



P U T U S A N

No. 424 PK/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

TONG YU SENG al. TRESNO, bertempat tinggal di Rt.03/RW.05 Desa Kandeman, Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **ARIEF BUDI UTOMO,SH.**, Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Ahmad Yani IV/26, Batang, Jawa Tengah,
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat II/Terbanding ;

m e l a w a n :

1. **TONG IE HOENG**, bertempat tinggal di Jalan Kramat I/20 Kwitang, Jakarta Pusat,
 2. **TONG IE TUNG**, bertempat tinggal di Jalan Mayor Safii No. 1 Serang, Banten,
- Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Penggugat/
Pembanding ;

d a n :

1. **TONG IE TJOEN al. SUTIKNO**, bertempat tinggal di Jalan Mayor Kaslam, Kabupaten Wonosobo,
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI AGRARIA KEPALA BADAN PERTANAHAN R.I. cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN PROPINSI JAWA TENGAH cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN WONOSOBO,**

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I dan turut Tergugat/Terbanding dan turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat II/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 69/Pdt/2006/PT.Smg tanggal 24 Agustus 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Penggugat/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut :

bahwa para Penggugat adalah merupakan keturunan/anak dari pasangan suami istri Tong Sing Kwan dan Tjong Tjing San hal ini sesuai dengan bukti Surat Keterangan Persaksian Lahir No. 68 tahun 1958 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Wonosobo. (bukti P.1) ;

bahwa pasangan suami istri Tong Sing Kwan dan Tjong Tjing San adalah merupakan warga negara Tiongkok yang datang ke Indonesia khususnya di Kabupaten Wonosobo kurang lebih sekitar tahun 1940 ;

bahwa mata pencaharian/pekerjaan Tong Sing Kwan adalah berdagang tembakau yang dibeli dari para petani Wonosobo kemudian dijual di daerah Pekalongan, Serang Jawa Barat dan sekitarnya ;

bahwa karena gigih, ulet dan tekun dalam bekerja, usaha dagang tembakau yang dilakukan oleh Tong Sing Kwan mengalami kemajuan dan Tong Sing Kwan pun mulai bisa membeli tanah rumah yang salah satu diantaranya adalah tanah rumah yang terletak di Jalan Tengah No. 19 Wonosobo, seluas ± 575 M2 dengan batas-batasnya terperinci dalam surat gugatan ;

bahwa tanah rumah yang terletak di Jalan Tengah No. 19 Kabupaten Wonosobo tersebut dibeli oleh Tong Sing Kwan dari seorang bernama Ny. Chieng Kim sekitar tahun 1956, seharga ± Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

bahwa sekitar tahun 1980-an tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Tengah No. 19 Kabupaten Wonosobo tersebut mulai digunakan untuk gudang dan juga dijadikan sebagai tempat sarang burung walet sehingga Tong Sing Kwan dan keluarga memilih tinggal di Pekalongan yaitu di Jalan Dr. Cipto No. 53 Pekalongan dan sekali waktu datang ke Wonosobo untuk membeli tembakau juga sambil mengelola Sarang Burung Walet yang ada pada rumah tersebut ;

bahwa untuk menjamin keamanan dan kelancaran dalam mengelola sarang burung walet tersebut Tong Sing Kwan mempercayakan pengelolaannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tong le Tjoen alias Sutikno (Tergugat I) yang notabene adalah anak dari istri simpanan/gundik Tong Sing Kwan yang bernama Tan Leang Ing ;

bahwa selanjutnya pada bulan Agustus 2001 Tong Sing Kwan meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris yaitu Tong le Hoeng (Penggugat – I) & Tong le Tung (Penggugat – II) ;

bahwa disamping meninggalkan ahli waris, Tong Sing Kwan juga meninggalkan beberapa harta warisan yang salah satunya adalah tanah rumah yang terletak di Jalan Tengah No. 19 sebagaimana tersebut dalam posita diatas ;

bahwa setelah sepeninggal Tong Sing Kwan, yaitu sejak bulan Agustus 2001, Tergugat I tidak pernah memberikan laporan dan hasil dari usaha pengelolaan Sarang Burung Walet kepada ahli waris Tong Sing Kwan, akan tetapi dikuasai sendiri oleh Tergugat I dan Tergugat II (yang notabene adalah anak dari Tergugat I) ;

bahwa dengan demikian maka para Penggugat telah dirugikan secara materiil yaitu tidak dapat menikmati hasil dari usaha sarang burung walet milik orang tua para Penggugat yang merupakan hak dari para Penggugat, yaitu sejak bulan Agustus 2001 sampai dengan sekarang kurang lebih selama 3 tahun ;

bahwa oleh karena usaha sarang burung walet tersebut setiap tahun dapat menghasilkan antara lain :

- i) 20 Kg sarang walet, tiap 1 Kg seharga ± Rp. 15.000.000,- = 20 x Rp. 15.000.000,- jadi kerugian dari harga sarang walet setiap tahun sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
- ii) 20 Kg rumput walet, tiap 1 kg seharga ± Rp. 2.000.000,- = 20 x Rp. 2.000.000,- sehingga setiap tahun mengalami kerugian dari harga rumput walet sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;

bahwa dengan demikian tiap tahun usaha sarang burung walet tersebut dapat menghasilkan sarang burung maupun sarang rumput walet senilai Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai secara melawan hukum selama 3 tahun maka para Penggugat mengalami kerugian sebesar 3 x Rp. 340.000.000,- = Rp. 1.020.000.000,- (satu milliard dua puluh juta rupiah) ;

bahwa oleh karenanya maka wajar jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan hasil usaha pengelolaan sarang walet senilai Rp. 1.020.000.000,- (satu milliard dua puluh juta rupiah) tersebut kepada para Penggugat ;

