



**PUTUSAN**  
Nomor 3700 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**HALIM SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Tentara Pelajar Nomor 11 Kelurahan Temanggung 1, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedi Suwasono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada “Dedi Suwasono & Partners” Law Office, beralamat di Jalan H. Kimar I Nomor 236 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi/Pembanding;

**L a w a n :**

1. **SOEGianto alias ANDI SOEGianto**, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja Nomor 70 RT 002 RW 001, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rizal Thamrin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum “Jantra Keadilan”, beralamat di Ruko Peterongan Plaza Blok C 2, Jalan MT. Haryono Nomor 719, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2015;
2. **GOEY SWAN TIONG**, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang. Saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya di wilayah hukum Republik Indonesia;
3. **dr. SINTA KOMALARINI WONOHUSODO alias LIEM THIAN KO**, selaku **Ahli waris Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian**, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono Nomor 471 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA cq. KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DI SEMARANG cq.**

Halaman 1 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Kota Semarang; Mahkamah Agung tersebut;

Termohon Kasasi I, II, III, IV dahulu Penggugat Konvensi, Tergugat Intervensi I, Penggugat Intervensi Rekonvensi/Terbanding I; Tergugat Konvensi, Tergugat Intervensi II, Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I/Terbanding II; Turut Tergugat Konvensi I, Turut Tergugat Intervensi I, Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II /Terbanding III; Turut Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Intervensi II, Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi III/Terbanding IV;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat Intervensi Rekonvensi/Terbanding I telah menggugat sekarang Termohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat Konvensi, Tergugat Intervensi II, Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I/Terbanding II dan Termohon Kasasi III, IV dahulu sebagai sebagai Turut Tergugat Konvensi I, II/Turut Tergugat Intervensi I, II/Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II, III/Terbanding III, IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Penggugat semula adalah pemilik bangunan dan pemegang hak atas pengoperan/pelepasan hak atas tanah berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang  $\pm 490 \text{ m}^2$  terletak di Wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepodang Nomor 10, 12 dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian, dengan luas tanah keseluruhan  $1.119 \text{ m}^2$ , sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/ Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Juliana Kartini Soejendro, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV Nomor 1, Kota Semarang;
2. Bahwa, sedangkan Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian, yang telah meninggal dunia tanggal 29 Oktober 2012, berdasarkan *Copie Collationne* Said Tajudin, Notaris Jakarta, mengenai Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak Milik *Naamloozo Vennootsschap Handel*

Halaman 2 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

en *Bouwmij Maatschappy* Thio Tjoe Pian dan NV *Bouwmij Martens*, tanggal 24 Mei 1980, dibuat di bawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh Iwan Hertanto, S.H., Notaris di Semarang tanggal 24 Mei 1980 dibawah Nomor 1593, adalah pemilik atas bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* Thio Tjoe Pian;

3. Bahwa, pada bulan Juni 2006 antara Penggugat dengan almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepodang Nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan tanah dan bangunan milik Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006;
4. Bahwa, setelah tukar menukar menukar tersebut dilaksanakan, Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian telah menggunakan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kepodang Nomor 10,12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kota Semarang (yang semula milik Penggugat), sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya;
5. Bahwa, demikian pula Penggugat pun telah menguasai menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan, sedangkan untuk Nomor 825 atas permintaan Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian ditempati sementara oleh family dari Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian yang tidak memiliki rumah, yaitu Tergugat;
6. Bahwa, dengan telah diterima, dikuasai dan digunakannya tanah dan bangunan yang menjadi objek dari tukar menukar oleh masing-masing maka telah terjadi *transfer of ownership*, atas masing-masing objek tukar menukar tersebut, maka secara yuridis transaksi tukar menukar tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian, telah sah dan mengikat;

Halaman 3 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, akan tetapi sebelum proses peralihan hak atas tukar menukar tersebut diselesaikan secara formil, sebagaimana diamanatkan dalam Surat Kesepakatan Bersama tersebut, ternyata Turut Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 665/Candi, atas tanah yang terletak di Jalan MT Haryono Nomor 825 (dahulu Jalan Mataram), Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, tanggal 2 Juni 2006, Gambar Situasi Nomor 33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006 seluas 2.817 m<sup>2</sup>, atas nama Tergugat;
8. Bahwa, penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 665/Candi tersebut atas nama Tergugat adalah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 71/Pdt.P/2006/PN Smg., tanggal 12 April 2006, yang mengabulkan permohonan Tergugat untuk mendapatkan Penetapan Hak Milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Kelurahan Candi Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang didasarkan pada Penetapan Turut Tergugat II berupa Surat Keterangan Hak Waris Nomor W.9.Ca.HT.05.14-679/III tertanggal 17 September 2003 *juncto* Surat Keterangan Nomor W9.Ca.HT.05.14-1602/III tanggal 9 Mei 2006, dimana Tergugat mengaku sebagai ahli waris almarhum Thio Sing Liong satu-satunya yang berkewarganegaraan Indonesia dan selaku kuasa khusus dari ibunya yang bernama Goey Thwan Hwat, sehingga berhak menerima tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram), Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, padahal saat itu selain Tergugat masih ada ahli waris Thio Sing Liong yang lain, misalnya Almarhum Toni Wiraman alias Oei Tjing Hian dan Turut Tergugat I;
9. Bahwa, namun selain itu pada tanggal 7 Juli 2004, Tergugat ternyata juga telah membuat laporan palsu dengan membuat laporan kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/ Jomblang yang asli atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* Thio Tjoe Pian ke Kepolisian Kota Besar Semarang, sesuai dengan Surat Penerimaan Laporan Kehilangan Barang Nomor Pol. 92/BK/VII/2004/Tbs. tanggal 7 Juli 2004;
10. Bahwa, oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang yang asli atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* Thio Tjoe Pian sebenarnya sejak tanggal 24 Mei 1980 dikuasai oleh almarhum Toni Wiraman alias Oei Tjing Hian kemudian sejak

Halaman 4 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan Juni 2006 dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini, maka pada tanggal 27 Juli 2006 almarhum Toni Wiraman alias Oei Tjing Hian melaporkan Tergugat atas dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu dan menggunakan surat palsu ke Kepolisian Daerah Jawa tengah di Semarang, sesuai Laporan Polisi Nomor Pol. LP/108/VII/2006/Dit Reskrim Polda Jateng tanggal 27 Juli 2006;

11. Bahwa, setelah melalui proses penyidikan berkas perkara hasil penyidikan sudah dianggap lengkap (P-21) dari Kejaksaan Tinggi Semarang, sesuai Surat Nomor B.4113/0.3.4/Epp/12/2010 tanggal 15 Desember 2010, ternyata Tergugat melarikan diri ke luar negeri, dan atas permintaan Surat Kapolda Jateng Kadivhubinter Polri Nomor B/9000/2011/Reskrimsus tanggal 09 September 2011 kemudian Interpol menerbitkan *red notice* Nomor Kontrol A-5794/9-2011 tanggal 29 September 2011 atas nama Goei Swan Tiong;
12. Bahwa, akhirnya Direskrimsus Polda Jawa tengah mendapatkan fakta hukum dari Interpol Belanda melalui Kadivhubinter Polri Nomor B/1907/X/2012/Divhubinter tanggal 13 Desember 2013 bahwa Tergugat telah kehilangan kewarganegaraan Indonesia, karena telah menjadi warga negara Belanda sejak tanggal 10 juni 2002;
13. Bahwa, oleh karena Tergugat telah menjadi warga negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002, maka permohonan pensertipikatan atas sebidang tanah di Jalan MT Haryono Nomor 825 (dahulu Jalan Mataram), Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, kepada Turut Tergugat II adalah tidak sah dan melawan hukum;
14. Bahwa, sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor 665/Candi tanggal 2 Juni 2006, Gambar Situasi Nomor 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006, seluas 2.817 m<sup>2</sup>, atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
15. Bahwa, oleh karena transaksi tukar menukar tanah dan bangunan, sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama bulan Juni 2006 adalah sah dan mengikat secara hukum, maka kiranya beralasan apabila Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang menyatakan atau menetapkan memberi hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang bekas Hak Guna Bangunan Nomor 50/ Jomblang, atas nama *Naamlooze*

Halaman 5 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian, dengan luas keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, kepada Turut Tergugat II, dengan segala akibat hukumnya;

16. Bahwa, oleh karena itu beralasan hukum pula apabila Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah dan bangunan yang terletak Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang termasuk ke dalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/ Jomblang, atas nama *Naamlooze Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian, ke dalam kekuasaan Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun;
17. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim, sehingga sudah seharusnya Pengadilan Negeri Semarang menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
18. Bahwa, oleh karena Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka beralasan pula apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
19. Bahwa, oleh karena gugatan didukung oleh alat bukti yang kuat berdasarkan hukum, maka kiranya beralasan apabila terhadap putusan dalam perkara ini, dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 180 HIR;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat sejak tanggal 10 Juni 2002 telah menjadi Warga Negara Asing (Warga Negara Belanda);
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 665/Candi tanggal 2 Juni 2006, Gambar Situasi Nomor 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga;

Halaman 6 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal Juni 2006 antara almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian dengan Penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum;
6. Menetapkan memberikan hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/Desa Jomblang, atas nama *Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij Thio Tjoe Pian*, dengan luas keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, kepada Kantor Pertanahan Semarang (Turut Tergugat II), dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang termasuk ke dalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bekas Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang, *Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij Thio Tjoe Pian* ke dalam kekuasaan Penggugat, dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan beban apapun;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;
10. Menyatakan terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*):  
Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II menyangkut pendaftaran

Halaman 7 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Halim Susanto untuk kepentingannya telah mengajukan gugatan intervensi dalam bentuk *voeging* pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat Intervensi sejak tanggal 01 November 2009 adalah Penyewa atas:

Sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 665/Candi, seluas 2.817 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB: 11.01.02.01.01912, Surat Ukur Nomor 33/CANDI/2006 tanggal 01 Juni 2006, atas nama Goey Swan Tiong (Tergugat Konvensi/Tergugat Intervensi II), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, setempat dikenal dengan MT Haryono Nomor 825 (dahulu Jalan Mataram);

Yang untuk selanjutnya mohon disebut dan terbaca sebagai objek gugatan intervensi;

2. Bahwa hak sewa Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut dalam posita angka 1 di atas adalah berdasarkan atas Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2009, yang dibuat oleh antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II di hadapan Maria Yosefa Deni, Notaris yang berkedudukan di Semarang;
3. Bahwa kemudian berdasarkan dalil Tergugat Intervensi I sebagaimana ternyata dan tertulis dalam gugatan konvensi, yang mendalilkan sebagai berikut:
  - Posita gugatan konvensi angka 10:

Halaman 8 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang yang asli atas nama *Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian sebenarnya sejak tanggal 24 Mei 1980 dikuasai oleh almarhum Toni Wirawan alias Oei Tjin Hian kemudian sejak bulan Juni 2006 dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini, maka pada tanggal 27 Juli 2006 almarhum Toni Wirawan alias Oei Tjin Hian melaporkan Tergugat atas dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu dan menggunakan surat palsu ke Kepolisian Daerah Jawa Tengah di Semarang, sesuai dengan Laporan Polisi Nomor Pol. LP/108/VII/2006/DitReskrim Polda Jateng tanggal 27 Juli 2006;

- Posita gugatan konvensi angka 16:

Bahwa, oleh karena itu beralasan hukum pula apabila Penggugat mohon Pengadilan Negeri Semarang menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang termasuk ke dalam dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang, atas nama *Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian, ke dalam kekuasaan Penggugat, dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan beban apapun;

Catatan:

Kalimat yang diberikan font besar dan diberikan garis bawah sengaja dilakukan oleh Penggugat Intervensi untuk memperjelas dan mempertegas dasar diajukannya gugatan intervensi ini;

4. Bahwa selanjutnya atas dalil-dalil yang dinyatakan Tergugat Intervensi I sebagaimana dijelaskan dan diuraikan dalam posita angka 3 di atas, sepanjang berhubungan dan berkaitan dengan kepentingan hukum Penggugat Intervensi, maka akan ditanggapi, disangkal, disanggah, dan dibantah oleh Penggugat Intervensi dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

- 4.1. Mengenai dalil posita gugatan Tergugat Intervensi I angka 10.

