



PUTUSAN

NOMOR : 275/PDT/2014/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara - perkara perdata pada tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

W E L A N ;-----

Alamat Jl. K H Wachid Hasyim No. 135 (dahulu Kranggan Barat No. 135 Semarang) ;-----

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 April 2014, telah memberikan kuasa khusus kepada JACOBUS SUSENO,SH.MM. Advokat yang berkantor di Jl. Srandol Bumi Indah F-7 Semarang ;-----

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT/ PEMBANDING ;-----

M e l a w a n :

RATNA LESTYANI WONGSOSUHENDRO ;-----

Beralamat di Jl. Pringgading No. 39 Semarang dalam hal ini memilih domisili hukum pada PRAMUDYA, SH MHum, dkk, berkantor di Perumahan Semarang Indah Blok D XVII No. 17 B, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 17 Juni 2013 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT/ TERBANDING ;-----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca :

I. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 23 Juli 2014 No.275/Pdt/2014/PT.Smg tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;-----

Halaman. 1 Putusan No.275/Pdt/2014/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Berkas perkara beserta putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 April 2014 No.274/Pdt.G/2013/PN.Smg dan surat – surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Juli 2013 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 26 Juli 2013, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan rumah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118 yang terletak di Jl. K H Wachid Hasyim No.135 (dahulu Kranggan Barat No. 135 Semarang.) Ds. Bangunharjo , Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang.
2. Bahwa tanah dan rumah milik penggugat tersebut sampai saat ini dikuasai oleh Tergugat.
3. Bahwa dengan demikian maka penguasaan tergugat terhadap tanah dan bangunan milik penggugat yang terletak di Jl. K H Wachid Hasyim No.135 (dahulu Kranggan Barat No. 135 Semarang) adalah tanpa dasar hukum yang sah.
4. Bahwa penggugat pada tanggal 21 Juni 2013 dan 2 Juli 2013 telah melayangkan surat pemberitahuan yang isinya memperingatkan kepada Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, namun tidak ditanggapi oleh Tergugat.
5. Bahwa untuk itu Penggugat menuntut Tergugat dan atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya dan atau yang menempati serta menguasai tanah dan bangunan tersebut, untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat.
6. Bahwa Penggugat juga menuntut uang paksa (dwang som) kepada Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari jika Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya.

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

7. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti otentik yaitu kepemilikan tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat hak dan peraturan perundang undangan yang jelas yaitu UU No. 4 Tahun 1992 dan PP No. 44 Tahun 1994. Oleh karena itu Penggugat mohon agar dapat dijatuhkan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan, perkenankanlah dengan ini kami mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan memeriksa dan memutus:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa penguasaan Tergugat terhadap tanah dan bangunan SHGB No. 118 yang terletak di Jl. K H Wachid Hasyim No. 135 (dahulu Kranggan Barat No. 135 Semarang adalah tidak sah dan melawan hukum
3. Menghukum Tergugat dan atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya dan atau yang menempati serta menguasai tanah dan bangunan SHGB No. 118 yang terletak di Jl. K H Wachid Hasyim No. 135 (dahulu Kranggan Barat No. 135 Semarang), untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat.
4. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari jika lalai melaksanakan kewajibannya.
5. Menyatakan bahwa putusan ini dijatuhkan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang benar (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut diatas Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 3 Oktober 2013 yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Exceptio Litis Pendentis / Eksepsi Sub-Judice

Halaman. 3 Putusan No.275/Pdt/2014/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Bahwa apa yang menjadi dasar (alas hak) Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 / Ds. Bangunharjo, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang saat ini sedang diperiksa atau diuji (*under judicial consideration*) di Pengadilan Tata Usaha (PTUN) Semarang dengan Nomor perkara : 50/G/2013/PTUN.Smg dengan objek gugatan SHGB No. 118 / Ds. Bangunharjo, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang. Penggugat dalam perkara di PTUN Semarang adalah Tergugat dan Tergugat atas perkara di PTUN Semarang atas perkara No. 50/G/2013/ PTUN. Smg adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah menerbitkan SHGB No. 118 / Ds. Bangunharjo tersebut.