Hal. 3 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008



bahwa para Penggugat telah berusaha beberapa kali secara kekeluargaan untuk meminta tanah bangunan rumah peninggalan almarhum Tong Sing Kwan yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam posita diatas yang juga dijadikan tempat usaha sarang burung walet termasuk hasilnya, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak mau menyerahkan secara sukarela, dengan alasan tanah rumah tersebut adalah milik Tergugat II dan yang lebih mengherankan lagi tanah rumah tersebut sudah disertifikatkan atas nama Tergugat I kemudian dimutasi lagi menjadi atas nama Tergugat II sebagaimana tersebut dalam SHM No. 3209 Wonosobo dimana hal tersebut juga telah melibatkan pihak turut Tergugat selaku Pejabat yang berwenang untuk memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik ;

bahwa proses penerbitan dalam perubahan nama sertifikat tersebut adalah jelas-jelas bersifat melawan hukum sebab dilakukan tanpa seijin dan sepengetahuan almarhum Tong Sing Kwan karena ternyata penerbitan dan perubahan nama SHM No. 3209 terjadi pada tahun 1993 dimana saat itu Tong Sing Kwan masih hidup akan tetapi disisi lain sebelum meninggal almarhum Tong Sing Kwan yaitu pada sekitar bulan Juni 2001 telah berpesan dan memberi wasiat bahwa tanah rumah sebagaimana tersebut dalam posita diatas tidak pernah dipindah tangankan kepada siapapun dan berpesan nantinya agar dipergunakan untuk tempat pertemuan keluarga & sembahyangan ;

bahwa dengan demikian maka proses penerbitan dan perubahan nama SHM No. 3209 adalah nyata-nyata cacat hukum dan oleh karenanya mohon agar Sertifikat tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan mohon kepada Pengadilan Negeri Wonosobo agar memerintahkan turut Tergugat untuk merubah SHM No. 3209 menjadi nama para Penggugat selaku ahli waris almarhum Tong Sing Kwan yang berhak atas tanah rumah tersebut ;

bahwa oleh karena ada kekhawatiran dari para Penggugat akan dipindahtangankannya obyek sengketa dalam perkara aquo kepada pihak ketiga maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo agar berkenan melakukan sita jaminan atas obyek sengketa ;

bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II dapat mengembalikan/membayar hasil keuntungan dari pengelolaan sarang burung walet kepada para Penggugat sebagaimana tersebut dalam point diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo agar berkenan meletakkan sita jaminan atas barang-barang milik Tergugat I dan Tergugat II baik barang-barang yang bergerak maupun barang yang tidak bergerak ;



bahwa untuk menjamin agar para Tergugat mau melaksanakan putusan ini para Penggugat mohon agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa/dwangsom atas kelalaian dalam melaksanakan putusan ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak ketidakpatuhan tersebut ;

bahwa para Penggugat juga mohon agar turut Tergugat dihukum untuk mematuhi isi putusan ini ;

bahwa oleh karena gugatan para Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik oleh karenanya mohon agar putusan dalam perkara aquo dapat diputus serta merta/uitvoerbaar bij voorraad meskipun ada upaya banding, verset, maupun kasasi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Wonosobo berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat secara keseluruhan ;
2. Menyatakan bahwa obyek sengketa yaitu tanah rumah yang terletak di Jalan Tengah No. 19 Kabupaten Wonosobo, seluas ± 575 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah Utara : Jalan (Jalan Kampung) ;
 - sebelah selatan : Tanah rumah Tan Kian It ;
 - sebelah Barat : Jalan Mayor Kaslam (dahulu Jalan Tengah) ;
 - sebelah Timur : Hotel Parama ;adalah merupakan harta peninggalan almarhumah Tong Sing Kwan ;
3. Menyatakan bahwa para Penggugat adalah merupakan ahli waris sah dari almarhum Tong Sing Kwan yang berhak atas harta obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas ;
4. Menyatakan bahwa proses penerbitan & balik nama SHM No. 3209 dari nama Tergugat I ke Tergugat II yang dilakukan oleh turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Memerintahkan turut Tergugat agar mengganti/merubah SHM No. 3209 dari nama Tergugat ke nama para Penggugat ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa dalam perkara ini ;
7. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkannya kepada para Penggugat tanpa syarat apapun ;
8. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan uang hasil dari usaha Sarang wallet Milik orang tua Penggugat sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.020.000.000,- (satu miliar dua puluh juta rupiah) kepada para Penggugat selaku ahli waris sah dari almarhum Tong Sing Kwan ;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang-barang milik Tergugat I dan Tergugat II baik barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak maupun yang tidak bergerak ;
10. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar uang paksa dwangsom Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari secara tanggung renteng, sejak ketidak patuhan para Tergugat dalam melaksanakan putusan ini, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dengan Uitvoerbaar Bij Voorraad meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;
12. Membebaskan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Atau : Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan para Penggugat cacat hukum :

Bahwa gugatan para Penggugat ada cacat hukum, melanggar syarat sub stansial dari suatu gugatan, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa para Penggugat telah keliru dan tidak lengkap menyebutkan nama Tergugat I, Tong le Tjoen alias Sutikno dalam gugatan para Penggugat, yang benar adalah : Tong le Tjoen alias T. Sutikno (T = tanpa kepanjangan) ;
- b. Bahwa para Penggugat juga tidak lengkap menyebutkan alamat/tempat tinggal dari Tergugat I sebab tidak disertai nomor rumah hanya disebutkan Jalan Mayor Kaslam No. Kabupaten Wonosobo yang benar adalah Jalan Mayor Kaslam No. 23, Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah ;
- c. Bahwa dengan tidak benar dan tidak lengkapnya penyebutkan identitas dari subyek hukum Tergugat I, maka terbukti gugatan para Penggugat telah melanggar pasal 8 nomor 3 Rv (reglement op de Burgelijke Rechtsvoerdering), yang berbunyi suatu gugatan pada pokoknya harus memuat identitas dari para pihak secara lengkap, (nama, alamat, umur, dst), posita dan petitum ;

Hal. 6 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008



- d. Bahwa karena telah terbukti bahwa gugatan para Penggugat melanggar pasal 8 nomor 3 Rv dan melanggar syarat-syarat substansial dari suatu gugatan serta ada cacat hukum, maka cukup alasan kuat supaya gugatan para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima ;

Obyek gugatan obscur libel :

Bahwa “ obyek sengketa “, dalam gugatan para Penggugat keliru, tidak lengkap dan tidak jelas (obscur libel), dengan alasan :