- 1) Bahwa dalil yang dinyatakan oleh Tergugat Intervensi I sebagaimana tersebut dalam posita gugatan angka 10, adalah

Halaman 9 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



jelas dan tegas ditolak secara bulat dan utuh oleh Penggugat Intervensi, oleh karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar;

- 2) Bahwa yang benar adalah sejak tanggal 01 November 2009 objek gugatan intervensi telah ditempati, digunakan, diusahakan, dan dikuasai oleh Penggugat Intervensi berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2009 sebagaimana telah dijelaskan dalam posita angka 2 di atas;
- 3) Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dan penjelasan Penggugat Intervensi tersebut di atas, maka layak dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan dalil Tergugat Intervensi I tersebut dalam posita gugatan angka 10;

#### 4.2. Mengenai dalil posita gugatan Tergugat Intervensi I angka 16.

- 1) Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut dalam posita angka 4.1. di atas, apabila dihubungkan dengan dalil Tergugat Intervensi I tersebut dalam posita gugatan angka 16, maka telah jelas dan tegas bahwa Tergugat Intervensi I terbukti inkosisten atau terdapat kontradiksi (saling bertentangan) antara dalil yang satu dengan dalil-dalilnya yang lain;
- 2) Bahwa inkonsistensi atau kontradiksi mana dapat dibuktikan secara sederhana (*sumir*) sebagai berikut:
  - Tergugat Intervensi I mendalilkan dalam posita gugatan angka 10 bahwa telah menguasai objek gugatan intervensi sejak bulan Juni 2006, namun kemudian dalam posita gugatan angka 16, Tergugat Intervensi I mendalilkan untuk menghukum siapapun yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan objek gugatan intervensi;
  - Selanjutnya dalam Tergugat Intervensi meminta atau memohon dalam petitum gugatan angka 7, untuk menghukum siapapun yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan objek gugatan intervensi;
- 3) Bahwa berdasarkan penjelasan Penggugat Intervensi di atas, maka dapat diketahui bahwa sejak dari semula Tergugat Intervensi I tidak pernah menguasai, menempati, mengusahakan,



mengelola, dan/atau melakukan segala perbuatan hukum apapun dalam segala bentuknya di atas objek gugatan intervensi, dengan kalimat lain bahwa Tergugat Intervensi I telah mendalilkan dalil-dalil palsu atau tidak benar;

- 4) Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dan penjelasan Penggugat Intervensi tersebut di atas, maka layak dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan dalil Tergugat Intervensi I tersebut dalam posita gugatan angka 16;

4.3. Mengenai dalil-dalil lainnya dalam posita gugatan Tergugat Intervensi I.

- 1) Bahwa Tergugat Intervensi I selain mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* telah melakukan upaya-upaya hukum dengan berbagai cara terhadap objek gugatan intervensi sebagaimana tersebut di bawah ini:

- Gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara perdata yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 300/Pdt.G/2014/PN Smg., tanggal 22 Agustus 2014, diputus tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 05 Februari 2015;
- Gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara perdata yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 230/Pdt.G/2014/PN Smg. tanggal 20 Juni 2014, yang kemudian dicabut oleh Tergugat Intervensi I pada tanggal 17 Juli 2014;

- 2) Bahwa patut kiranya Tergugat Intervensi untuk lebih memahami dan mencermati putusan-putusan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*inkracht van gewijsde/res judicata*) atas objek gugatan intervensi sebagaimana tersebut di bawah ini:

- Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 205/1972/Pdt PT Smg., tanggal 10 Desember 1972 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 126/1970.Pdt, tanggal 6 Januari 1972;
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982;
- Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(MA) Nomor 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 208/Pdt/2007/PT Smg, tanggal 06 November 2007 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 143/Pdt.G/2006/PN SMG., tanggal 24 April 2007;

- Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 147 PK/TUN/2010, tanggal 03 Oktober 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 317 K/TUN/2007, tanggal 24 November 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya Nomor 15/B/TUN/2007PT TUN.Sby., tanggal 5 Maret 2007 *juncto* Putusan PTUN Semarang Nomor 52/G/TUN/2006/PTUN.SMG, tanggal 14 Desember 2006;

- 3) Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dan penjelasan Penggugat Intervensi tersebut di atas, maka layak dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan seluruh dalil-dalil Tergugat Intervensi I;

## Issue Of Law:

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 279-282 Rv (*Reglement of de Burgelijke Rechtsvoordering*), yang apabila dihubungkan dengan penjelasan dan uraian Penggugat Intervensi tersebut dalam posita angka 1, 2, 3, dan 4 di atas, telah ternyata bahwa Penggugat Intervensi mempunyai kepentingan hukum untuk membela hak-haknya atas adanya gugatan Tergugat Intervensi I dalam perkara *a quo*, sehingga tidak akan dirugikan oleh tindakan dan perbuatan Tergugat Intervensi I tersebut. Oleh karena itu sangat patut dan layak apabila Ketua Majelis Hakim dan Hakim Anggota dalam perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan intervensi (*voeding/partijeri*) ini;
6. Bahwa selanjutnya atas dalil-dalil yang dinyatakan oleh Tergugat Intervensi I tersebut di atas telah ternyata sangat bertentangan dengan sikap yang baik dalam kehidupan bermasyarakat yang perlu memperhatikan kepentingan orang lain yang dalam hal ini adalah kepentingan Penggugat Intervensi (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*), maka patut kiranya pula Tergugat Intervensi I untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang selengkapny berbunyi:

Halaman 12 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

7. Bahwa atas pelanggaran terhadap sikap yang baik yang seharusnya dapat diterapkan oleh Tergugat Intervensi I dalam kehidupan bermasyarakat, maka akibat dalam pelanggaran tersebut, Penggugat Intervensi telah menderita kerugian baik materiil dan immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Yang berupa:

1. Hilangnya kesempatan Penggugat Intervensi untuk mengusahakan objek gugatan intervensi secara tenang, aman, dan damai sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang yaitu hampir 5 (lima) tahun 5 (lima) bulan, yang apabila diusahakan dan digunakan serta diolah tanpa ada gangguan dari Tergugat Intervensi I akan menghasilkan pendapatan setahunnya sebesar Rp 5.500.000.000,00  
Rp1.000.000.000,00 x 5,5; 0
  2. Biaya transportasi pengurusan perkara, bea materai, surat menyurat, dan biaya lain-lain; Rp 500.000.000,00
- |  |                     |
|--|---------------------|
| Total kerugian materiil adalah sebesar | Rp 6.000.000.000,00 |
|--|---------------------|
- 0

b. Kerugian Immateriil:

Yang berupa:

- Menurunnya kesempatan ekonomi Penggugat Intervensi atas penggunaan objek gugatan intervensi hampir 5 (lima) tahun 5 (lima) bulan, yang seharusnya dapat menghasilkan keuntungan ekonomi bagi Penggugat Intervensi dan keluarganya;
- Hilangnya kepercayaan akan jaminan kepastian hukum dan penegakkan hukum atas objek gugatan intervensi akibat dari tindakan dan perbuatan Tergugat Intervensi I;
- Hilangnya perasaan aman, tentram, damai, dan tenang atas objek gugatan intervensi sebagai akibat dari tindakan dan perbuatan Tergugat Intervensi I yang membabi buta;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kerugian Immateriil mana tidak akan mungkin dapat diukur dengan nilai material berapa pun besarnya baik sekarang maupun di kemudian hari, namun apabila ditaksir adalah sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);

Bahwa total kerugian materiil dan immateriil Penggugat Intervensi sebagaimana dirinci di atas adalah sebesar Rp36.000.000.000,00 (tiga puluh enam miliar rupiah) sudah layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan dan ditanggung oleh Tergugat Intervensi I;

### Mengenai Sita Jaminan

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

### Mengenai *Dwangsom*

9. Bahwa jika di kemudian hari ternyata Tergugat Intervensi I lalai untuk melaksanakan Putusan Majelis Hakim secara sukarela, Penggugat Intervensi mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak Putusan Majelis Hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht/res judicata*);

### Mengenai Putusan Serta Merta

10. Bahwa gugatan intervensi Penggugat Intervensi ini berdasarkan pada surat bukti yang kuat dan tidak mungkin dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka berdasarkan bunyi Pasal 180 (1) HIR dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000, maka Penggugat Intervensi berhak mohon agar putusan nanti dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij*

Halaman 14 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Voorraad) meskipun Tergugat Intervensi I mohon *verzet* atau banding ataupun kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;

Mengenai Biaya Perkara

11. Bahwa oleh karena gugatan intervensi ini timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I maka pantas dan layak kepada Tergugat Intervensi I untuk dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan secara hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan dan perbuatan yang dilakukan Tergugat Intervensi I adalah merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat Intervensi I telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Intervensi baik kerugian materiil dan/atau immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Yang berupa:

1. Hilangnya kesempatan Penggugat Intervensi untuk mengusahakan objek gugatan intervensi secara tenang, aman, dan damai sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang yaitu hampir 5 (lima) tahun 5 (lima) bulan, yang apabila diusahakan dan digunakan serta diolah tanpa ada gangguan dari Tergugat Intervensi I akan menghasilkan pendapatan setahunnya sebesar Rp 5.500.000.000,00



Rp1.000.000.000,00 x 5,5;

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

lain-lain;

Total kerugian materiil adalah sebesar

Rp	500.000.000,00
Rp	6.000.000.000,00

- b. Kerugian Immateriil:

Yang berupa:

- Menurunnya kesempatan ekonomi Penggugat Intervensi atas penggunaan objek gugatan intervensi hampir 5 (lima) tahun 5 (lima) bulan, yang seharusnya dapat menghasilkan keuntungan ekonomi bagi Penggugat Intervensi dan keluarganya;
- Hilangnya kepercayaan akan jaminan kepastian hukum dan penegakkan hukum atas objek gugatan intervensi akibat dari tindakan dan perbuatan Tergugat Intervensi I;
- Hilangnya perasaan aman, tentram, damai, dan tenang atas objek gugatan intervensi sebagai akibat dari tindakan dan perbuatan Tergugat Intervensi I yang membabi buta;

Bahwa kerugian Immateriil mana tidak akan mungkin dapat diukur dengan nilai material berapa pun besarnya baik sekarang maupun di kemudian hari, namun apabila ditaksir adalah sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);

Bahwa total kerugian materiil dan Immateriil Penggugat sebagaimana dirinci di atas adalah sebesar Rp36.000.000.000,00 (tiga puluh enam miliar rupiah) sudah layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan dan ditanggung oleh Tergugat Intervensi I;

6. Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar kerugian materiil dan/atau immateriil Penggugat Intervensi sebesar Rp36.000.000.000,00 (tiga puluh enam miliar rupiah) kepada Penggugat Intervensi terhitung sejak 1 (satu) minggu setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan seketika dan tunai;
7. Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Intervensi untuk setiap hari apabila Tergugat Intervensi I lalai tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat Intervensi I, dengan seketika dan tunai;
8. Menyatakan secara hukum keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*), meskipun Tergugat Intervensi I mohon



*verzet* atau banding ataupun kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;

9. Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar semua biaya perkara yang timbul karena gugatan ini;

Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Intervensi tersebut Tergugat Intervensi I/Penggugat Konvensi mengajukan eksepsi dan gugatan intervensi rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi:

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

Bahwa, Penggugat Intervensi tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan intervensi, sehingga tidak mempunyai hak untuk menyertakan diri untuk bergabung dengan Penggugat Intervensi, dengan alasan:

1. Bahwa, untuk dapat mengajukan *voeding* Penggugat Intervensi terlebih dahulu harus memenuhi syarat yaitu kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum yang sama dengan Tergugat Intervensi II dalam gugatan konvensi, sebagai pihak mana Penggugat Intervensi bermaksud menggabungkan diri;
2. Bahwa, dalam gugatan konvensi Tergugat Intervensi I kepada Tergugat Intervensi II adalah mengenai kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (Jalan Mataram) Nomor 825, Kota Semarang, bekas Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij Thio Tjoe Pian*;
3. Bahwa, sedangkan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum Penggugat Intervensi terhadap tanah dan bangunan *a quo* adalah hanya selaku penyewa berdasarkan Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Maria Yosefa Deni, Notaris berkedudukan di Semarang;