Gugatan Kabur (Obscuur Libel) :

⇒ Bahwa Penggugat tidak menjelaskan kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak (Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 / Ds. Bangunharjo ?? ;

Error In Persona

⇒ Bahwa Penggugat telah salah dalam menyebutkan nama lengkap dari Tergugat. Yang semestinya Tergugat bernama LIAUW WE LAN namun oleh Penggugat hanya disebut WELAN.

Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat dihentikan untuk menunggu selesainya pemeriksaan pada perkara No. 50/G/2013/PTUN.Smg di PTUN Semarang (in kract van gewijde / berkekuatan hukum tetap) atau gugatan dinyatakan kabur (Obscuur Libel) atau Error In Persona.

DALAM POKOK PERKARA

I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat ;
2. Bahwa posita 1, 2, 3, 5, 6 dan 7 gugatan Penggugat adalah tidak benar. Yang benar adalah :

⇒ Bahwa sejak tahun 1976 sampai sekarang (37 tahun) Tergugat bertempat tinggal di rumah yang terletak di Jalan Kranggan Barat (dikenal juga dengan nama : Jl. KH Wahid Hasyim) nomor : 135 Semarang ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ⇒ Bahwa menurut Gambar Situasi Tanah tgl. 27 Mei 1985 yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Kodya Dati II Semarang, disebutkan bahwa bangunan rumah Jl. K.H. Wahid Hasim No. 135 a/n Tergugat adalah : luas tanah \pm 98 M2 – Luas Bangunan Maks. 58 M2 , Peruntukan Tanah : Perdagangan & Jasa ;
- ⇒ Bahwa alas hak Tergugat menempati tanah dan bangunan tersebut adalah berdasar pembelian dari Nj. Lestari al. Tan Tjien Nio sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 35 tanggal 8 September 1976 yang dibuat oleh dan di hadapan Joeni Moeljani, Notaris di Semarang, dan sesuai dengan Surat Keterangan dan Pernyataan dari Nj. Lestari al. Tan Tjien Nio tersebut, bermeterai cukup, tanggal 4 Nopember 1969 yang diketahui oleh Kepala Desa Bangunhardjo saat itu (ABDUL MANAN) dan Tjamat Semarang Tengah saat itu (R. SOEDJARWO BA) dengan dua orang saksi, dengan harga Rp. 1.200.000,-- (satu juta dua ratus ribu rupiah) ;
- ⇒ Bahwa berdasarkan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomer 648/903 Tahun 1985 tanggal 30 Oktober 1985 tentang Pemutihan Ijin Membangun, Tergugat mendapatkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan di atas tanah terletak di : Jl. KH Wahid Hasyim No. 135 - RT. 12/RK.I Semarang, Kelurahan Bangunharjo, Kec. Semarang Tengah – Semarang. Dimana disebutkan bahwa tanah tersebut statusnya adalah “ *tanah Negara yang telah didaftarkan di Kantor Agraria kwitansi No. 810/302/85 tgl. 28-5-1985 a/n LIAUW WE LAN* ” ;
- ⇒ Bahwa berdasar data tersebut di atas, maka jelas bahwa status tanah yang ditempati oleh Tergugat adalah “tanah negara”, (bukan tanah milik Penggugat !) yang di atasnya berdiri bangunan rumah milik Tergugat. Dengan demikian maka secara hukum Tergugat adalah pihak yang memperoleh hak prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut ;
- ⇒ Bahwa Tergugat sudah menguasai tanah tersebut secara terbuka selama lebih dari 30 tahun dengan iktikad baik, dan telah tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor SPPT

Halaman. 5 Putusan No.275/Pdt/2014/PT.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33.74.080.009.001-0091.0 atas tanah dan bangunan tersebut di atas, dan sudah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara tertib sampai tahun 2013. Sehingga semestinya Tergugat adalah pihak yang mendapatkan hak prioritas atas pemilikan tanah termaksud ;

3. Bahwa oleh karena posita-posita gugatan Penggugat tidak benar maka petitum Penggugat sudah sepatutnya dikesampingkan / ditolak untuk seluruhnya.