- a. Bahwa atas asal usul tanah rumah, yang menjadi sengketa tidak jelas, tidak lengkap dan keliru, baik mengenai sertifikat nomor berapa, atas nama siapa, letak tanah/alamat yang benar dan tepat serta batas-batasnya ;
- b. Bahwa dalam gugatan para Penggugat juga tidak disebutkan secara lengkap asal usul dari obyek sengketa ;
- c. Bahwa para Penggugat hanya menyebutkan “ tanah rumah yang terletak di Jalan Tengah No. 19 Kabupaten Wonosobo, seluas ± 575 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
- sebelah Utara : Jalan (Jalan Kampung) ;
 - sebelah selatan : Tanah rumah Tan Kian It ;
 - sebelah Barat : Jalan Mayor Kaslam (dahulu jalan tengah) ;
 - sebelah Timur : Hotel Parama ;

Bahwa yang benar adalah :

Sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah, sertifikat hak milik No. 3209, GS No. 1597/BPN/1993 seluas ± 575 M2, tercatat atas nama Tresno alias Tong Yu Seng, terletak di Jalan Mayor Kaslam No. 19 Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah Utara : Jalan Umum ;
 - sebelah Selatan : Tanah milik Tan Kian Lay ;
 - sebelah Barat : Jalan Mayor Kaslam ;
 - sebelah Timur : tanah milik Kim Bong, Bank Buana Indonesia ;
- d. Bahwa batas tanah disebelah Selatan dari obyek sengketa tersebut adalah milik Sdr. Tan Kian Lay, yang terletak di Jalan Mayor Kaslam No. 21 Wonosobo, sedangkan Sdr. Tan Kian It bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No. 124 Wonosobo ;
- e. Bahwa pada saat sekarang tidak ada/tidak dikenal nama Jalan Tengah, yang ada adalah Jalan Mayor Kaslam ;



- f. Bahwa karena telah terbukti bahwa alamat yang tidak jelas dan tidak benar serta batas-batas tanah juga tidak benar, maka gugatan para Penggugat yang obscuur libel tersebut mempunyai cukup alasan kuat supaya gugatan para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima ;

Jenis walet dan tuntutan ganti rugi obscuur libel.

bahwa jenis-jenis burung walet dan tuntutan ganti ruginya tidak diuraikan secara terinci, padahal masing-masing jenis burung walet menghasilkan jenis sarang dengan kualitas yang berbeda dan dengan harga yang berbeda pula, demikian juga waktu panen juga berbeda-beda, dengan demikian gugatan tersebut menjadi kabur ;

Subyek gugatan tidak lengkap.

bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa telah beralih dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Notaris Budiadi Gunawan,SH., namun dalam gugatannya tidak menyertakan Notaris sebagai Tergugat, sehingga perkara a quo menjadi kurang pihak ;

Disqualificatoir Exceptie.

bahwa para Penggugat bukan orang yang berhak untuk mengajukan gugatan, karena :

- bahwa perkawinan Alm Tong Sing Kwan dengan Tjong Tjing San tidak tunduk pada hukum Indonesia, sehingga perkawinan tersebut tidak sah ;
- bahwa para Penggugat dikategorikan sebagai anak luar kawin sehingga mempunyai hubungan keperdataan hanya dengan ibunya, sehingga tidak berhak mewaris dari Tang Sing Kwan ;
- bahwa selama perkawinannya dengan Tjong Tjing San, Tong Sing Kwan tidak mempunyai harta gono-gini, dan obyek sengketa bukan merupakan harta peninggalan Tong Sing Kwan ;
- bahwa para Penggugat tidak berhak atas harta peninggalan dari Tong Sing Kwan yang diperoleh bersama-sama dengan Liang In Nio ;
- bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang diperoleh melalui prosedur hukum yang benar ;

Subyek Tergugat salah alamat.

bahwa Tergugat I tidak dapat dijadikan sebagai pihak karena obyek sengketa telah berpindah secara jual beli kepada Tergugat II dengan prosedur yang sah dan dilakukan dengan itikat baik dengan demikian sebagai pembeli yang beritikat baik harus dilindungi oleh undang-undang ;

DALAM REKONVENSI :



bahwa telah terjadi perkawinan sah antara alm. Tn. Tong Sing Kwan dengan alm. Ny. Liang In Nio, yang dilangsungkan di Kabupaten Banjarnegara, Propinsi Jawa Tengah pada bulan Februari 1938, tercatat dalam akta perkawinan No. 15 tanggal 21 Maret 1953 ;

bahwa dari perkawinan sah antara alm. Tn. Tong Sing Kwan dengan alm. Ny. Liang In Nio, dikaruniai 1 (satu) orang laki-laki yang bernama : Tong le Tjoen alias T. Sutikno (Tergugat I Konkensi/Penggugat I Rekonkensi), lahir di Banjarnegara tanggal 02 Desember 1942 tercatat dalam Surat Kenal Kelahiran No. 58 tanggal 16 Desember 1972 ;

bahwa dengan demikian Penggugat I Rekonkensi/Tergugat I Konkensi tepat sebagai satu-satunya anak sah dan ahli waris yang sah dari alm. Tn. Tong Sing Kwan dan oleh karena itu cukup alasan supaya Penggugat I Rekonkensi/Tergugat I konkensi dinyatakan sebagai anak sah dan ahli waris yang sah dari alm. Tn. Tong Sing Kwan ;

bahwa telah nyata Penggugat I Rekonkensi/Tergugat I Konkensi adalah pemilik sah dari sebidang tanah yang di atasnya terdapat sebuah bangunan rumah tinggal, beserta dengan segala sesuatunya yang ada di atasnya tanah, Sertifikat Hak Milik No. 1078, Surat Ukur No. 41 tertanggal 29 Mei 1953, seluas ± 575 M2, tercatat atas nama T. Sutikno, dahulu dikenal dengan nama Jalan Tengah No. 19 desa Wonosobo, Kawedanan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Karesidenan Kedu, Propinsi Jawa tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah Utara : Jalan Umum.
- sebelah Timur : Eig. PN.37.
- sebelah Barat : Jalan Tengah.
- sebelah Selatan : Eig. Perp. N.75.