4. Bahwa, dengan demikian ada perbedaan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum antara Penggugat Intervensi selaku penyewa tanah dan bangunan dari Tergugat Intervensi II dengan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat II Intervensi dalam perkara konvensi yaitu mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo*;
5. Bahwa, oleh karena adanya perbedaan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum antara Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi dengan kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II dalam gugatan konvensi, sehingga Penggugat Intervensi tidak dapat menyatakan diri bergabung dengan Tergugat Intervensi II;
6. Bahwa, walaupun Penggugat Intervensi ingin membantu Tergugat Intervensi II dalam perkara gugatan konvensi hanyalah dapat menjadi saksi bagi kepentingan Tergugat Intervensi II saja, bukan menyatakan diri bergabung ke dalam perkara gugatan konvensi sebagai Penggugat Intervensi;
7. Bahwa, dengan demikian gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;
- b. Eksepsi Dilatoria atau Gugatan Penggugat Intervensi Premature;
  1. Bahwa, sebagaimana terurai di atas bahwa kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II tidak sama, oleh karena itu segala dalil-dalil gugatan intervensi yang diajukan oleh Pemohon Intervensi adalah harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima sehingga Penggugat Intervensi tidak mempunyai hak untuk mencampuri sengketa kepemilikan antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;
  2. Bahwa, Penggugat Intervensi hanya berhubungan dengan Tergugat II, mengenai sewa menyewa yang terjadi antara Pengugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II, bukan mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo* antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;
  3. Bahwa, apabila nanti Tergugat Intervensi II dalam gugatan konvensi diputus telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dan





oleh karenanya mengakibatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00665/Candi tanggal 02 Juni 2006, Gambar Situasi 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 atas nama Tergugat Intervensi II tidak sah atau batal, sehingga dan oleh karenanya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II menjadi batal demi hukum, maka barulah kepentingan hukum Penggugat Intervensi terganggu dan berhak mengajukan gugatan tentang sewa menyewa kepada Tergugat Intervensi II;

4. Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat Intervensi masih terlalu premateur atau terlalu dini untuk diajukan saat ini, karena sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo* antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II, yaitu gugatan konvensi Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Smg., masih diperiksa di Pengadilan Negeri Semarang dan belum berkekuatan hukum tetap;

#### *Issues Of Fact*

1. Bahwa, Tergugat Intervensi I tetap pada dalil gugatan konvensi dan eksepsi pada gugatan intervensi dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi;
2. Bahwa, hal-hal yang sudah termuat pada bagian eksepsi sepanjang masih berkaitan erat dengan bagian *issues of fact* mohon agar dianggap termuat kembali dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa, Tergugat Intervensi I menolak dalil Penggugat Intervensi pada halaman 5 angka 4.1 dan turunannya yang tidak ada relevansinya dengan sengketa kepemilikan antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II dalam gugatan konvensi, dengan alasan sebagai berikut:  
Bahwa, sebagaimana Tergugat Intervensi I sampaikan dalam posita gugatan konvensi angka 2 yang menyatakan bahwa:

"Bahwa, sedangkan almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian, yang telah meninggal dunia tanggal 29 Oktober 2012, berdasarkan *Copie Collationne* Said Tajudin, Notaris Jakarta, mengenai Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak Milik *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian dan NV Bouwmij Martens, tanggal 24 Mei 1980, dibuat dibawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh Iwan Hertanto, S.H., Notaris di Semarang tanggal 24 Mei 1980 di bawah Nomor 1593, adalah pemilik atas bangunan yang terletak di Jalan MT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy Thio Tjoe Pian*“;

Bahwa, oleh karena sejak tanggal 24 Mei 1980 itulah Sertifikat Hak Hak Guna Bangunan Nomor 52/ Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy Thio Tjoe Pian*, dikuasai oleh Almarhum Toni Wiraman alias Oei Tjing Hian;

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

“Bahwa, pada bulan Juni 2006 antara Penggugat dengan Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepodang Nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan tanah dan bangunan milik Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006”;

Bahwa, sejak bulan Juni 2006 itulah Sertifikat Hak Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy Thio Tjoe Pian*, dikuasai oleh Penggugat;

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

“Bahwa, setelah tukar menukar tersebut dilaksanakan, Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian telah menggunakan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kepodang Nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kota Semarang (yang semula milik Penggugat), sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya dan Penggugat pun telah menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan, sedangkan untuk Nomor 825 atas permintaan

Halaman 20 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian ditempati sementara oleh family dari Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian yang tidak memiliki rumah, yaitu Tergugat;

Bahwa, Tergugat Intervensi II hanyalah menumpang di rumah Nomor 825, bukan sebagai pemilik;

- Bahwa, sebagaimana Tergugat Intervensi I dalilkan dalam gugatan konvensi bahwa disamping Tergugat Intervensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum menggunakan surat palsu pada saat mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik Nomor 00665/Candi tanggal 02 Juni 2006, Gambar Situasi: 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 atas nama Tergugat Intervensi II juga karena sejak tanggal 2 Juni 20102 Tergugat Intervensi II telah menjadi Warga Negara Belanda;

Bahwa, saat ini Tergugat Intervensi II telah melarikan diri ke Negeri Belanda dan masuk ke dalam Daftar Pencarian Orang (DPO) Kepolisian Daerah Jawa Tengah karena Tergugat Intervensi II telah menjadi Tersangka dalam dugaan tindak pidana membuat dan menggunakan surat palsu pada saat mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik Nomor 00665/Candi tanggal 02 Juni 2006, Gambar Situasi 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 atas nama Tergugat Intervensi II;

Bahwa, dengan demikian Penggugat Intervensi yang mendalilkan telah menyewa tanah dan bangunan di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Semarang pada tanggal 24 Oktober 2009 adalah dilakukan dari orang yang salah, karena Tergugat Intervensi II bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan *a quo* tetapi orang yang hanya menumpang saja;

Bahwa, karena kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum sebagai pemilik dengan penyewa adalah berbeda, demikian juga berbeda sifat menempati, menggunakan, mengusahakan dan menguasai tanah dan bangunan oleh Tergugat Intervensi I selaku Pemilik dengan Penggugat Intervensi selaku Penyewa;

4. Bahwa, Tergugat Intervensi I menolak dalil Penggugat Intervensi pada halaman 5 angka 4.2 yang menganggap Tergugat Intervensi I inkonsisten atau terdapat kontradiksi (saling bertentangan) antara dalil posita angka 10, angka 16 dan petitum angka 7, dengan alasan sebagai berikut:
  - Bahwa, Penggugat Intervensi tidak cermat membaca gugatan konvensi dari Tergugat Intervensi I, sehingga salah juga menarik

Halaman 21 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesimpulan gugatan konvensi, akibatnya salah juga menyampaikan dalil-dalil gugatan intervensi;

- Bahwa, pada posita gugatan konvensi Tergugat Intervensi I angka 10 dijelaskan bahwa yang dikuasai oleh Tergugat Intervensi I sejak bulan Juni 2006 adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* Thio Tjoe Pian, sedangkan dalil Tergugat Intervensi I yang menyatakan menguasai obyek sengketa adalah pada angka 5 posita gugatan konvensi angka 5 yang menyatakan:

"Bahwa, setelah tukar menukar tersebut dilaksanakan, Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian telah menggunakan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kepodang Nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kota Semarang (yang semula milik Penggugat), sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya dan Penggugat pun telah menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan, sedangkan untuk Nomor 825 atas permintaan almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian ditempati sementara oleh family dari almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian yang tidak memiliki rumah, yaitu Tergugat;

Bahwa, sekali lagi Tergugat Intervensi jelaskan adalah bahwa Tergugat Intervensi II hanya menumpang dan menempati rumah Nomor 825, sedangkan Nomor 823 tetap dikuasai oleh Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II bukan sebagai pemilik sehingga tidak mempunyai hak untuk menyewakan apalagi menjual kepada pihak lain termasuk kepada Penggugat Intervensi;

Bahwa, oleh karena yang dipersengketakan antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II adalah mengenai kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Semarang, maka adalah sangat beralasan apabila kemudian Tergugat Intervensi I menuntut pula dalam Petitum angka 7 untuk menghukum siapapun (termasuk Penggugat Intervensi), yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Kelurahan Candi,

Halaman 22 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/ Jomblang, atas nama *Naamloozo Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian kepada Tergugat Intervensi I selaku pemiliknya yang sah;

Bahwa, Tergugat Intervensi I menolak dalil Penggugat Intervensi pada halaman 6 angka 4.3.1) yang menyatakan Tergugat Intervensi I selain mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* telah melakukan upaya-upaya hukum dengan berbagai cara terhadap objek gugatan Intervensi dengan alasan:

Bahwa, Tergugat Intervensi I pernah melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata dalam Perkara Nomor 230/Pdt.G/ 2014/PN Smg., tanggal 20 Juni 2014 namun telah dicabut oleh Tergugat Intervensi I dan sesuai dengan ketentuan Pasal 124 HIR masih memberi hak kepada Tergugat Intervensi I untuk mengajukan kembali gugatan yang dicabut tersebut sebagai perkara baru dengan membayar biaya kembali;

Bahwa, kemudian Tergugat Intervensi I mengajukan kembali gugatan yang telah dicabut tersebut dengan perkara baru Nomor 300/Pdt.G/ 2014/PN Smg., tanggal 22 Agustus 2014 telah diputus gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) pada tanggal 05 Februari 2015 dan oleh karena putusan bersifat cacat formil dan pokok perkaranya belum diperiksa sehingga Tergugat Intervensi I dapat mengajukan gugatan baru dengan memperbaiki gugatan;

Bahwa, setelah Tergugat Intervensi memperbaiki gugatan kemudian Tergugat Intervensi mendaftarkan gugatan baru, yaitu gugatan konvensi Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Smg., ini;

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

## Issues Of Law

1. Bahwa, dengan demikian oleh karena kepentingan hukum Penggugat Intervensi hanyalah sebatas kepentingan sebagai penyewa saja, sedangkan perkara gugatan konvensi adalah mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo*, maka kualitas atau kapasitas atau kedudukan atau kepentingan hukum antara Penggugat Intervensi

Halaman 23 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam gugatan intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II dalam gugatan konvensi adalah tidak sama atau berbeda, sehingga Penggugat Intervensi tidak dapat mencampuri sengketa kepemilikan dalam gugatan konvensi antara Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi II;

Bahwa, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menolak gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi;

Bahwa, Penggugat Intervensi telah salah alamat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Intervensi I, karena Tergugat Intervensi I tidak ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat Intervensi, sehingga Tergugat Intervensi I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Intervensi;

Bahwa, lebih tepat apabila Penggugat Intervensi mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Intervensi II, karena Tergugat Intervensi II lah yang telah menyewakan tanah dan bangunan yang bukan miliknya;

Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat Intervensi I tidak dapat dihukum untuk membayar ganti kerugian dalam bentuk apapun kepada Penggugat Intervensi;

Bahwa, selain itu tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat Intervensi tidak diperinci dengan jelas dan sangat tidak masuk akal dalam perhitungannya sehingga muncul nilai kerugian yang sangat fantastis sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah), sedangkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 dinyatakan bahwa tuntutan ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas atau tidak sempurna;

Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Pengadilan tidak dapat menghukum Tergugat Intervensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Intervensi;

Bahwa, dengan demikian tuntutan ganti kerugian baik materiil maupun immateriil Penggugat Intervensi sudah sepatutnya ditolak;

Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat Intervensi I tidak dapat dihukum membayar

Halaman 24 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



ganti kerugian, oleh karena itu permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi adalah salah alamat dan tidak seimbang dengan nilai gugatan;

Bahwa, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975 tentang sita jaminan (*conservatoir beslaag*), sita jaminan yang demikian adalah tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi I tidak melakukan perbuatan melawh hukum dan Tergugat Intervensi I tidak dapat dihukum membayar ganti kerugian, oleh karena itu tuntutan Penggugat Intervensi yang menuntut agar Tergugat Intervensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (sejuta rupiah) setiap hari terhitung sejak Putusan Majelis Hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht/res judicata*), patut ditolak;

Bahwa, permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat Intervensi tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisonil, sehingga tuntutan putusan serta merta Penggugat Intervensi ini pun patut ditolak;