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa semua dalil-dalil yang Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi kemukakan dalam eksepsi dan jawaban diatas mohon dianggap terbaca dan dipergunakan kembali untuk gugatan rekonvensi ;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Somasi I kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana dalam Surat No. : 67/KAP-SMG/VI/2013 tertanggal 21 Juni 2013 dan Somasi II pada tanggal 02 Juli 2013 sebagaimana Surat No. 73/KAP-SMG/VII/2013 tertanggal 02 Juli 2013 ;
3. Bahwa isi dari Somasi I dan Somasi II sebagaimana dalam posita 2 diatas yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah :
 - Tergugat Rekonvensi mengaku sebagai pemilik sah dari tanah dan atau rumah yang dikenal dengan alamat jalan Kranggan Barat nomor 135 Semarang ;
 - Tergugat Rekonvensi menganggap pihak Penggugat Rekonvensi telah menguasai tanah dan bangunan tersebut tanpa dasar hukum ;
 - Tergugat Rekonvensi meminta kepada pihak Penggugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh pihak Penggugat Rekonvensi dan menyerahkan kepada Tergugat Rekonvensi selambat-lambatnya 10 hari sejak tanggal 21 Juni 2013 ;-
4. Bahwa atas surat somasi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan

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

Kota Semarang dan mendapatkan informasi bahwa atas tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1976 telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 Desa Bangunharjo atas nama “YAYASAN ABU TANG TJIOK SAN” berkedudukan di Semarang, dan berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 23-8-1988 No. 161-16/STG/VIII/1988 Pejabat Pembuat Akta Tanah LILIANA TEDJOSAPUTRO Sarjana Hukum Notaris di Semarang, dibalik nama menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi pada tanggal 25 September 1987 melalui Kantor Pertanahan Kodya Semarang ;

5. Bahwa dengan demikian telah terbukti Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang menyampaikan somasi dan mengaku sebagai pemilik tanah dan atau rumah di Jalan KH. Wahid Hasyim No.135 Semarang adalah tidak benar dan berdasar alas hak yang tidak sah, yang mana rumah tersebut adalah nyata-nyata berdasar pembelian dari Nj. Lestari al. Tan Tjien Nio sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 35 tanggal 8 September 1976 yang dibuat oleh dan di hadapan Joeni Moeljani, Notaris di Semarang, dan sesuai dengan Surat Keterangan dan Pernyataan dari Nj. Lestari al. Tan Tjien Nio tersebut, bermeterai cukup, tanggal 4 Nopember 1969 yang diketahui oleh Kepala Desa Bangunhardjo saat itu (ABDUL MANAN) dan Tjamat Semarang Tengah saat itu (R. SOEDJARWO BA) dengan dua orang saksi, dengan harga Rp. 1.200.000,-- (satu juta dua ratus ribu rupiah) ;
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah yang membangun bangunan / rumah yang sekarang berdiri di Jalan KH. Wahid Hasyim No. 135 Semarang berdasarkan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomer 648/903 Tahun 1985 tanggal 30 Oktober 1985 tentang Pemutihan Ijin Membangun, Tergugat mendapatkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan di atas tanah terletak di : Jl. KH Wahid Hasyim No. 135 RT. 12/RK.I Semarang, Kelurahan Bangunharjo, Kec. Semarang Tengah – Semarang. Dimana disebutkan bahwa tanah tersebut statusnya adalah “*tanah Negara yang telah didaftarkan di Kantor Agraria kwitansi No. 810/302/85 tgl. 28-5-1985 a/n LIAUW WE LAN*” sehingga terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi adalah tidak mempunyai kapasitas untuk menyampaikan somasi kepada Penggugat Rekonvensi dan mengaku