bahwa dasar dari kepemilikan Tergugat I Konkensi/Penggugat I Rekonkensi atas obyek sengketa adalah “ pemberian dasar hak milik “, dari Pemerintah RI Cq. Gubernur Kepala Daerah Jawa Tengah dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Gubernur Kdh. Propinsi Jawa Tengah tanggal 25 Nopember 1976 No. SK.DA/II/HM/628/76 ;

bahwa kemudian Tergugat I Konkensi/Penggugat Rekonkensi mengadakan perjanjian jual beli dengan Tergugat II Konkensi/Penggugat II Rekonkensi dihadapan Sdr. Budiadi Gunawan, SH. Notaris/PPAT di Wonosobo, dibawah Akta Jual Beli No. 178/WSB/BPN/93 tanggal 10 Desember 1993. bahwa oleh karena itu cukup alasan, supaya perjanjian jual beli sebagaimana tersebut diatas dinyatakan sah menurut hukum ;



bahwa untuk kepastian hukum kemudian Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi mendaftarkan peralihan hak milik ke Kantor Pertanahan Nasional Wonosobo, yang dahulunya dari Sertifikat Hak Milik No. 1078 telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3209, GS. 1597/BPN/1993 tanggal 28 Oktober 1993, seluas ± 575 M2, tercatat atas nama Tresno alias Tong Yu Seng, terletak di Jalan Mayor Kaslam No. 19 Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah Utara : Jalan Umum.
- sebelah Timur : tanah milik Kim Beng, Bank Buana Indonesia.
- sebelah Barat : Jalan Mayor Kaslam.
- sebelah Selatan : tanah milik Tan Kian Lay.

bahwa oleh karena peralihan hak milik yang dilakukan oleh Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah sesuai dengan prosedur hukum, maka cukup alasan supaya Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi, dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal, Sertifikat Hak Milik No. 3209 atas nama Tresno alias Tong Yu Seng tersebut diatas ;

bahwa dengan adanya gugatan dari para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi yang tidak mempunyai dasar hukum yang cukup dan juga tanpa didukung oleh alat bukti yang kuat, membuat para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian yang cukup besar atas kehilangan keuntungan yang semestinya didapat oleh para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi, seandainya para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi tidak melakukan gugatan ;

bahwa atas dasar tersebut diatas, cukup alasan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi masing-masing sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh para Tergugat Rekonpensi/para Penggugat Kompensi secara tunai dan seketika setelah putusan ini diucapkan, jika tidak dapat dibayar dengan uang ganti dengan harta benda milik para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi ;

bahwa karena gugatan Penggugat I dan II Rekonpensi/Tergugat I dan II Kompensi ini cukup alasan dan didasarkan oleh alat-alat bukti yang otentik, maka cukup alasan supaya putusan dalam Rekonpensi ini dapat dijalankan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu kendatipun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat I dan II Rekonvensi/Penggugat I dan II Konvensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Wonosobo supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum, Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) sebagai anak sah dari perkawinan sah antara alm. Tn. Tong Sing Kwan dengan alm. Ny. Liang In Nio ;
3. Menyatakan menurut hukum, Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) sebagai ahli waris sah dari alm. Tn. Tong Sing Kwan ;
4. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian jual beli antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) dengan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi (Tong Yu Seng alias Tresno) dihadapan Budiadi Gunawan, SH. Notaris/PPAT Wonosobo, Akta Jual Beli No. 178/WSB/BPN/93 tanggal 10 Desember 1993 ;
5. Menyatakan sah menurut hukum, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi (Tong Yu Seng alias Tresno) sebagai pemilik sah sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah, dengan segala sesuatu yang tumbuh dan ada di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 3209 GS 1597/BPN/1993 tanggal 28 Oktober 1993 seluas ± 575 M2, tercatat atas nama Tresno alias Tong Yu Seng, terletak di Jalan Mayor Kaslam No. 19 Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah ;
6. Menyatakan sah menurut hukum, bahwa proses peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli dari Sertifikat Hak Milik No. 1098 atas nama Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3209 atas nama Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi (Tong Yu Seng alias Tresno), yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Wonosobo pada tanggal 18 Nopember 1993, yang terletak di Jalan Mayor Kaslam No. 19 Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah ;
7. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada para

Hal. 11 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi masing-masing sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), yang harus dibayar oleh para Tergugat Rekonpensi/para Penggugat Kompensi secara tunai dan seketika setelah putusan ini diucapkan, jika tidak dapat dibayar dengan uang diganti dengan harta benda milik para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi ;

8. Menyatakan putusan dalam Rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meski ada verzet, banding atau kasasi dari para Tergugat Rekonpensi/para Penggugat Kompensi ;
9. Menghukum para Tergugat Rekonpensi/para Penggugat Kompensi, untuk membayar secara tanggung renteng seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

DALAM KOMPENSI – REKONPENSI :

- Menghukum para Tergugat Rekonpensi/para Penggugat Kompensi, untuk membayar secara tanggung renteng seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Wonosobo No. 05/PDT.G/2005/PN.Wnsb. tanggal 30 Juni 2005 adalah sebagai berikut :

GUGAT DALAM KOMPENSI :

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat ;

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan para Penggugat dan Tergugat I adalah ahli waris sah dari almarhum Tong Sing Kwan ;
3. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya ;

GUGATAN DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat I Rekonpensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) sebagai anak sah dari perkawinan sah antara alm. Tong Sing Kwan dengan alm. Ny. Liang In Nio ;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat I serta Tergugat II Rekonpensi sebagai ahli waris dari alm Tong Sing Kwan ;

Hal. 12 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian jual beli antara Penggugat I Rekonpensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) dengan Penggugat II Rekonpensi (Tong Yu Seng alias Tresno) dihadapan Budiadi Gunawan, SH. Notaris/PPAT di Wonosobo dengan Akta Jual Beli No. 178/Wsb/BPN/93, tanggal 10 Desember 1993 atas tanah dan rumah sengketa tersebut di Jalan Mayor Kaslam No. 19 Wonosobo, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Jalan Kampung ;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Kim Beng, Bank Buana dan Hotel Parama ;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Tan Kien Lay ;
 - Sebelah Barat : Jalan Mayor Kaslam ;
5. Menyatakan sah menurut hukum, Penggugat II Rekonpensi (Tong Yu Seng alias Tresno) sebagai pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa tersebut dengan segala sesuatu yang tumbuh dan ada di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 3209 GS 1597/BPN/1993 tanggal 28 Oktober 1993, seluas ± 575 M2, tercatat atas nama Tresno alias Tong Yu Seng ;
6. Menyatakan sah menurut hukum, bahwa proses peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa berdasarkan jual beli dari Sertifikat Hak Milik No. 1098 atas nama Penggugat I Rekonpensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3209 atas nama Penggugat II Rekonpensi (Tong Yu Seng alias Tresno) yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo (turut Tergugat Konpensi/turut Tergugat Rekonpensi) pada tanggal 18 September 1993 ;