#### Gugatan Intervensi Rekonvensi:

1. Bahwa, dalam gugatan intervensi rekonvensi ini Tergugat Intervensi I (Penggugat Konvensi) akan disebut sebagai Penggugat Intervensi Rekonvensi, Penggugat Intervensi akan disebut Tergugat Intervensi Rekonvensi, Turut Tergugat Intervensi I (Tergugat) akan disebut Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I, Turut Tergugat Intervensi II (Turut Tergugat I) akan disebut Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II dan Turut Tergugat Intervensi III (Turut Tergugat II) akan disebut Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi III;
2. Bahwa, Penggugat Intervensi Rekonvensi menolak dengan tegas dalil gugatan Tergugat Intervensi Rekonvensi dan tetap pada dalil gugatan konvensi;
3. Bahwa, hal-hal yang sudah diuraikan pada bagian jawaban Penggugat intervensi rekonvensi dalam gugatan intervensi yang masih ada relevansinya dengan bagian gugatan intervensi rekonvensi ini mohon agar dianggap termuat kembali dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian gugatan intervensi rekonvensi ini;
4. Bahwa, sebagaimana Tergugat Intervensi Rekonvensi dalilkan dalam Gugatan Intervensi pada halaman 3 angka 1 dinyatakan bahwa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa, berdasarkan Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2009, yang dibuat oleh antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi di hadapan Maria Yosefa Deni, Notaris di Semarang, Penggugat Intervensi sejak tanggal 01 November 2009 adalah Penyewa atas:

Sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 665/ Candi, seluas 2.817 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) NIB: 11.01.02.01.01912 Surat Ukur Nomor 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006, atas nama Goei Swan Tiong (Tergugat Konvensi/Tergugat Intervensi II), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono Nomor 825 (dahulu Jalan Mataram)";

5. Bahwa, hal tersebut dipertegas oleh Tergugat Intervensi Rekonvensi dalam gugatan intervensi pada halaman 5 angka 4.1.2) yang menyatakan: "Bahwa, yang benar adalah sejak tanggal 01 November 2009 objek gugatan intervensi telah ditempati, digunakan diusahakan dan dikuasai oleh Penggugat Intervensi berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2009 sebagaimana telah dijelaskan dalam posita angka 2 di atas";
6. Bahwa, sebagaimana Penggugat Intervensi Rekonvensi telah dalilkan dalam gugatan konvensi pada halaman 3 angka 5: "Bahwa, setelah tukar menukar menukar tersebut dilaksanakan, Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian telah menggunakan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kepodang Nomor 10,12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kota Semarang (yang semula milik Penggugat), sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya dan Penggugat pun telah menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan, sedangkan untuk Nomor 825 atas permintaan Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian ditempati sementara oleh family dari Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian yang tidak memiliki rumah, yaitu Tergugat";
7. Bahwa, ternyata atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang ditempati oleh Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak

Halaman 26 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik (SHM) Nomor 665/ Candi, seluas 2.817 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) NIB: 11.01.02.01.01912 Surat Ukur Nomor 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006, atas nama Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I oleh Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi III;

8. Bahwa, berdasarkan:

Surat Penerimaan Laporan Kehilangan Barang Nomor Pol. 92/BK/VII/2004/Tbs tanggal 7 Juli 2004 yang diterbitkan oleh Polrestabes Semarang ternyata Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I telah membuat laporan palsu yang menyatakan seolah-olah telah kehilangan Sertifikat asli Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang atas nama *Naamlooze Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian, padahal Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dikuasai oleh Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian;

Laporan Polisi Nomor Pol. LP/108/VII/2006/Dit Reskrim Polda Jateng tanggal 27 Juli 2006 ternyata Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I telah menjadi tersangka dalam perkara tindak pidana membuat dan menggunakan surat palsu pada saat mengajukan hak kepemilikan tanah yang terletak di Jalan MT Haryono Nomor 825, Semarang kepada Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi III, (Sertifikat Hak Milik Nomor 00665/ Candi tanggal 2 Juni 2006, Surat Ukur Nomor 33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 m<sup>2</sup>, atas nama Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I), sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) dan Pasal 263 ayat (2) KUHP;

Surat Kejaksaaan Tinggi Semarang Nomor B-4113/0.3.4/Epp/12/2010 tanggal 15 Desember 2010 ternyata saat ini berkas perkara pidana atas nama Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I sudah dinyatakan lengkap (P-21);

Surat Nomor 05/I/2011/Reskrim Polda Jawa Tengah tanggal 6 Januari 2011 bahwa, oleh karena Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I melarikan diri, maka saat ini Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I masuk dalam Daftar Pencarian Orang (DPO);

Ternyata pada saat mengajukan permohonan pensertifikat atas tanah yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Kota Semarang, Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I diduga dengan menggunakan surat palsu sebagai pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang yang dikuasai oleh almarhum Toni

Halaman 27 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wiraman alias Oey Tjing Hian, Pasal 266 (ayat 1) *juncto* Pasal 263 ayat (2) KUH Pidana;

9. Bahwa, selain itu berdasarkan:

Surat Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Umum tanggal 17 Januari 2014 terbukti bahwa sejak tanggal 10 Juni 2002 Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I memiliki dua kewarganegaraan dan sudah menjadi Warga Negara Belanda;

Surat Kepolisian Daerah Jawa Tengah Nomor B/1097/II/2014/Reskrimsus tanggal 6 Februari 2014 terdapat fakta hukum bahwa Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I sejak tanggal 10 Juni 2002 sudah menjadi Warga Negara Belanda;

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

10. Bahwa, dengan demikian pada saat Tergugat Intervensi Rekonvensi menyewa tanah dan bangunan *a quo* kepada Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I adalah dari orang yang tidak berhak, karena Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan *a quo*;

11. Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi Rekonvensi telah menyewa tanah dan bangunan *a quo* dari orang yang tidak berhak, padahal sudah sejak tahun 2006 Tergugat Intervensi Rekonvensi mengetahui bahwa atas tanah tersebut telah menjadi sengketa baik perdata maupun pidana antara Almarhum Toni Wiramana alias Oey Tjing Hian dengan Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I, namun Tergugat Intervensi Rekonvensi tetap membuat perjanjian sewa menyewa dengan Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I maka Tergugat Intervensi Rekonvensi bukanlah penyewa yang beritikad baik;

12. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi adalah bukan penyewa yang beritikad baik yang telah menempati, menggunakan, mengusahakan dan menguasai tanah dan bangunan *a quo* tanpa hak dan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian Penggugat Intervensi Rekonvensi;

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

a. Kerugian Materiil:

Halaman 28 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Karena Tergugat Intervensi Rekonvensi telah menempati, menggunakan, mengusahakan dan menguasai tanah dan bangunan *a quo* sejak tanggal 24 Oktober 2009 (5 tahun 6 bulan) sehingga Penggugat Intervensi Rekonvensi tidak dapat menggunakan atau menyewakan tanah dan bangunan *a quo*. Apabila tanah dan bangunan disewakan tidak kurang akan mendatangkan keuntungan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun. Oleh karena itu Tergugat Intervensi Rekonvensi harus dihukum untuk membayar ganti kerugian dengan perincian Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) x 5,5 tahun yaitu sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Rusaknya bangunan pagar keliling dan bangunan rumah karena tidak dirawat oleh Tergugat Intervensi Rekonvensi yang apabila diperbaiki membutuhkan biaya sekurang-kurangnya Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Tergugat Intervensi Rekonvensi telah mengeluarkan biaya pengurusan dalam perkara gugatan intervensi berupa transportasi, bea materai, surat menyurat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Karena Tergugat Intervensi Rekonvensi telah menempati, menggunakan, mengusahakan dan menguasai tanah dan bangunan *a quo* sejak tanggal 24 Oktober 2009 (5 tahun 6 bulan) tanpa hak dan melawan hukum sehingga Penggugat Intervensi Rekonvensi merasa malu karena Penggugat Intervensi Rekonvensi selaku Pemilik yang sah justru tidak dapat menikmati tanah dan bangunan *a quo*. Selain itu Penggugat Intervensi Rekonvensi merasa tertekan karena Tergugat Intervensi Rekonvensi yang seenaknya saja menyimpan barang barang milik Tergugat Intervensi Rekonvensi di tanah milik Penggugat Intervensi Rekonvensi. Kerugian immateriil tersebut tidak dapat diukur dengan nilai material baik sekarang maupun di kemudian hari, namun demi lengkapnya gugatan intervensi rekonvensi ini kerugian immateriil ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

14. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan intervensi rekonvensi yang diajukan Penggugat Intervensi Rekonvensi tidak *ilusioneer*, dengan ini

Halaman 29 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Intervensi Rekonvensi mengajukan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Intervensi Rekonvensi berupa:

Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Tentara Pelajar Nomor 11, Kelurahan Temanggung 1, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung (Perincian terlampir);

15. Bahwa, agar Tergugat Intervensi Rekonvensi tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini secara sukarela, wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00. (lima ratus ribu rupiah) perhari untuk setiap kali Tergugat Intervensi Rekonvensi lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
16. Bahwa, mengingat gugatan Peggugat ini berdasarkan bukti-bukti dan dasar hukum alasan yang kuat, maka adalah wajar apabila Putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada *verzet*, banding maupun kasasi;
17. Bahwa, memerintahkan Para Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada isi Putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Peggugat Intervensi Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan intervensi rekonvensi Peggugat Intervensi Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
3. Menyatakan Tergugat Intervensi Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal 24 November 2009;
5. Menghukum Tergugat Intervensi Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Peggugat Intervensi Rekonvensi dengan perincian:
  - a. Kerugian Materiil:
    - Kerugian Peggugat Intervensi Rekonvensi tidak dapat menggunakan atau menyewakan tanah dan bangunan *a quo* selama 5,5 tahun sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
    - Kerugian kerusakan pagar keliling dan bangunan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 30 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian biaya pengurusan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriil:  
Kerugian rasa malu dan tertekan ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- 6. Menyatakan Putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada *verzet*, banding maupun kasasi;
- 7. Menghukum Tergugat Intervensi Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00. (lima ratus ribu rupiah) per-hari untuk setiap kali Tergugat Intervensi Rekonvensi lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
- 8. Menghukum Para Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
- 9. Menghukum Tergugat Intervensi Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat Konvensi I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi:

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

Halaman 31 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



merasa kepentingan hukum sebagai pemilik tanah dan bangunan telah diganggu oleh Tergugat Intervensi II;

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

Bahwa Penggugat Intervensi hanya sebagai penyewa sedangkan sengketa Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II adalah soal hak milik tanah dan bangunan, sehingga antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II tidak memiliki kepentingan hukum yang sama, oleh karena itu Penggugat Intervensi tidak dapat mencampuri perkara gugatan konvensi antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II;

Bahwa, sedangkan dalam gugatan intervensi mensyaratkan adanya kepentingan hukum yang sama antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;

Bahwa, oleh karena adanya perbedaan kepentingan hukum antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II, dengan demikian Penggugat Intervensi bukan orang yang berhak mengajukan gugatan intervensi, maka sudah seharusnya gugatan intervensi Penggugat Intervensi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat Intervensi II/Turut Tergugat Konvensi II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat Intervensi II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*):

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi kepada Turut Tergugat Intervensi II adalah gugatan yang mengada ada dan kabur, karena tidak ada satupun petitum dalam gugatan intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi yang menyatakan bahwa Turut Tergugat Intervensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat Intervensi kepada Turut Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat Intervensi kepada Turut Tergugat Intervensi II menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat Intervensi atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 60/Pdt/2015/PN Smg., tanggal 7 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat sejak tanggal 10 Juni 2002, telah menjadi Warga Negara Asing (Warga Negara Belanda);
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 665/Candi, tanggal. 2 Juni 2006, Gambar Situasi Nomor 33/Candi/2006, tanggal 1 Juni 2006 atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga;
5. Menyatakan Surat Kesepakatan bersama bulan Juni 2006 antara almarhum Toni Wirawan alias Oey Tjing Hian dengan Penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum;
6. Menetapkan memberikan hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/Desa Jomblang, atas nama *Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij Thio Tjoe Pian*, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, kepada Kantor Pertanahan Semarang (Turut Tergugat II ) dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum Tergugat ataupun siapapun yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang yang termasuk ke dalam dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52 / Jomblang, atas nama *Naamlooze Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappij Thio Tjoe Pian*, ke dalam kekuasaan Penggugat, dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun;

Halaman 33 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Intervensi:

- Menolak gugatan Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Intervensi Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan intervensi rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Intervensi Rekonvensi/Penggugat Intervensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal, 24 November 2009;
4. Menghukum Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II dan III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
5. Menolak gugatan intervensi rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi, Intervensi dan Intervensi Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Konvensi/Tergugat Intervensi II/Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I dan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi secara tanggung renteng membayar ongkos perkara sebesar Rp911.000,00 (sembilan ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 238/PDT/2016/PT SMG., tanggal 25 Juli 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 15 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Smg., *juncto* Nomor 42/Pdt.K/2016/PN Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

Halaman 34 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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

Halaman 34



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Termohon Kasasi I/Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat Intervensi Rekonvensi/Terbanding I pada tanggal 20 September 2016;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat Konvensi/Tergugat Intervensi II/Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I/Terbanding II pada tanggal 20 September 2016;
3. Termohon Kasasi III/Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II/Terbanding III pada tanggal 16 September 2016;
4. Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Intervensi II/Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi III/Terbanding IV pada tanggal 16 September 2016;

Kemudian Termohon Kasasi I/Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat Intervensi Rekonvensi/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 3 Oktober 2016;

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/Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku (*schending van het recht*);
  - 1.1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang dalam pertimbangan hukumnya halaman 40 alinea kelima, dan halaman 41 alinea kedua telah menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding/semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi tersebut, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa apa yang menjadi alasan memori banding dari Kuasa Pembanding/semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karena Majelis Hakim Tingkat

Halaman 35 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



Pertama dalam putusannya, dengan demikian alasan-alasan Kuasa Pembanding/semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi yang dikemukakan dalam memori bandingnya patut ditolak dan dikesampingkan, sedangkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I/semula Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat Intervensi Rekonvensi hanya mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 07 Oktober 2015 Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Smg., yang dimohonkan banding tersebut dan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I/semula Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sudah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan untuk itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

1.2. Bahwa dari pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut di atas, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku oleh karena objek sengketa yang disengketakan dalam perkara *in casu* telah terdapat putusan-putusan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde/res judicata*), yaitu sebagai berikut:

- (1) Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam "Historis Perkara" tersebut dalam Bab sebelumnya, bahwa objek sengketa berupa: Sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 665/Candi, seluas 2.817 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB: 11.01.02.01.01912, Surat Ukur Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006, atas nama Goey Swan Tiong, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, setempat dikenal dengan MT Haryono Nomor 825 (dahulu Jalan Mataram) yang berasal dari bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52, luas 4.090 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 409/1973, atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij* "Thio Tjoe Pian" berkedudukan di Semarang, diterbitkan tanggal 12 November 1973, berakhir haknya tanggal 24 September 1980, penunjuk warkah "bekas eigendom 1639";

Bahwa objek sengketa tersebut di atas, telah mendapat status hukum yang tetap dan tidak berubah berdasarkan Putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde/res judicata*) yaitu sebagai berikut:

- a. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 208/Pdt/2007/PT Smg., tanggal 06 November 2007 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 143/Pdt.G/2006/PN Smg., tanggal 24 April 2001 (*vide* Bukti P.INT-6 dan Bukti P.INT-7);
- b. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 147 PK/TUN/2010, tanggal 03 Oktober 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 317 K/TUN/2007, tanggal 24 November 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya Nomor 15/B/TUN/2007PT TUN.Sby., tanggal 5 Maret 2007 *juncto* Putusan PTUN Semarang Nomor 52/G/TUN/2006/PTUN.Smg., tanggal 14 Desember 2006 (*vide* Bukti P.INT-8);
- (2) Bahwa dalam putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde/res judicata*) tersebut di atas, Sdr. Goey Swan Tiong selaku Tergugat I dalam perkara *in casu*, telah diputus dan dinyatakan sebagai pemegang hak atas yang sah;
- (3) Bahwa bahkan dalam pertimbangan hukum halaman 28 Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 143/Pdt.G/2006/PN Smg., tanggal 24 April 2007 yang kemudian dikuatkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 98 PK/PDT/2011, tanggal 14

Halaman 37 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 208/Pdt/2007/PT Smg., tanggal 06 November 2007, telah tegas dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, dalil pada butir 2, Tergugat I, III telah membantah dan mengatakan Penggugat tidak dapat menyebutkan siapa-siapa ahli waris yang sah dari Thio Sing Liong:

- Bahwa dari alat bukti surat yang diajukan Penggugat berupa silsilah alm. Thio Sing Liong semasa hidupnya mempunyai isteri 3 (tiga) orang dan isteri I memiliki 4 orang anak sedang isteri II memiliki 4 orang anak, sedangkan isteri ke III tidak memiliki keturunan;
- Bahwa 2 (dua) orang anak dari isteri I tersebut tidak memiliki keturunan hingga akhir hidupnya;
- Bahwa dari surat wasiat Thio Sing Liong tertanggal 1 Pebruari 1940 Akta Nomor 3 yang dibuat di hadapan Notaris Ery Gysbreecht Van Dea Bere bukti T.I-21 dan T.III-15 alm. Ny. Thio Liat Nio, Ny. Thio Thiam Nio, Ny. Thio Yong Nio dan Tuan Thio Thiam Po bukan ahli waris yang sah, karena bukan merupakan hasil perkawinan yang sah antara Thio Sing Liong dengan Tjo Kwat (Hwat), oleh karenanya dalil Penggugat pada butir 2 tersebut haruslah ditolak, dengan demikian petitum pada butir 3 haruslah ditolak;

- (4) Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 143/Pdt.G/2006/PN Smg., tanggal 24 April 2007 yang kemudian dikuatkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 208/Pdt/2007/PT Smg., tanggal 06 November 2007, telah diberikan status hukum yang tetap dan tidak berubah terhadap “kewarisan” dari Almarhum Tony Wirawan (Oei Thing Hian) yaitu bukan merupakan ahli waris dari Almarhum Thio Sing Liong;
- (5) Bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor

Halaman 38 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

208/Pdt/2007/PT Smg., tanggal 06 November 2007 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 143/Pdt.G/2006/PN Smg., tanggal 24 April 2001 (*vide* Bukti P.INT-6 dan Bukti P.INT-7), Almarhum Tony Wirawan (Oei Thing Hian) yaitu adalah ahli waris dari Almarhumah Ny. Thio Liat Nio;

(6) Bahwa namun fakta hukum yang telah tetap dan tidak berubah tersebut oleh *Judex Facti* dalam perkara *in casu*, telah dipertimbangkan secara negasi (bertentangan) dengan Putusan Peradilan yang lebih tinggi dan telah berkekuatan hukum tetap yaitu sebagai berikut:

- a. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 208/Pdt/2007/PT Smg., tanggal 06 November 2007 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 143/Pdt.G/2006/PN Smg, tanggal 24 April 2001 (*vide* Bukti P.INT-6 dan Bukti P.INT-7);
- b. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 147 PK/TUN/2010, tanggal 03 Oktober 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 317 K/TUN/2007, tanggal 24 November 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya Nomor 15/B/TUN/2007PT TUN.Sby, tanggal 5 Maret 2007 *juncto* Putusan PTUN Semarang Nomor 52/G/TUN/2006/PTUN Smg., tanggal 14 Desember 2006 (*vide* Bukti P.INT-8);

Bahwa hal tersebut tercermin dari pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang dalam halaman 75 Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Smg., tanggal 07 Oktober 2015 yang kemudian diambil alih sebagai pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara *in casu*;

(7) Bahwa hal demikian dapat terjadi dalam perkara *in casu* oleh karena kurangnya tingkat pengetahuan dan pemahaman hukum (*lack of knowlegde*) terhadap fakta hukum dan penguasaan hukum dari *Judex Facti* baik tingkat pertama maupun tingkat banding. Bahwa sebagaimana dijelaskan dan diuraikan dalam bab sebelumnya, Putusan Hakim dapat dianggap sebagai

Halaman 39 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



“puncak atau mahkota untuk mengakhiri dan menyelesaikan seluruh permasalahan dalam suatu perkara apabila telah memenuhi “penerapan hukum positif terhadap situasi/kasus yang konkrit secara baik, benar dan adil serta sesuai dengan cita hukum dan nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”;

- (8) Bahwa selain status hukum atas objek sengketa telah terdapat suatu putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde/res judicata*), dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 208/Pdt/2007/PT Smg, tanggal 06 November 2007 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 143/Pdt.G/2006/PN Smg., tanggal 24 April 2001 (*vide* Bukti P.INT-6 dan Bukti P.INT-7), telah diberikan status hukum atas subjek hukum yang berperkara dalam perkara *a quo*, yaitu sebagai berikut:
- a. Sdr. Goey Swan Tiong sebagai Ahli Waris dari Almarhum Thio Sing Liong;
  - b. Almarhum Tony Wirawan (Oei Thing Hian) yaitu adalah ahli waris dari Almarhumah Ny. Thio Liat Nio;
- (9) Bahwa dengan demikian berdasarkan Putusan Peradilan tersebut, status dan kedudukan kewarisan dari Sdr. Goey Swan Tiong dan Almarhum Tony Wirawan (Oei Thing Hian), tidak dapat dilakukan perubahan dengan segala cara baik yang sah maupun tidak sah maupun melalui berbagai lembaga atau peradilan. Bahwa hal demikian sebagai akibat dari asas hukum dari suatu putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde/res judicata*) yaitu “*the binding force of precedent*” (putusan Hakim sebelumnya mengikat Hakim-Hakim lain dalam perkara yang sama) dan “*resjudicata proveri tate habetur*” (setiap putusan Hakim atau pengadilan adalah sah, kecuali dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi);
- (10) Bahwa apabila *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding dapat memahami secara mendalam asas-asas hukum atas suatu putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde/res judicata*) tersebut di atas, maka tentu berdasarkan asas hukum “*ne bis in idem*” perkara *in casu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya harus dan wajib untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

(11) Bahwa mengenai kriteria "*ne bis in idem*" dalam suatu perkara perdata, telah ribuan Putusan Mahkamah Agung sebagai Yurisprudensi Tetap (*land mark decision*) dan pendapat para cendekiawan hukum yang seharusnya dapat dijadikan bahan bagi *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara *in casu* yaitu diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 123 K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969;
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976;
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983;
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yang telah jelas memberikan kriteria *ne bis in idem* sebagai berikut:

Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan;

Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula;

Bahwa selanjutnya kriteria *ne bis in idem* dari berbagai Putusan Mahkamah Agung dan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara tersebut diterjemahkan oleh cendekiawan hukum diantaranya adalah M. Yahya Harahap, S.H., *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Keempat, Mei 2006, Halaman 448, menjelaskan mengenai syarat-syarat kumulatif yang harus dipenuhi dalam *ne bis in idem* yaitu sebagai berikut:

- Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum

Halaman 41 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



tetap (*res judicata*, *gezag van gewijsde*);

- Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu bersifat positif, berupa:
  - Menolak gugatan seluruhnya, atau
  - Mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan;
- Subjek yang menjadi pihak sama;
- Objek perkara sama;

(12) Bahwa dari seluruh penjelasan dan uraian tersebut di atas, nyatalah bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding dalam putusannya tersebut telah menegasikan (bertentangan) dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 208/Pdt/2007/PT Smg, tanggal 06 November 2007 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 143/Pdt.G/2006/PN Smg, tanggal 24 April 2001 (*vide* Bukti P.INT-6 dan Bukti P.INT-7); Putusan Peninjauan Kembali Nomor 147 PK/TUN/2010, tanggal 03 Oktober 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 317 K/TUN/2007, tanggal 24 November 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya Nomor 15/B/TUN/2007PT TUN.Sby., tanggal 5 Maret 2007 *juncto* Putusan PTUN Semarang Nomor 52/G/TUN/2006/PTUN.Smg., tanggal 14 Desember 2006 (*vide* Bukti P.INT-8); ketentuan Pasal 1917 KUHPdata; dan ribuan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yang merupakan *landmark decision* dalam sistem peradilan yang kita cintai bersama ini yang menganut sistem hukum "*civil law*";

1.3. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka telah terbukti pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang adalah pertimbangan hukum yang telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (*schending van het recht*), oleh karenanya Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

2. Pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Salah Dalam Menerapkan Hukum Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku.