Halaman. 7 Putusan No.275/Pdt/2014/PT.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemilik tanah dan atau rumah di Jalan KH. Wahid Hasyim No. 135 Semarang karena berdasarkan alas hak yang tidak sah. Sehingga, perbuatan Tergugat tersebut, jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat ;

7. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menjadi menderita kerugian, yang berupa :

- Kerugian karena kehilangan bangunan dan hak untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah di Jalan KH. Wahid Hasyim No. 135 Semarang yang semestinya didapat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
- Kerugian immaterial, karena Penggugat Rekonvensi menjadi malu dan nama baiknya menjadi cemar / rusak, yang menurut hukum dapat dimintakan uang penggantian secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
- Kerugian, karena harus mengeluarkan biaya pengurusan perkara (honor Advokat) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Jadi, jumlah kerugian Penggugat Rekonvensi yang harus ditanggung oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah)

8. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia-sia serta karena ada dugaan kuat Tergugat Rekonvensi hendak memindahtangankan hartanya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, bersama ini pula Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi, baik bergerak maupun tidak bergerak yang ada didalamnya yang terletak di Jalan Pringgading Nomor 39 Semarang ;

9. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat Rekonvensi

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

mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan, sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya atau menghentikan pemeriksaan perkara ini sampai dengan pemeriksaan Perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang No. 50/G/2013/PTUN.Smg selesai (in kracht van gewijde / berkekuatan hukum tetap) atau menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (Obscuur Libel) atau gugatan Error In Persona.

DALAM KONVENSI

1. Menolak atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara menurut hukum.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi menyampaikan Somasi kepada Tergugat sebagaimana dalam Surat No. : 67/KAP-SMG/VI/2013 tertanggal 21 Juni 2013 dan Somasi II pada tanggal 02 Juli 2013 sebagaimana Surat No. 73/KAP-SMG/VII/2013 adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118 Desa Bangunharjo yang dikeluarkan / diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, sebesar sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dengan perincian :

Halaman. 9 Putusan No.275/Pdt/2014/PT.Smg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu kewaktu. 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

- a. Kerugian karena kehilangan bangunan dan hak untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah di Jalan KH. Wahid Hasyim No. 135 Semarang

yang semestinya didapat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

- b. Kerugian immaterial, karena Penggugat menjadi malu dan nama baiknya menjadi cemar / rusak, yang menurut hukum dapat dimintakan uang penggantian secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

- c. Kerugian, karena harus mengeluarkan biaya pengurusan perkara (honor Advokat) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan ;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini diucapkan ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi ;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uit voerbar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dan jawaban gugatan dari Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan tanggal 10 April 2014 No.274/Pdt.G/2013/PN.Smg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

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

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan bahwa penguasaan Tergugat terhadap tanah dan bangunan SHGB No.118 yang terletak di Jl. KH. Wachid Hasyim No.135 (dahulu Kranggan Barat No.135 Semarang) adalah tidak sah dan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat dan atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya dan atau menempati atau menguasai tanah dan bangunan SHGB No.118 yang terletak di Jl. KH. Wachid Hasyim No.135 (dahulu Kranggan Barat No.135 Semarang) untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat ;
- Menyatakan putusan ini dijalankan serta merta (Uitvoerbaar bij voraad) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi membayar biaya perkara sebesar Rp. 471.000.- (empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 29 April 2014 Tergugat telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 April 2014 No.274/Pdt.G/2013/PN.Smg, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Penggugat/ Terbanding yaitu pada tanggal 3 Juni 2014 ;-----

Menimbang, bahwa kuasa Tergugat/ Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 7 Mei 2014 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Semarang pada tanggal 7 Mei 2014 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Penggugat/ Terbanding yaitu pada tanggal 3 Juni 2014 ;-----

