lanjutkan lagi oleh suami Penggugat kemudian dilanjutkan lagi oleh Tergugat bersama suaminya setelah Tergugat menikah dengan Hadi Wiyono sampai sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 19 Januari 2012 dan kontra memori tanggal 6 Februari 2011 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Magelang tidak salah menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan yang cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **TRISNAWATI dh ANG AY HWA** tersebut harus ditolak;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TRISNAWATI dh ANG AY HWA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 14 Januari 2015 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., dan Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Nawangsari, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd/ Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Ttd/ Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/ H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti

Ttd/ Nawangsari, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Hal. 15 dari 13 Hal. Putusan Nomor 996 K/Pdt/2012



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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH  
NIP 19610313 198803 1 003

**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)