GUGAT DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum para Penggugat Konpensi/para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 537.400,- (lima ratus tiga puluh tujuh ribu empat ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 69/PDT/2006/PT.Smg tanggal 24 Agustus 2006 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari para Penggugat Konpensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonpensi/para Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 30 Juni 2005 Nomor : 05/PDT.G/2005/PN.Wnsb, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat/para Terbanding ;

Hal. 13 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008

Disclaimer

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



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat/para Pembanding untuk sebahagian ;
2. Menyatakan para Penggugat/para Pembanding dan Tergugat I/ Terbanding I adalah ahli waris sah dari almarhum Tong Sing Kwan ;
3. Menyatakan rumah yang terletak di Jalan Tengah/Jalan Mayor Kaslam No. 19 Wonosobo diatas tanah SHM No. 3209 adalah merupakan harta peninggalan almarhum Tong Sing Kwan yang belum dibagi waris ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya atas rumah sengketa untuk mengembalikan kepada budel waris alm. Tong Sing Kwan untuk selanjutnya dibagi waris atau dinikmati bersama oleh para ahli waris yakni : 1. Tong le Hoeng, 2. Tong le Tung, 3, Tong le Tjoen (Sutikno) secara setara dan berimbang ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding untuk menyerahkan hasil dan usaha sarang burung walet milik almarhum Tong Sing Kwan sebesar Rp. 396.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah) kepada budel waris alm. Tong Sing Kwan untuk dibagi secara setara dan seimbang diantara para ahli waris tersebut diatas ;
6. Menolak gugatan para Penggugat/para Pembanding untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Kompensi – para Terbanding untuk sebahagian ;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat I Rekonpensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) sebagai anak sah dari perkawinan sah antara alm. Tong Sing Kwan dengan alm. Ny. Liang In Nio ;
3. Menyatakan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi (Tong le Tjoen als. T. Sutikno) adalah ahli waris (anak dari alm. Tong Sing Kwan bersama-sama dengan Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi dan Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi ;
4. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian jual beli antara Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) dengan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Kompensi (Tong Yu Seng alias Tresno) dihadapan Budiadi Gunawan, SH. Notaris/PPAt Wonosobo, Akta Jual Beli No. 178/WSB/BPN/93 tanggal 10 Desember 1993 ;



5. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi (Tong Yu Seng alias Tresno) sebagai pemilik sah sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik No. 3209 GS 1597/BPN/1993 tanggal 28 Oktober 1993 seluas ± 575 M2, tercatat atas nama Tresno alias Tong Yu Seng, terletak di Jalan Mayor Kaslam No. 19 Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah ;
6. Menyatakan sah menurut hukum, bahwa proses peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli dari Sertifikat Hak Milik No. 1098 atas nama Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi (Tong Ie Tjoen alias T. Sutikno) menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3209 atas nama Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi (Tong Yu Seng alias Tresno), yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Wonosobo pada tanggal 18 Nopember 1993, yang terletak di Jalan Mayor Kaslam No. 19 Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa tengah ;
7. Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konpensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum para Penggugat Konpensi/para Tergugat Rekonvensi dan para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan masing-masing setengah bagian, yang dalam tingkat banding besarnya Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 69/Pdt/2006/PT.Smg tanggal 24 Agustus 2006 diberitahukan kepada Terbanding dahulu Tergugat II pada tanggal 11 Desember 2006 kemudian terhadapnya oleh Terbanding dahulu Tergugat II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Januari 2008 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 5 Februari 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No. 05/Pdt.G/2005/PN.Wnsb. jo. No. 69/Pdt/2006/PT.Smg. jo. No. 01/Pdt.PK/2008/PN.Wnsb. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wonosobo, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Maret 2008 ;

Bahwa setelah itu kepada para Pembanding dahulu para Penggugat yang pada tanggal 24 Maret 2008 dan 15 April 2008 telah diberitahu tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori peninjauan kembali dari Terbanding/Tergugat II, akan tetapi tidak diajukan jawaban memori peninjauan kembali ;

Menimbang, bahwa Permohonan Peninjauan Kembali aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon peninjauan kembali/Tergugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya adalah :

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 69/Pdt/2006/PT. Semarang, tidak mencerminkan rasa keadilan dan bertentangan dengan hukum yang berlaku karena mengabulkan konpensi serta memisahkan antara rumah dan tanah obyek sengketa, dimana telah dilandasi alas hak yang jelas dan sah, sehingga putusan tersebut sulit untuk dieksekusi (Non Eksekutable), karena sesungguhnya tanah dan obyek sengketa sesuai dengan fakta dan bukti yang ada adalah milik Tong Yu Seng al Tresno (Tergugat I), sesuai putusan Pengadilan Negeri Wonosobo No. 05/Pdt.G/2005/PN. Wonosobo telah tepat dan benar oleh karenanya patut dikuatkan, untuk adanya rasa keadilan bagi pencari keadilan, karena bangunan di atas tanah milik Tresno (Tergugat I) telah tua dan rapuh, sehingga jika dilelang tidak akan ada yang membeli, oleh karenanya dalam Peninjauan Kembali ini mohon agar tanah dan bangunan dikembalikan sesuai asal yaitu milik Tresno (Tergugat I) dan sesuai putusan Pengadilan Negeri Wonosobo.
2. Bahwa dasar Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan peninjauan atas putusan Pengadilan dalam perkara perdata Nomor : 05/Pdt.G/2005/PN.Wnsb jo. 69/Pdt/2006/PT.Smg yang telah mempunyai kekuatan hukum, adalah telah diketemukan bukti baru sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 14 tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung pasal 67 UU Nomor 14 tahun 1985 ;
3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat II Konpensi/ Penggugat II Rekonpensi/Terbanding II mengajukan permohonan Peninjauan Kembali atas putusan perkara perdata Nomor : 05/Pdt.G/2005/PN.Wnsb jo. 69/Pdt/2006/PT.Smg yang telah berkekuatan tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali semula para

Hal. 16 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008



Penggugat/para Tergugat Rekonpensi/para Pembanding dan Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi/Terbanding I dan turut Tergugat/turut Terbanding sekarang sebagai turut Termohon Peninjauan Kembali ;