2.1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang

Halaman 42 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



dalam pertimbangan hukumnya halaman 40 alinea kelima, dan halaman 41 alinea kedua Putusan *in casu* telah menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding/semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi tersebut, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa apa yang menjadi alasan memori banding dari Kuasa Pembanding/semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, dengan demikian alasan-alasan Kuasa Pembanding/semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi yang dikemukakan dalam memori bandingnya patut ditolak dan dikesampingkan, sedangkan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I/semula Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat Intervensi Rekonvensi hanya mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 07 Oktober 2015 Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Smg, yang dimohonkan banding tersebut dan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I/semula Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sudah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan untuk itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

- 2.2. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang yang dalam pertimbangan hukumnya halaman 84 alinea kesatu dan kedua

Halaman 43 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 60/Pdt.G/2015/PN Smg., tanggal 07 Oktober 2015 telah menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adapun alasan Turut Tergugat II yang memproses penerbitan sertifikat, apabila data fisik dan data yuridis telah terpenuhi, maka akan Turut Tergugat II proses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa melihat fakta yang terungkap dipersidangan, bahwa Tergugat mendasarkan Permohonan Sertifikat Hak Milik tersebut atas laporan palsu dan sebagai konsekwensinya sesuatu yang didasarkan laporan palsu maka akibatnya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 665/Candi, tanggal 1 Juni 2006 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, Majelis menyatakan SHM tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

2.3. Bahwa dari pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut di atas, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah salah dalam menerapkan hukum pendaftaran hak atas tanah dalam perkara *in casu*, yaitu sebagai berikut:

(1) Bahwa definisi data fisik dan data yuridis telah didefinisikan dalam ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sebagai berikut:

- Pasal 1 angka 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

- Pasal 1 angka 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani;

(2) Bahwa dalam pendaftaran tanah telah diatur dalam ketentuan Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa untuk pendaftaran hak atas tanah baru berdasarkan

Halaman 44 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 23 huruf a PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah cukup dilakukan dengan adanya penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang, yang selengkapnyanya berbunyi:

Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

- (3) Bahwa berdasarkan Bukti TT.II-1 yang diajukan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Semarang) berupa Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor SK. 003-5201-33-206 tanggal 24 Mei 2006, telah diberikan keputusan pemberian hak kepada Sdr. Goey Swan Tiong, yang selengkapnyanya sebagai berikut:

Memberikan kepada Goei Swan Tiong, yang beralamat di Jalan Mataram Nomor 825 Semarang, Hak Milik yang berlaku semenjak tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, atas sebidang tanah seluas 2.817 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah, NIB. 11.01.02.01.01912, tanggal 24 April 2006, terletak di Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dan menegaskan tanahnya dipergunakan untuk perumahan, dan seterusnya;

- (4) Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka dalam proses pendaftaran hak atas tanah baru terhadap objek sengketa oleh Sdr. Goei Swan Tiong telah terpenuhi berdasarkan ketentuan Pasal 23 huruf a PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa sedangkan mengenai pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding mengenai “adanya dugaan tindak pidana laporan palsu” dalam Surat Penerimaan Laporan Kehilangan Barang dari Polrestabes Semarang Nomor Pol.: 02/BK/VII/2004/Tbs tanggal 7 Juli 2004 (*vide* Bukti TT.II-10) adalah bukan merupakan syarat dalam proses pendaftaran hak atas tanah baru terhadap objek

Halaman 45 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



sengketa oleh Sdr. Goei Swan Tiong dalam perkara *in casu*. Bahwa Surat Penerimaan Laporan Kehilangan Barang dari Polrestabes Semarang Nomor Pol.: 02/BK/VII/2004/Tbs tanggal 7 Juli 2004 (*vide* Bukti TT.II-10) hanya digunakan untuk kepentingan Penerbitan Sertifikat Pengganti sesuai dengan ketentuan Pasal 57 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 138 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Catatan:

- Pasal 57 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi;

- Pasal 138 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertifikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25.

2.4. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka telah terbukti pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang adalah pertimbangan hukum yang telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (*schending van het recht*), oleh karenanya Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

3. Pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Tidak Seksama dan Tidak Cukup (*onvoldoende gemotiveerd*).

3.1. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang dalam Pertimbangan Hukumnya Halaman 40 alinea kelima, dan halaman 41 alinea kedua telah menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding/semula

Halaman 46 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi tersebut, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa apa yang menjadi alasan memori banding dari Kuasa Pembanding/ semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, dengan demikian alasan-alasan Kuasa Pembanding/semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi yang dikemukakan dalam memori bandingnya patut ditolak dan dikesampingkan, sedangkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I/semula Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I/Penggugat Intervensi Rekonvensi hanya mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 07 Oktober 2015 Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Smg., yang dimohonkan banding tersebut dan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I/semula Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sudah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan untuk itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

- 3.2. Bahwa dari pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut di atas, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah tidak mempertimbangkan dan tidak memeriksa secara seksama dan cukup atas fakta hukum dan penerapan hukum yang terdapat dalam perkara *in casu* secara keseluruhan, yaitu sebagai berikut:

Halaman 47 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



- a. Mengenai bangunan rumah tempat tinggal, milik sdr. Andy Soegiato (Termohon Kasasi) yang terletak di Jalan Kepodang Nomor 10, 12, 14 atau Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang.

(1) Bahwa berdasarkan dalil Posita Angka 1 Gugatan Sdr. Andi Soegianto (Termohon Kasasi) *vide* Halaman 4 Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt/G/2015/PN Smg tanggal 7 Oktober 2015, telah didalilkan yang pada pokoknya:

Sdr. Andi Soegianto adalah pemilik bangunan rumah tempat tinggal dengan luas  $\pm 490 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jalan Kepodang Nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7 Kota Semarang berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelasan Hak Atas Tanah Nomor 46 tanggal 15 Februari 1990;

(2) Bahwa sesuai dengan “fakta hukum” berdasarkan Putusan Peradilan dalam perkara in casu yaitu sebagai berikut:

(a) Bahwa berdasarkan amar/diktum kelima Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982, yang berbunyi:

Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan sertifikat-sertifikat tersebut kepada para Penggugat, karena Tergugat II telah mengaku dengan jelas, dengan membantah pengumuman Penggugat I pada tanggal 8 Mei 1980 yang dimuat dalam harian Kompas;

(b) Bahwa berdasarkan amar/diktum kelima tersebut di atas, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982, Tergugat II (Ny. Yap Sioo Oe) telah diwajibkan untuk mengembalikan sertifikat-sertifikat milik dari Yayasan Thio Tjoe Pian yang diantaranya adalah Sertifikat Nomor 191 Jalan Kepodang 10-12-14/Djalak 5-7 Semarang;

(c) Bahwa selanjutnya berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981, Sertifikat Nomor 191 Jalan Kepodang 10-12-14/Djalak 5-7 Semarang telah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diletakkan sita jaminan/Conservatoir Beslag (CB) sejak tanggal 2 Desember 1981 oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

- (d) Bahwa kemudian berdasarkan Amar/diktum Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 116/1970.Pdt, tanggal 6 Januari 1972 yang kemudian diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 205/1972/Pdt.PT.Smg, tanggal 10 Desember 1972, Sertifikat Nomor 191 Jalan Kepodang 10-12-14/Djalak 5-7 Semarang harus dipertanggungjawabkan oleh Pengurus Yayasan Thio Tjoe Pian kepada ahli waris Almarhum Thio Sing Liong yang salah satunya adalah Sdr. Goei Swan Tiong;
- (3) Bahwa dengan demikian dalam “tukar menukar” antara Sdr. Andy Soegianto (Termohon Kasasi) dengan almarhum Toni Wirawan, obyek tanah dan bangunan yang dipertukarkan oleh Sdr. Andy Soegianto (Termohon Kasasi) tersebut berupa tanah dan bangunan di Jalan Kepodang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang adalah tanah dan bangunan yang telah diletakkan “Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB)” berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981;
- (4) Bahwa maka sesuai dengan hukum yang berlaku Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelasan Hak Atas Tanah Nomor 46 tanggal 15 Februari 1990 tersebut harus dianggap batal demi hukum dan tidak pernah terjadi (*null and void*);
- (5) Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka telah terbukti pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang adalah pertimbangan hukum yang tidak seksama dan tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), oleh karenanya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;
- b. Mengenai “hak kepemilikan dan kewarisan” almarhum Toni Wirawan alias Goei Tjing Hian (Oei Thing Hian) terhadap tanah

Halaman 49 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan bangunan seluas 4.090 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Mataram Nomor 823 dan Nomor 825 kota semarang sesuai dan berdasarkan bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52, luas 4.090 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 409/1973, atas nama *Naamloze Vennootschap Handel En Bouw Maatschappy* "Thio Tjoe Pian" berkedudukan di Semarang, diterbitkan tanggal 12 November 1973, berakhir haknya tanggal 24 September 1980, penunjuk warkah "bekas eigendom 1639";

- (1) Bahwa berdasarkan dalil posita gugatan angka 2 *vide* halaman 4-5 Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Smg., tanggal 07 Oktober 2015, Sdr. Andi Soegianto telah mendalilkan dalil yang bersifat palsu yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa, sedangkan almarhum Toni Wirawan alias Oey Tjing Hian, yang telah meninggal dunia tanggal 29 Oktober 2012, berdasarkan *Copie Collationne* Said Tajudin, Notaris Jakarta, mengenai Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak Milik *Naamlozo Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappy* Thio Tjoe Pian dan NV Bouwmij Martens, tanggal 24 Mei 1980, dibuat dibawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh Iwan Hertanto, S.H., Notaris di Semarang tanggal 24 Mei 1980 di bawah Nomor 1593, adalah pemilik atas bangunan yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas keseluruhan 4.090 m<sup>2</sup>, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang atas nama *Naamlozo Vennootschap Handel en Bouwmij Maatschappy Thio Tjoe Pian*;

- (2) Bahwa sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52, luas 4.090 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 409/1973, pemegang hak adalah atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappy* "Thio Tjoe Pian" berkedudukan di Semarang, diterbitkan tanggal 12 November 1973, berakhir haknya tanggal 24 September 1980, penunjuk warkah "bekas eigendom 1639". Dengan demikian telah jelas bahwa pemegang hak atas tanah tersebut adalah nama *Naamloze*



*Vennootschap Handel en Bouw Maatschappy "Thio Tjoe Pian";*

- (3) Bahwa berdasarkan amar/diktum angka 2 butir 3 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 205/1972/Pdt.PT.Smg, tanggal 10 Desember 1972 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 116/1970.Pdt, tanggal 6 Januari 1972, Sdr. Adji D. Sribudi (Tjie Ham Djoe), Sdr. Goei Tjing Hian (Oei Thing Hian) atau Tony Wirawan, dan Ny. Sri Redjeki Hardjanegara (Tjie Hok Nio) ketiganya adalah Pengurus Yayasan Thio Tjoe Pian, wajib untuk mempertanggungjawabkan pengurusannya dalam Yayasan Thio Tjoe Pian kepada para ahli waris dari almarhum Thio Sing Liong;
- (4) Bahwa yang harus dan wajib dipertanggungjawabkan oleh Sdr. Adji D. Sribudi (Tjie Ham Djoe), Sdr. Goei Tjing Hian (Oei Thing Hian) atau Tony Wirawan, dan Ny. Sri Redjeki Hardjanegara (Tjie Hok Nio) ketiganya adalah Pengurus Yayasan Thio Tjoe Pian, kepada para ahli waris dari Almarhum Thio Sing Liong antara lain adalah:
- (a) 26 (dua puluh enam) sertifikat hak atas tanah berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981;
- (b) 60 (enam puluh) lembar saham kepunyaan N.V. Thio Tjoe Pian berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981;
- (c) 16 (enam belas) lembar saham kepunyaan N.V. Martens berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981;
- (5) Bahwa bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52, luas 4.090 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 409/1973, atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappy "Thio Tjoe Pian"* berkedudukan di Semarang, diterbitkan tanggal 12 November 1973 bukan termasuk dari bagian tanah yang telah disita berdasarkan Penetapan Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981. Bahwa namun apabila dicermati secara seksama pemegang hak atas bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52, luas 4.090 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 409/1973, adalah *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij* "Thio Tjoe Pian". Bahwa berdasarkan amar/diktum angka 2 butir 3 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 205/1972/Pdt.PT.Smg, tanggal 10 Desember 1972 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 116/1970.Pdt, tanggal 6 Januari 1972, Sdr. Adji D. Sribudi (Tjie Ham Djoe), Sdr. Goei Tjing Hian (Oei Thing Hian) atau Tony Wirawan, dan Ny. Sri Redjeki Hardjanegara (Tjie Hok Nio) ketiganya adalah Pengurus Yayasan Thio Tjoe Pian, wajib untuk mempertanggung jawabkan pengurusannya dalam Yayasan Thio Tjoe Pian kepada para ahli waris dari Almarhum Thio Sing Liong, termasuk juga adalah bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52, luas 4.090 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 409/1973;