Halaman. 11 Putusan No.275/Pdt/2014/PT.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat/ Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 Juni 2014 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Juni 2014 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada kuasa Tergugat/ Pemanding yaitu pada tanggal 24 Juni 2014 ;-----

Menimbang, bahwa surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding kepada para pihak yang berperkara dalam perkara ini yaitu masing-masing tertanggal 19 Juni 2014 dan tertanggal 24 Juni 2014 yang memberitahukan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi kepada para pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat/ Pemanding diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa kuasa Tergugat/ Pemanding mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Semarang pada perkara aquo adalah kontradiksi atau bertentangan dengan apa yang telah dipertimbangkan dalam putusan tersebut yaitu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat bahwa Tergugat/ Pemanding (Welan) tidak dapat membuktikan sebagai pemilik atas tanah yang terletak di Jl.KH.Wahid Hasyim luas \pm 98 m2 akan tetapi Tergugat/Pemanding hanya sebagai pemilik atas bangunan toko kelontong dan rumah tinggal berlantai II yang terletak di Jl.KH.Wahid Hasyim No.135 Semarang Kelurahan Bangunharjo kecamatan Semarang Tengah Semarang (vide putusan Pengadilan Negeri Semarang

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

20) ;-----

Dari hal tersebut diatas maka seharusnya jelas bahwa rumah toko di Jl.KH.Wahid Hasyim No.135 Semarang (Jl.Kranggan Barat No.135 Semarang) adalah milik Tergugat/ Pembanding sehingga Tergugat/ Pembanding yang menguasai dan menempati bangunan tersebut adalah sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;-----

- Bahwa bukti P-1 surat kuasa No.623 tanggal 16 Juni 1988, pemberi kuasa yaitu atas nama Yayasan Rumah Abu Tang Tjiok Sam telah memberikan kuasa kepada tuan Oei Tjien Hiap untuk menjual kepada siapapun termasuk kepada yang diberi kuasa yaitu sebidang tanah HGB Nomor : 118/ Bangunharjo seluas \pm 2353 m² yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 23 Januari 1986 Nomor: 152/1986 menurut sertifikat tertanggal 25 September 1987 yang dikeluarkan oleh kepala kantor Agraria Kotamadya Semarang dan tercatat atas nama Yayasan Rumah Abu Tang Tjiok Sam yang dikenal sebagai Jl. Kranggan Barat Nomor : 137 beserta 2 (dua) buah telepon nomor 24339 dan nomor 27295 ;-----

Surat kuasa No.623 tanggal 16 Juni 1988(P-1) tersebut jelas ditujukan pada Jl.Kranggan Barat No.137 Semarang dan nyata-nyata tidak menyebut Jl.KH.Wahid Hasyim No.135 atau Jl.Kranggan Barat No.135 Semarang sehingga bukti P-2 tentang akta jual beli yang menyebutkan Jl.Kranggan Barat No.135 adalah tidak sesuai dan nyata-nyata bertentangan dengan Surat Kuasa (P-1) sehingga Ratna Lestyani Wongsosuhendro sebagai pemegang hak SHGB No.118 / Desa Bangunharjo Semarang (P-3) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Keppres No.32 Tahun 1979 yang menyatakan tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratannya, padahal Tergugat/ Pembanding menguasai atau menempati tanah dan rumah di Jl.KH.Wahid Hasyim No.135 (sekarang jalan Kranggan Barat No.135 Semarang) yaitu sejak Tergugat/ Pembanding masih kecil ikut orang tuanya (Liauw Tong Tjhing), sedangkan Penggugat/ Terbanding nyata-nyata secara fisik tidak pernah menguasai tanah dan bangunan Jl.KH.Wahid Hasyim No.135/ Jl.Kranggan Barat No.135 Semarang tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat/ Terbanding mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa telah terbukti dipersidangan berdasarkan bukti P-1 akta salinan surat kuasa No.62 tanggal 16 Juni 1988 yang dibuat dihadapan notaris /PPAT Ny.Liliana Tedjosaputro, yang isinya adalah yayasan Rumah Abu Tang Tjiok Sam sebagai pemberi kuasa menjual sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.118/ Bangunharjo kecamatan Semarang Tengah Kotamadya Semarang Propinsi Jawa Tengah yang dikenal dengan Jl.Kranggan Barat No.137 berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya seluas \pm 2353 m², gambar situasi tanggal 23 Januari 1986 No.152/1986 atas nama Yayasan Rumah Abu Tang Tjiok Sam ;-----
- Bahwa selanjutnya telah terjadi jual beli antara Oei Tjian Hiap (mewakili Yayasan Rumah Abu Tang Tjiok Sam dengan Penggugat/ Terbanding sebagaimana bukti P-2 :akta jual beli No.161-16/STG/VIII/1988 yang dibuat dihadapan notaris atas sebidang tanah HGB No.118 kelurahan Bangunharjo kecamatan Semarang Tengah Kotamadya Semarang Propinsi Jawa