4. Bahwa terhadap perkara ini tercatat dalam register perdata No. 05/Pdt.G/2005/PN.Wnsb setelah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 30 Juni 2005 ;
5. Bahwa berdasarkan putusan tersebut para Penggugat Konpensi/para Tergugat Rekonpensi mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang, berdasarkan putusan perkara perdata nomor : 69/Pdt/2006/PT.Smg pada tanggal 24 Agustus 2006 ;
6. Bahwa terhadap putusan tersebut Pemohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan permohonan kasasi sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan tetap ;
7. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi sehingga putusan perkara perdata Nomor : 05/Pdt.G/2005/PN.Wnsb jo. 69/Pdt/2006/PT.Smg telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pada tanggal 20 Maret 2007 telah dilaksanakan eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor : 01/Pdt.G.Eks/2007/PN.Wnsb.
8. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Pemohon Peninjauan Kembali telah menemukan bukti-bukti baru (Novum) yang dapat dijadikan pertimbangan hukum baru dan sehingga Mahkamah Agung bisa mengadili sendiri dengan mengambil alih membatalkan putusan Perkara perdata Nomor : 69/Pdt/2006/PT.Smg serta dengan pertimbangan sendiri pula dan memutus putusan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung ;
9. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi pada pokoknya adalah sebagai berikut :
 - Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas karena tanah obyek sengketa berasal dari tanah Eks Hak Eigendom yang kemudian menjadi tanah negara, dan selanjutnya dimohonkan hak oleh Tergugat I (T. Sutikno) yang kemudian dijual kepada anaknya yang bernama Tresno (Tergugat II), akan tetapi tentang keberadaan rumah yang ada diatasnya masih tetap hak milik dari Tong Sing Kwang sebab ternyata rumah tersebut tidak pernah dijual atau dialihkan haknya oleh alm. Tong Sing Kwang kepada siapapun juga, dan berdasarkan azas horizontal



yang dianut dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, kepemilikan tanah bisa berbeda dengan kepemilikan rumah di atasnya ; (vide hal 8 alinea 3)

- Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum gugatan para Penggugat dalam konpensi pada poin 2 dan 7 harus dikabulkan sepanjang mengenai rumah obyek sengketa dan dinyatakan sebagai budel warisan yang akan dibagi oleh para ahli waris secara setara dan berimbang : (vide hal 9 alinea 3) ;

10. Bahwa dimana bukti-bukti baru (novum) telah diketemukan pada tanggal 4 Oktober 2007 adalah sebagai berikut :

kode	Bukti Novum	Tgl penemuan
PK-1	Akta No. 31, tanggal 21 september 1961	18 Januari 2008
PK-2	Surat Kepala Inspeksi Agraria Jawa Tengah No. SK.Ia.IV/136/65 tanggal 8 Mei 1965	4 Oktober 2007
PK-3	Sertifikat HGB No. 256	4 Oktober 2007
PK-4	Pendaftaran Pertama	4 Oktober 2007
PK-5	Akta Nomor 155/1973 tanggal 2 Oktober 1973	4 Oktober 2007
PK-6	Surat Sub. Direktorat Pembangunan Kab. Dati II Wonosobo Nomor : Pemb.B.IX/1684/76 tanggal 19 Juli 1976	4 Oktober 2007

11. Bahwa terhadap bukti-bukti baru tersebut telah dimohonkan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yaitu untuk dilakukan penyempahan dihadapan Hakim atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosobo, oleh karena itu permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dapat diterima ;

12. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali, dalam perkara ini telah diketemukan adanya novum oleh karenanya perlu untuk mengajukan Peninjauan Kembali terhadap putusan perkara perdata Nomor : 05/Pdt.G/2005/PN.Wnsb jo. 69/Pdt/2006/PT.Smg ke Mahkamah Agung lewat Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo oleh karena itu agar dilakukan sesuai dengan proses dan prosedur yang berlaku ;

13. Bahwa adapun bukti-bukti baru yang diajukan sehingga dapat dijadikan pertimbangan baru dalam memeriksa dan memutus permohonan peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali, adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adanya bukti baru/Novum (pasal 67 huruf b UU No. 5 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung).

1. Akta Hadiah Nomor 31

Bahwa tanggal 21 September 1961 yang dibuat dihadapan Wakil Notaris Raden Sujadi (bukti PK-1, terlampir) dan

Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Tengah No. SK.IA.IV/136/65 tanggal 8 Mei 1965 (bukti PK-2, terlampir) adalah sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Nomor : 69/Pdt/2006/PT.Smg, adalah sebagai berikut :

(1) Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas karena tanah obyek sengketa berasal dari tanah eks hak eigendom yang kemudian menjadi tanah negara, dan selanjutnya dimohonkan hak oleh Tergugat I (T. Sutikno) yang kemudian dijual kepada anaknya yang bernama Tresno (Tergugat II), akan tetapi tentang kebenaran rumah yang ada diatasnya masih tetap hak milik dari Tong Sing Kwang sebab ternyata rumah tersebut tidak pernah dijual atau dialihkan haknya oleh alm. Ting Sing Kwang kepada siapapun juga, dan berdasarkan azas horizontal yang dianut dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, kepemilikan tanah bisa berbeda dengan kepemilikan rumah diatasnya ; (vide hal.8 alinea 3).