- (6) Bahwa berdasarkan kontruksi hukum tersebut di atas, maka *Copie Collationne* yang dibuat di hadapan Said Tajudin, Notaris Jakarta, mengenai Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak Milik *Naamlozo Vennotsschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian dan NV Bouwmij Martens, tanggal 24 Mei 1980 tersebut, dibuat oleh antara Nyonya Yama Baru (Yeap Siew Oo) dengan Tuan Hadiwiyoto Wonohusodo (Liem Thian Joe) (mohon periksa *Copie Collationne* tanggal 24 Mei 1980, halaman pertama). Nyonya Yama Baru (Yeap Siew Oo) adalah istri dari Almarhum Thio Thiam Po (mohon periksa *Copie Collationne* tanggal 24 Mei 1980, halaman kedua). Bahwa Nyonya Yama Baru (Yeap Siew Oo) adalah selaku Tergugat II dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982) tersebut, Nyonya Yama Baru (Yeap Siew Oo) telah diperintahkan untuk mengembalikan sertifikat dan saham kepada Pengurus Yayasan Thio Tjoe Pian sesuai dengan Penetapan Hakim

Halaman 52 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981;

- (7) Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka dari sejak semula Nyonya Yama Baru (Yeap Siew Oo) tidak berhak melakukan segala perbuatan hukum atas seluruh kekayaan dari Yayasan Thio Tjoe Pian yaitu antara lain *Naamloozo Vennotsschap Handel en Bouwmij Maatschappij* Thio Tjoe Pian dan NV Bouwmij Martens;
- (8) Bahwa mengenai kedudukan ahli waris almarhum Thio Sing Liong terhadap almarhum Tony Wirawan atau Goei Tjing Hian (Oei Thing Hian), Nyonya Yama Baru (Yeap Siew Oo), dr. Sinta Komalarini Wonohusodo (Liem Thian Ko), dan Goei Swan Tiong, dapat diketahui dari Bukti P.INT-3 dan Bukti TT.II-7 berupa Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 71/Pdt.P/2006/PN Smg., tanggal 13 April 2006 yang di dalamnya termuat:
- Turunan Surat Wasiat Akta Nomor 3 tanggal 01 Februari 1940, yang dibuat oleh Almarhum Thio Sing Liong di hadapan Ery Gysbrecht van Den Berg, Notaris di Semarang;
  - Surat Keterangan Hak Waris Nomor W.9.Ca.HT.05.14-679/III yang dikeluarkan oleh Departemen Kehakiman dan HAM Republik Indonesia Kantor Wilayah Jawa Tengah Balai Harta Peninggalan Semarang tanggal 17 September 2003;
- (9) Bahwa dari dokumen tersebut di atas, dapat diketahui adanya fakta hukum yaitu Nyonya Yama Baru (Yeap Siew Oo) sebagai istri dari almarhum Thio Thiam Po. almarhum Thio Thiam Po adalah Thio Djioe Po yang merupakan anak dari hasil perkawinan antara almarhum Thio Sing Liong dengan gundiknya yang bernama Tjoa Kwat (juga bernama Hwat) (periksa halaman 2 Surat Keterangan Hak Waris Nomor W.9.Ca.HT.05.14-679/III tanggal 17 September 2003 dan halaman pertama Turunan Surat Wasiat Akta Nomor 3 tanggal 01 Februari 1940). Anak lain dari hasil perkawinan tersebut di atas adalah Liat Nio (ibu dari Almarhum Toni Wirawan), Thio Hwie Nio, Thio Yong Nio. Bahwa keempat

Halaman 53 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anak dari hasil perkawinan tersebut yaitu almarhum Thio Thiam Po (Thio Djioe Po), Liat Nio (ibu dari almarhum Toni Wirawan), Thio Hwie Nio, dan Thio Yong Nio tersebut, telah diadopsi oleh Tuan Thio Sing Tjay (periksa halaman pertama Turunan Surat Wasiat Akta Nomor 3 tanggal 01 Februari 1940);

- (10) Bahwa selanjutnya berdasarkan Turunan Surat Wasiat Akta Nomor 3 tanggal 01 Februari 1940, yang dibuat oleh Almarhum Thio Sing Liong di hadapan Ery Gysbrecht van Den Berg, Notaris di Semarang dan Surat Keterangan Hak Waris Nomor W.9.Ca.HT.05.14-679/III yang dikeluarkan oleh Departemen Kehakiman dan HAM Republik Indonesia Kantor Wilayah Jawa Tengah Balai Harta Peninggalan Semarang tanggal 17 September 2003 tersebut, telah dinyatakan bahwa Almarhum Thio Thiam Po (Thio Djioe Po), Liat Nio (ibu dari Almarhum Toni Wirawan), Thio Hwie Nio, dan Thio Yong Nio bukan merupakan ahli waris dari Almarhum Thio Sing Liong;
- (11) Bahwa oleh karena almarhum Toni Wirawan bukan merupakan ahli waris dari almarhum Thio Sing Liong, maka tentunya almarhum Toni Wirawan tidak dapat melakukan segala perbuatan hukum terhadap seluruh harta waris atau boedel waris dari almarhum Thio Sing Liong;
- (12) Bahwa sedangkan Goei Swan Tiong berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 71/Pdt.P/2006/PN Smg. tanggal 13 April 2006 *juncto* Turunan Surat Wasiat Akta Nomor 3 tanggal 01 Februari 1940, yang dibuat oleh Almarhum Thio Sing Liong di hadapan Ery Gysbrecht van Den Berg, Notaris di Semarang *juncto* Surat Keterangan Hak Waris Nomor W.9.Ca.HT.05.14-679/III yang dikeluarkan oleh Departemen Kehakiman dan HAM Republik Indonesia Kantor Wilayah Jawa Tengah Balai Harta Peninggalan Semarang tanggal 17 September 2003 adalah merupakan ahli waris Almarhum Thio Sing Liong, sehingga Goei Swan Tiong dapat melakukan segala perbuatan hukum terhadap seluruh harta waris atau *boedel* waris dari Almarhum Thio Sing Liong diantaranya adalah saham dan asset-asset baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik N.V. Thio Tjoe

Halaman 54 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pian N.V. Martens, dan Yayasan Thio Tjoe Pian;

- (13) Bahwa konstruksi hukum tersebut di atas telah dikuatkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 208/Pdt/2007/PT Smg, tanggal 06 November 2007 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 143/Pdt.G/2006/PN Smg, tanggal 24 April 2001 (*vide* Bukti P.INT-6 dan Bukti P.INT-7);
- (14) Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka telah terbukti pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang adalah pertimbangan hukum yang tidak seksama dan tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), oleh karenanya Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;
- c. Mengenai keabsahan “tukar menukar objek sengketa” oleh antara sdr. Andy Soegianto (Termohon Kasasi) dengan almarhum Tomy Wirawan.

- (1) Bahwa berdasarkan dalil posita angka 3 gugatan Sdr. Andi Soegianto *vide* halaman 5 Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt/G/2015/PN Smg., tanggal 7 Oktober 2015 (Lampiran 10), telah didalilkan yang pada pokoknya:

Bahwa, pada bulan Juni 2006 antara Sdr. Andy Soegiato dengan Almarhum Toni Wirawan alias Oey Tjing Hian telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal, milik Sdr. Andy Soegiato yang terletak di Jalan Kepodang Nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang dengan tanah dan bangunan milik Almarhum Toni Wirawan alias Oey Tjing Hian yang terletak di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) Nomor 823 dan Nomor 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006; (*vide* Bukti P-

Halaman 55 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt/G/2015/PN Smg., tanggal 7 Oktober 2015);
- (2) Bahwa dengan demikian “tukar menukar” tanah dan bangunan dilakukan pada bulan Juni 2006. Oleh karena tidak terdapat tanggal pembuatan Surat Kesepakatan Bersama oleh antara Sdr. Andy Soegianto dengan Almarhum Tomy Wirawan, maka perbuatan tersebut dilakukan baik sebelum atau sesudah terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00665, luas 2.817 m<sup>2</sup>, atas nama Goei Swan Tiong, NIB Nomor 11.01.02.01.01912, Surat Ukur Nomor 33/CANDI/2006 tanggal 01 Juni 2006, terletak di Jalan Mataram Nomor 825 Kota Semarang;
- (3) Bahwa apabila dibuat pada sebelum tanggal 2 Juni 2006, maka Surat Kesepakatan Bersama tersebut dibuat setelah adanya Surat Keputusan Nomor 003-5201-33-2006 tanggal 24 Mei 2006 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Goei Swan Tiong Atas Sebidang Tanah Di Kota Semarang;
- (4) Bahwa apabila dibuat setelah tanggal 2 Juni 2006, maka berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama tersebut telah dilakukan tukar menukar di atas tanah dan bangunan milik Pihak Ketiga yaitu Goei Swan Tiong. Tentunya apabila dilakukan oleh Sdr. Andy Soegianto (Termohon Kasasi) dengan Almarhum Tomy Wirawan, perbuatan hukum tersebut tidak sah;
- (5) Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 95 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, “tukar menukar” tanah dan bangunan wajib dilakukan dengan “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Bahwa apabila hal ini dikaitkan dengan “tukar menukar” bangunan rumah tempat tinggal yang dilakukan oleh antara Sdr. Andy Soegianto (Termohon Kasasi) dengan Almarhum Tomy Wirawan yang dibuat hanya berdasarkan akta bawah tangan dengan tanpa tanggal, maka jelas perbuatan hukum yang dilakukan tersebut tidak dapat dianggap sah sesuai dan berdasarkan ketentuan

Halaman 56 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pasal 1320 KUHPdata Angka 4 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 775 K/Sip/1971 tanggal 06 Oktober 1971, yang abstraknya menyatakan:

Surat jual beli tanah dibawa tangan yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak-pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat-alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna.

- (6) Bahwa kemudian apabila dicermati pula dengan teliti dan seksama mengenai dalil “tukar menukar” yang didalilkan oleh Termohon Kasasi, maka ada baiknya dicermati Bukti TT.II-1 yang diajukan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Semarang) berupa Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor SK. 003-5201-33-206 tanggal 24 Mei 2006 yaitu sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Bukti TT.II-1 yang diajukan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Semarang) berupa Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor SK. 003-5201-33-206 tanggal 24 Mei 2006, dalam pertimbangan keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah *in casu* huruf h, j, dan o yang selengkapnya berbunyi kami kutip dengan penebalan beberapa kalimat sebagaimana berikut:

- Huruf h:

Bahwa atas tanah tersebut oleh saudara Andi Sugianto pernah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan surat tanggal 15 Agustus 2001 dan tanggal 07 September 2004 dengan alasan antara lain, tanah tersebut bukan hak dari Goei Swan Tiong dan Goei Thwan Hwat melainkan tanah Thio Liat Nio yang kemudian telah dipindah tangankan kepadanya dan masih dalam proses pengadilan;

Disamping itu M. Ansori Harsa, S.H., M.M., selaku kuasa hukum Andi Sugianto pada tanggal 08 September 2004 telah melakukan bantahan melalui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kabar Wawasan yang terbit pada tanggal 09 September 2004 atas pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 500-940-IV-2004 tanggal 03 September 2004 yang juga dimuat di dalam Koran Wawasan yang terbit tanggal 06 September 2004;

- Huruf j:

Bahwa terhadap permohonan pemblokiran yang diajukan oleh Andi Sugianto, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan suratnya Nomor 500-926-IV-2004, tanggal 02 September 2004 dan Nomor 500-1016-IV-04, tanggal 28 September 2004 pada intinya telah diminta kepada Andi Sugianto konfirmasi terakhir posisi Pengadilan atas proses tersebut dengan menyampaikan salinan surat gugatan dan telah memberitahu para pihak agar menyelesaikan permasalahan tersebut dengan musyawarah untuk mufakat atau mengajukan upaya hukum lain, dan oleh karena yang bersangkutan tidak juga menyampaikan salinan gugatan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan Suratnya Nomor 570-985-IV-2006, tanggal 10 Mei 2006, permohonan hak Goei Swan Tiong diteruskan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah. Sedangkan pemblokiran yang diajukan oleh Helena Ika Kurniawan yang dijawab oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan suratnya Nomor 570-1057-V-2006 tanggal 19 Mei 2006 pada intinya permohonan pencatatan pemblokiran tidak dapat dipertimbangkan karena tidak dilengkapi dengan salinan surat gugatan;

- Huruf o:

Bahwa oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, sesuai Suratnya Nomor 520.1/199/06/02/2006, tanggal 11-05-2006 dan Nomor 570-1021-IV-2006, tanggal 22 Mei 2006, dijelaskan bahwa oleh karena Andi Sugianto tidak menyampaikan salinan surat gugatan, maka permohonan Goei Swan Tiong diteruskan ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi

Halaman 58 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Tengah dan permohonan pemblokiran Helena Ika Kurniawan tidak dapat dipertimbangkan karena tidak dilampiri dengan salinan surat gugatan dari Pengadilan;

(7) Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut, terdapat “kejanggalan dan ketidakwajaran” atas dalil “tukar menukar objek sengketa” yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Bukti TT.II-1 yang diajukan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Semarang) berupa Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor SK. 003-5201-33-206 tanggal 24 Mei 2006, Termohon Kasasi (Sdr. Andi Sugianto) pada tanggal 15 Agustus 2001 dan tanggal 07 September 2004 telah mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang telah terjadi beberapa peristiwa hukum berupa yaitu:
  - Telah terjadi perpindahan hak atas objek sengketa yang dilakukan oleh antara Termohon Kasasi dengan Almarhum Toni Wirawan; dan
  - Telah terdapat proses hukum berupa gugatan di Pengadilan Negeri atas objek sengketa;
2. Bahwa apabila surat-surat Termohon Kasasi (Sdr. Andi Sugianto) yang termuat dalam pertimbangan pemberian hak oleh Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah sesuai Bukti TT.II-1 berupa Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor SK. 003-5201-33-206 tanggal 24 Mei 2006 dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Termohon Kasasi mengenai “tukar menukar objek sengketa” dalam perkara *in casu*, maka terdapat “keraguan hukum atas kebenaran” (*legal doubts*) atas peristiwa hukum berupa “tukar menukar” yang terjadi pada bulan Juli 2006;
3. Bahwa “keraguan hukum atas kebenaran” (*legal doubts*) “tukar menukar” objek sengketa yang terjadi pada bulan Juli 2006, berdasarkan alasan hukum (*legal reason*) dari surat-surat Termohon Kasasi (Sdr. Andi Sugianto) yaitu

Halaman 59 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa jauh sebelum bulan Juli 2006 yaitu pada tanggal 15 Agustus 2001 dan tanggal 07 September 2004, telah dilakukan perpindahan hak atas objek sengketa oleh antara Termohon Kasasi dengan Almarhum Toni Wirawan;

4. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, maka Bukti P-6 berupa Surat Kesepakatan Bersama bulan Juli 2006 antara Almarhum Toni Wirawan alias Oey Tjing Hian dengan Sdr. Andi Sugianto (Termohon Kasasi) harus dan wajib untuk ditolak oleh karena diragukan kebenarannya;
- (8) Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka telah terbukti pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang adalah pertimbangan hukum yang tidak *seksama* dan tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), oleh karenanya Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;
- d. Mengenai Penggunaan Bukti Yang Tidak Sah Berupa Dokumen Rahasia Negara Oleh sdr. Andy Soegianto (Termohon Kasasi) Dalam Perkara *In Casu*.
  - (1) Bahwa dalam persidangan perkara *in casu* yang telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt/G/2015/PN Smg., tanggal 7 Oktober 2015, telah digunakan bukti yang diperoleh secara tidak sah berupa "dokumen rahasia negara" berupa:
    - Fotocopy Laporan Polisi Nomor Pol. LP/108/VII/Dit Reskrim Polda Jawa Tengah tanggal 27 Juli 2006 atas nama Pelapor Sdr. almarhum Tony Wirawan dan sebagai Terlapor adalah Goei Swan Tiong;
    - Fotocopy Surat Kejaksaan Tinggi Semarang Nomor B-4113/0.3.4/Epp/12/2010 tanggal 15 Desember 2010 yang ditujukan kepada Kepolisian Daerah Jawa Tengah;
    - Fotocopy Surat Penyidik Polda Jawa Tengah Nomor Pol. DPO/05/I/2011/Reskrim tanggal 06 Januari 2011;
    - Fotocopy Surat Polda Jawa Tengah kepada Kepala Divisi Hubungan Internasional Interpol Nomor

Halaman 60 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B/9000/IX/2011/Reskrimsus tanggal 09 September 2011;

- Fotocopy Surat Kedutaan Besar Republik Indonesia di Den Haag-Kantor Atase Kepolisian kepada Kepala Divisi Hubungan Internasional Polri Nomor B/070/X/2012/Atpol DH tanggal 29 Oktober 2012;
- Fotocopy Surat Mabes Polri Divisi Hubungan Internasional kepada Direskrimsus Polda Jawa Tengah Nomor B/1907/X/2012/Divhubinter tanggal 31 Oktober 2012;
- Fotocopy Surat Reskrimsus Polda Jawa Tengah kepada Direktur Tatanegara Ditjen AHU Komenkum HAM Nomor B/11354/XII/2013/Reskrimsus tanggal 13 Desember 2013;
- Fotocopy Surat Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU.4.AH.10.02-02 tanggal 10 Januari 2014;
- Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Saksi atas nama Sdr. Halim Susanto (Klien Kami) di Polda Jawa Tengah tanggal 09 Maret 2010;

- (2) Bahwa prinsip alat bukti yang sah harus memenuhi syarat formil dan materiil yang telah ditentukan oleh ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Bahwa dokumen-dokumen tersebut di atas adalah termasuk Isi Berkas Perkara Pidana” atas Laporan Polisi Nomor Pol.: LP/108/VII/2006/Dit Reskrim Polda Jawa Tengah tanggal 27 Juli 2006 berdasarkan ketentuan Pasal 17 UU Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik *juncto* Pasal 5 *juncto* Pasal 6 *juncto* Pasal 7 Peraturan Kapolri Nomor 16 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelayanan Informasi Publik Di Lingkungan Kepolisian Negara Republik Indonesia *juncto* Pasal 10 ayat (1) huruf b Peraturan Kapolri Nomor 14 Tahun 2012 tentang Manajemen Penyidikan Tindak Pidana adalah merupakan hal yang di kecualikan dari informasi publik di lingkungan Polri;
- (3) Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, bukti-bukti

Halaman 61 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak memenuhi ketentuan syarat formil dan materiil hukum pembuktian yang telah ditentukan oleh ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

- (4) Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka telah terbukti pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang adalah pertimbangan hukum yang tidak seksama dan tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), oleh karenanya Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

4. Pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Tidak Seksama Dan Tidak Cukup (*onvoldoende gemotiveerd*).

- 4.1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang dalam pertimbangan hukumnya halaman 41 alinea kedua telah menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 07 Oktober 2015 Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Smg., yang dimohonkan banding tersebut dan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding l/semula Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sudah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan untuk itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

- 4.2. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah tidak mempertimbangkan dan memeriksa atau dengan kata lain telah tidak memberikan pertimbangan terhadap bukti-bukti baru yang diajukan Pemohon Kasasi dalam pemeriksaan Banding berupa:

- a. Bukti pembanding-1 yaitu:

Surat Perlindungan Hukum Nomor 0334/ad/xi/2015 tanggal 25



November 2015 atas penggunaan dokumen rahasia negara berupa "isi berkas perkara pidana" Laporan Polisi Nomor Pol.: LP/108/VII/2006/Dit Reskrim Polda Jawa Tengah tanggal 27 juli 2006 yang merupakan dokumen internal Kepolisian Daerah Jawa Tengah oleh orang yang tidak berhak yaitu sdr. Soegianto alias Andi Soegianto;

b. Bukti pembanding-2 yaitu:

Surat Panggilan Gelar Perkara Polda Jawa Tengah Nomor B/16/i/2016 tanggal 13 Januari 2016 atas penggunaan dokumen rahasia negara berupa "isi berkas perkara pidana" laporan polisi Nomor Pol. LP/108/VII/2006/Dit Reskrim Polda Jawa Tengah tanggal 27 Juli 2006 dalam sidang perdata yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN SMG. *juncto* Nomor 81/Pdt.U/2015/PN Smg.;

4.3. Bahwa dengan tidak diperiksa dan dipertimbangkan secara seksama dan menyeluruh mengenai "bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dalam pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi Semarang", maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tidak dapat memahami secara utuh dan seksama mengenai permasalahan *a quo*, sehingga berakibat hukum (*legal consequences*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dalam Putusan *a quo*;

4.4. Bahwa kewajiban *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang untuk memeriksa dan meneliti secara menyeluruh dan seksama atas semua hal, semua fakta, dan semua bukti dalam perkara *a quo*, ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3388 K/Pdt/1985 tanggal 18 Juni 1985, yang pada pokoknya menyatakan:  
Putusan Pengadilan Tinggi yang tidak seksama mempertimbangkan semua fakta dan bukti yang ditemukan dalam persidangan, karena tidak mempertimbangkan dan menilai Akta Pelepasan Hak antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak, juga tidak mempertimbangkan Akta Sewa Menyewa atas tanah dan bangunan terperkara yang dibuat dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/1984 tanggal 24

Halaman 63 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016





Oktober 1985, yang pada pokoknya menyatakan:

Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena tidak secara seksama menilai dan mempertimbangkan semua fakta yang ditemukan dalam persidangan;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2461 K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1985, yang pada pokoknya menyatakan:

*Judex Facti* dinyatakan tidak seksama mempertimbangkan surat bukti yang diajukan Penggugat dengan yang diajukan Tergugat;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juni 1970, yang pada pokoknya menyatakan:

Putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), harus dibatalkan;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 194 K/Sip/1975 tanggal 30 November 1976, yang pada pokoknya menyatakan:

Dalam peradilan banding, Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus (mengadili) perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri;

- 4.5. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah terbukti tidak memeriksa dan mempertimbangkan secara menyeluruh dan seksama atas semua hal, semua bukti, dan semua fakta dalam perkara *a quo*, akibatnya Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut tidak memberikan hasil putusan yang maksimal dan memuaskan rasa keadilan (*not optimal and does not satisfy the sense of justice*) oleh karena dibawah standar (*below standard*), untuk itu Putusan *Judex Facti* tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris*;

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

- Bahwa alasan kasasi ke-1 sampai dengan alasan kasasi ke-5 tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya

Halaman 64 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

- Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena benar perbuatan seseorang menguasai sebidang tanah tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum, hal mana telah dapat dibuktikan oleh Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* yaitu bahwa tanah beserta bangunan di atasnya adalah milik sah Penggugat Konvensi diperoleh berdasarkan tukar menukar tanah milik Penggugat Konvensi dengan tanah milik almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian warisan dari orang tuanya almarhum Thio Sing Liong;
- Bahwa perbuatan Tergugat Konvensi menguasai dan mengajukan permohonan hak atas objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 665 yang didasarkan pada keterangan yang tidak benar yaitu bukti alas hak asal *in casu* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 52/Jomblang (asli) telah hilang, padahal sertifikat tersebut berada dalam penguasaan Penggugat Konvensi, adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa selain itu sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah sehingga telah benar Sertifikat Hak Milik Nomor 665 atas nama Tergugat Konvensi tidak memiliki kekuatan hukum karena terbukti Tergugat Konvensi telah menjadi Warga Negara Asing (Belanda) sejak tahun 2002;
- Bahwa benar Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemohon Kasasi/Penggugat Intervensi dengan Tergugat Konvensi adalah tidak sah karena Tergugat Konvensi sebagai pihak yang menyewakan bukan pihak yang berhak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan

Halaman 65 dari 67 hal. Put. Nomor 3700 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HALIM SUSANTO tersebut harus ditolak;

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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HALIM SUSANTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 13 Februari 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M. Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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



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

Panitera Pengganti,  
ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**