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

Tengah yang dikenal dengan Jl.Kranggan Barat No.129 s/d 137 ;-----

- Bahwa adalah sangat jelas pada tanah SHGB No.118 berdiri 4 (empat) buah bangunan ruko yaitu dibagian kiri No.129, 131, 133 dan 135, sedangkan no.137 berada di depan sebelah kanan yang memanjang ke belakang yang dahulu sebagai pabrik bedak violet dan berdasarkan pemeriksaan setempat Tergugat/ Pembanding mengakui bahwa bangunan No.135 merupakan kesatuan dengan 3 (tiga) bangunan ruko yang lain yang kepemilikannya ada pada Penggugat/ Terbanding (periksa bukti T-1) ;-----
- Bahwa tentang hak prioritas perolehan hak atas tanah oleh Tergugat/ Pembanding adalah salah tidak mempunyai dasar hukum karena putusan PTUN Semarang No.50/G/2013/PTun.Smg telah menolak gugatan yang diajukan oleh Tergugat/ Pembanding (Liaw Wee Lan) yang artinya penerbitan SHGB No.118 (P-3) telah sesuai dengan prosedur formal dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati memori banding yang diajukan oleh Tergugat/ pembanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Penggugat/ Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru yang dapat merubah putusan Pengadilan Negeri Semarang No.274/Pdt.G/2013/PN.Smg tersebut karena hal-hal yang dikemukakan dalam memori banding dan kontra memori banding tersebut pada peradilan tingkat pertama telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara tersebut beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 April 2014 No.274/Pdt.G/2013/PN.Smg dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa

Halaman. 15 Putusan No.275/Pdt/2014/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 April 2014 No.274/Pdt.G/2013/PN.Smg haruslah dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat / Pembanding berada di pihak yang kalah maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;-----

Mengingat Pasal – Pasal Hukum Acara Perdata/ HIR serta Peraturan Hukum dan Peraturan Perundang – undangan yang bersangkutan ;-----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari kuasa Tergugat / Pembanding ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 April 2014 No.274/Pdt.G/2013/PN.Smg yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Tergugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari SENIN, tanggal 11 AGUSTUS 2014 oleh Majelis Hakim yang terdiri dari: **HARDJONO C, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, **H.SUNTORO HUSODO, SH.Mhum.** dan **H. ABDUL ROCHIM, SH.** masing - masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta **Agung Widiyantoro,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang namun tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Hakim-Hakim Anggota ,

Ketua Majelis

TTD

TTD

H.SUNTORO HUSODO, SH.Mhum.

HARDJONO C, SH.MH.

TTD

H. ABDUL ROCHIM , SH.

Panitera Penganti ,

TTD

Agung Widiyantoro, SH.

Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan : Rp.139.000.-

J u m l a h.....: Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman. 17 Putusan No.275/Pdt/2014/PT.Smg