(2) Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum gugatan para Penggugat dalam konpensi pada poin 2 dan 7 harus dikabulkan sepanjang mengenai rumah obyek sengketa dan dinyatakan sebagai budel warisan yang akan dibagi oleh para ahli waris secara setara dan berimbang ; (vide hal 9 alinea 3) ;

b. Bahwa berdasarkan bukti baru yaitu Akta hadiah nomor 31, dimana hari Kamis tanggal 21 September 1961 selaku pihak pertama (pemberi hadiah) yaitu Tong Sing Kwang dan selaku pihak kedua (penerima hadiah) yaitu Tong le Bing telah terjadi perbuatan hukum yaitu hibah ;

c. Bahwa dalam Akta hadiah No. 31 tersebut telah dijelaskan secara tegas atas obyek pemberian hadiah yaitu :

- Bahwa pihak pertama, Tuan Tong Sing Kwang (pemberi hadiah) dengan akta ini telah dihadiahkan dan dioperkan kepada pihak

Hal. 19 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008

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)



kedua (tuan Tong le Bing), dengan akta ini mengaku menerima hadiah dan pengoperan dari pemberi hadiah : sebidang tanah persil, (bekas) hak Eigendom, Nomor Verponding 952 (dahulu Nomor 75) sebagai dan segala hak-hak yang memberi hadiah mempunyai dan dapat melakukan diatas tanah tersebut, terletak di Karesidenan Kedu, Kabupaten Kawedanan, Kecamatan dan desa Wonosobo, diatas tanah mana berdiri sebuah rumah yang setempat terkenal sebagai rumah Jalan Tengah Nomor 19, luasnya 575 M² (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) Surat Ukur tanggal 29 Mei 1953 nomor 41, termaksud dalam dan tertulis atas nama pihak pertama menurut akta (bekas) hak Eigendom dan seterusnya. (vide halaman pertama alinea terakhir sampai dengan halaman kedua alinea kedua) ;

- Tanah yang dihadiahkan tersebut berikut rumah-rumah serta bangunan-bangunan lain dan segala sesuatu yang didirikan, tertanam dan diletakkan diatasnya dihadiahkannya bebas dari hak memungut hasil ((vrucht gebruik), gadaian (hypotheek) dan lain-lain peruntungan dan bebas dari sitaan, bagaimana jenisnya sitaan itu pun juga, pula bebas dari beban-beban lain. (vide pasal 5) ;
- d. Bahwa berdasarkan Akta Hadiah Nomor 31 tersebut, terbukti atas obyek sengketa dalam perkara perdata Nomor : 05/Pdt.G/2005/PN.Wnsb jo. 69/Pdt/2006/PT. Smg telah dihadiahkan dari Thong Sing Kwang kepada Tong le Bing (Thong le Bing), dengan adanya bukti baru ini merupakan rangkaian kekosongan hukum sebagaimana dalam pertimbangan hukum diatas. Oleh karena adanya perbuatan hukum sebagaimana tertuang dalam akta hadiah Nomor 31 tersebut membuktikan adanya peralihan hak ;
- e. Bahwa dengan adanya Akta Hadiah Nomor 31 membuktikan telah adanya peralihan hak dari Tong Sing Kwang kepada Tong le Bing. Peralihan mana telah dilakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 256 dari atas nama Tong Sing Kwang menjadi Tong le Bing ;
- f. Bahwa bukti PK-2, membuktikan pengakuan dari Negara Cq. Inspeksi Agraria Jawa Tengah di Semarang, perihal adanya izin kepada Tong le Bing memindahkan keatas namanya bekas Hak Eigendom atas tanah Verp. No. 952, luas ± 575 m² terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karesidenan Kedu, Kabupaten Wonosobo, Kewedanan Wonosobo, Asisten Wonosobo Desa Wonosobo yang terkenal dengan nama Jalan Tengah No. 19 (sekarang dikenal dengan Jalan Kaslam No. 19) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-5-1953 No. 41 Surat Tanah tanggal 29-9-1956 No. 431 ;

g. Bahwa perpindahan tersebut dari atas nama Tong Sing Kwang kepada Tong le Bing telah mendapatkan izin sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Tengah No. SK.IA.IV/136/65 tanggal 8 Mei 1965 sehingga dengan demikian telah terjadi perpindahan yang secara yuridis adalah sah ;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 256 (bukti PK-3, terlampir) dan Pendaftaran Pertama (bukti PK-4, terlampir) :

Bahwa dalam pertimbangan Pengadilan Tinggi Semarang dihalaman delapan alinea ketiga dari atas tertulis sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas karena tanah obyek sengketa berasal dari tanah eks Hak eigendom, yang kemudian menjadi tanah negara, dan selanjutnya dimohonkan hak oleh Tergugat I (T. Sutikno) yang kemudian dijual kepada anaknya yang bernama Tresno (Tergugat II), akan tetapi tentang keberadaan rumah yang ada diatasnya masih tetap hak milik dari Tong Sing Kwang sebab ternyata rumah tersebut tidak pernah dijual atau dialihkan haknya oleh alm. Tong Sing Kwang kepada siapapun juga, dan berdasarkan azas horizontal yang dianut dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, kepemilikan tanah bisa berbeda dengan kepemilikan rumah diatasnya “;

a. Bahwa berdasarkan data dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 256 Surat Ukur/Uraian batas nomor 41 tanggal 29 Mei 1953 luas \pm 575 m² membuktikan telah adanya penegasan hak terhadap hak tanah maupun bangunan/gedung dan juga sebagai realisasi dari Akta Hadiah Nomor 31 tanggal 21 September 1961 telah dilakukan peralihan menjadi atas nama Tong le Bing ;

b. Bahwa dengan demikian secara tegas dan jelas membuktikan telah adanya peralihan dan perubahan dari atas nama Tong Sing Kwang kepada Tong le Bing sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 256 ;

3. Akta Hibah Nomor 155/1973 Tanggal 2 Oktober 1973 (bukti PK-5, terlampir) :

Hal. 21 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008



Bahwa berdasarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi tertulis sebagai berikut :

- Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas karena tanah obyek sengketa berasal dari tanah eks Hak Eigendom yang kemudian menjadi tanah negara, dan selanjutnya dimohonkan hak oleh Tergugat I (T. Sutikno) yang kemudian dijual kepada anaknya yang bernama Tresno (Tergugat II), akan tetapi tentang keberadaan rumah yang ada diatasnya masih tetap hak milik dari Tong Sing Kwang sebab ternyata rumah tersebut tidak pernah dijual atau dialihkan haknya oleh alm. Tong Sing Kwang kepada siapapun juga, dan berdasarkan azas horizontal yang dianut dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, kepemilikan tanah bisa berbeda dengan kepemilikan rumah diatasnya ; (vide hal 8 alinea 3).
- Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum gugatan para Penggugat dalam konpensi pada poin 2 dan 7 harus dikabulkan sepanjang mengenai rumah obyek sengketa dan dinyatakan sebagai budel warisan yang akan dibagi oleh para ahli waris secara setara dan berimbang ; (vide hal 9 alinea 3) ;

Bahwa dalam pertimbangan hukum tersebut membuktikan adanya kekosongan hukum, oleh karena itu Pemohon Peninjauan Kembali telah menemukan bukti baru yaitu Akta Hibah, dimana pada intinya tertulis sebagai berikut :

- a) Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 155/1973 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Wonosobo pada tanggal 2 Oktober 1973, dimana telah ada perbuatan hukum yaitu Tong le Bing sebagai yang menghibahkan dan Tong le Tjoen sebagai pihak yang menerima hibah ;
- b) Bahwa yang menghibah telah menghibahkan kepada yang menerima hibah sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 256 terletak daerah Tingkat I Jawa Tengah, Daerah Tingkat II Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Desa Wonosobo, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Mei 1953 nomor 41 luas tanah 575 m² ;
- c) Bahwa hibah ini meliputi pula bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah tersebut yaitu berupa rumah ;
 - Bahwa dengan adanya peralihan dari semula Hak Guna Bangunan nomor 256 atas nama Tong le Bing telah beralih



kepada Tong le Tjoen al. Sutikno adalah merupakan perbuatan hukum yang riel dengan demikian adanya novum maka pertimbangan hukum : “ Ternyata rumah tersebut tidak pernah dijual atau dialihkan haknya oleh alm. Tong Sing Kwang kepada siapapun juga, “ telah dibuktikan tidak benar dengan adanya bukti baru tersebut ;

4. Surat Sub. Direktorat Pembangunan Kab. Dati II Wonosobo Nomor : Pemb.B.IX/1684/76 tanggal 19 Juli 1976 (bukti PK-6, terlampir) ;

- Bahwa berdasarkan bukti ini secara tegas membuktikan telah adanya izin mendirikan bangunan yang diberikan kepada Tong le Tjoen al. Sutekno, hal ini merupakan bukti kepemilikan atas rumah/bangunan diatas obyek sengketa dalam perkara perdata Nomor : 05/Pdt.G/2005/PN.Wnsb jo. 69/Pdt/2006/PT.Smg. Meski berdasarkan akta hibah nomor 155/1973 telah tertulis rumah termasuk yang dihibahkan tetapi penegasan kembali maka yang menerima hibah yaitu Tong le Tjoen al. Sutekno juga mengajukan permohonan Ijin Mendirikan bangunan dimana ijin tersebut dikabulkan ;

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

- bahwa bukti baru (Novum) yang diajukan (PK-1 s.d. PK-6) dapat dibenarkan, berdasarkan bukti-bukti tersebut telah terbukti dengan benar menurut hukum bahwa peralihan obyek sengketa (tanah dan rumah) telah melalui prosedur yang benar kepada Penggugat II Rekonvensi (Tong Yu Seng al. Tresno/Pemohon PK) ;
- bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, dan untuk itu diambil alih oleh Mahkamah Agung sebagai pertimbangannya sendiri dalam mengadili kembali perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan peninjauan kembali lainnya menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : **Tong Yu Seng al. Tresno** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 69/Pdt/2006/PT.Smg tanggal 24 Agustus 2006 serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon peninjauan kembali adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam peninjauan kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **TONG YU SENG al. TRESNO** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 69/Pdt/2006/PT.Smg tanggal 24 Agustus 2006 ;

MENGADILI KEMBALI :

GUGAT DALAM KONPENSI :

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat ;

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan para Penggugat dan Tergugat I adalah ahli waris sah dari almarhum Tong Sing Kwan ;
3. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya ;

GUGAT DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat I Rekonpensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) sebagai anak sah dari perkawinan sah antara alm. Tong Sing Kwan dengan alm. Ny. Liang In Nio ;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat I serta Tergugat II Rekonpensi sebagai ahli waris dari alm. Tong Sing Kwan ;
4. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian jual beli antara Penggugat I Rekonpensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) dengan Penggugat II

Hal. 24 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008



Rekonpensi (Tong Yu Seng alias Tresno) dihadapan Budiadi Gunawan,SH., Notaris/PPAT di Wonosobo dengan Akta Jual Beli No. 178/WSB/BPN/93, tanggal 10 Desember 1993 atas tanah dan rumah sengketa tersebut di Jalan Mayor Kaslam No. 19 Wonosobo, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Jalan Kampung ;
- Sebelah Timur : Tanah milik Kim Beng, Bank Buana dan Hotel Parama ;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Tan Kien Lay ;
- Sebelah Barat : Jalan Mayor Kaslam ;

5. Menyatakan sah menurut hukum, Penggugat II Rekonpensi (Tong Yu Seng alias Tresno) sebagai pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa tersebut dengan segala sesuatu yang tumbuh dan ada di atasnya, Sertifikat Hak Milik No. 3209 G.S. 1597/BPN/1993 tanggal 28 Oktober 1993, seluas ± 575 M2, tercatat atas nama Tresno alias Tong Yu Seng ;
6. Menyatakan sah menurut hukum, bahwa proses peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa berdasarkan jual beli dari Sertifikat Hak Milik No. 1098 atas nama Penggugat I Rekonpensi (Tong le Tjoen alias T. Sutikno) menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3209 atas nama Penggugat II Rekonpensi (Tong Yu Seng alias Tresno) yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo (turut Tergugat Konpensi/turut Tergugat Rekonpensi) pada tanggal 18 September 1993 ;

GUGAT DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum para Penggugat Konpensi/para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 537.400,- (lima ratus tiga puluh tujuh ribu empat ratus rupiah) ;

Menghukum para Termohon Peninjauan Kembali/para Penggugat membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **6 Januari 2009** oleh **H. Muhammad Taufik,SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Mohammad Saleh,SH.,MH.** dan **I Made Tara, SH.**, Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Edy Pramono,SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Pemohon Kasasi ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/Dr. H. Mohammad Saleh,SH.,MH.

ttd/I Made Tara,SH.

Ketua :

ttd/H. Muhammad Taufik,SH.,MH.

Biaya-biaya :

- | | | |
|--|-----|-------------|
| 1. Meterai | Rp. | 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. | 1.000,- |
| 3. Administrasi Peninjauan Kembali | Rp. | 2.493.000,- |
| J u m l a h | Rp. | 2.500.000,- |

Panitera Pengganti :

ttd/Edy Pramono,SH.,MH.

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SUNUSI,SH.,MH.

NIP : 040 030 169

Hal. 26 dari 26 hal. Put. No. 424 PK/Pdt/2008

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)

