



PUTUSAN

Nomor 349/PDT/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, yang mengadili dan memeriksa perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Mintaryono Ratnoadji, S.H., berkedudukan di Jln. Jalan Tentara Pelajar No. 11, RT. 001 RW. 006, Kelurahan Temanggung, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, sebagai **Pembanding I semula Penggugat I**;

Tunggul Ardiantoro, berkedudukan di Jln. Hawa IV/3 RT 001 RW 003, Kelurahan Karang Tempel, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, sebagai **Pembanding II semula Penggugat II**

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dedi Suwasosno, S.H., M.Kn., Budiman, S.H., Dedy Fathurrahman, S.H., Bambang Muntaha, S.H., M.H., Wahid Budiman, S.H.I., Iwan Budisantoso, S.H., M.Kn., Amanda Rizky Utama, S.H., R. Winindya Satriya, S.H., Ana Husadani, S.H., Guruh Santony, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Dedi Suwasono & Partners beralamat di Jalan Kimar I No. 236 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 04011/PDT/AD/LODS/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019;

LAWAN:

Sugianto Alias Soegianto Alias Andi Soegianto, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja No. 70 RT. 002 RW. 001, Kelurahan Wonotinggal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizal TH., S.E., S.H., M.H., Deddy Soelistijono, S.H., Ariesanto E. Nugroho, S.H. dan Aditya N. Nusantara, S.H., Para Advokat/Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "JANTRA KEADILAN", beralamat di Jln. Abdulrahman Saleh No. 58 B, Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2020, sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

Halaman 1 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/PT SMG



Ny. Yama Baru Alias Ny. Yap Siew Oo, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Jalan Diponegoro No. 14 Palembang; atau di Jalan Dewi Sartika No. 340, Cawang, Jakarta; sekarang tidak diketahui dengan jelas dan pasti di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

dr. Komalarini Wonohusodo Alias Liem Thian Ko, bertempat tinggal dahulu di Jln. M.T. Haryono No. 471, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, sekarang tidak diketahui dengan jelas dan pasti di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

Ny. Vivin Gayatri Budiarmoko, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jln. Kyai Saleh No. 1108, Kota Semarang, sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

Goei Swan Tiong, bertempat tinggal di dahulu Jln. Mataram No. 825, RT 001, RW 001, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, sekarang tidak diketahui dengan jelas dan pasti di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV**;

Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, tempat kedudukan di Jln. Ki Mangunsarkoro No. 34c, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, 50136, sebagai **Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V**;

Kantor Pertanahan Kota Semarang, tempat kedudukan di Jln. Ki Mangunsarkoro No. 23 Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, 50136, sebagai **Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 349/PDT/2020/ PT SMG Tanggal 30 Juli 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang menyidangkan/memutus perkara ini ditingkat banding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 22 Januari 2020, serta surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 21 Juni 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 27 Juni 2019 dalam register Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Smg dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Kedudukan hukum PARA PENGGUGAT :

1.1. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah "Pembeli" atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang menurut sifat guna peruntukannya atau menurut Undang-Undang dapat dianggap sebagai harta tetap sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 1 Juni 2006, tercatat atas nama GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, atau setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram), sesuai dan berdasarkan "Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan tanggal 3 Oktober 2012" yang telah *waarmerking* (dibukukan dan didaftarkan) dalam register khusus No. 355/W/VI/2018, pada hari Senin tanggal 4 Juni 2018, oleh STEFANUS YUWONO TEDJOSAPUTRO, S.T., S.H., MBA., M.Si., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Semarang, yang untuk selanjutnya dalam gugatan ini cukup disebut dengan "OBYEK SENGKETA";

Catatan :

OBYEK SENGKETA dahulu adalah merupakan bagian dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang, seluas 4.090 m² (empat ribu sembilan puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 409/1973, atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "Thio Tjoe Pian"* berkedudukan di Semarang, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang) tanggal 12 November 1973, dan telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980, penunjuk warkah "bekas *eigendom* 1639";

Halaman 3 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/PT SMG



1.2. Bahwa jual beli OBYEK SENGKETA telah diterima dan dilakukan oleh antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT IV yang diwakili oleh kuasanya yaitu HALIM SUSANTO sesuai dan berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 36 tanggal 31 Maret 2008 yang dibuat dihadapan MARIA YOSEFA DENI, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang;

1.3. Bahwa jual beli OBYEK SENGKETA oleh antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT IV tersebut dilakukan berdasarkan atas kekuatan Putusan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu :

(1) Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 147 PK/TUN/2010, tanggal 3 Oktober 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 317 K/TUN/2007, tanggal 24 November 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya No. 15/B/TUN/2007PT.TUN.SBY, tanggal 5 Maret 2007 jo. Putusan PTUN Semarang No. 52/G/TUN/2006/PTUN.Smg, tanggal 14 Desember 2006;

(2) Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 208/Pdt/2007/PT.SMG, tanggal 6 November 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 143/Pdt.G/2006/PN.Smg, tanggal 24 April 2007;

2. Kedudukan hukum TERGUGAT :

2.1. Bahwa TERGUGAT adalah selaku "Pembeli dan atau Pemilik Bangunan Dan Pemegang Hak Atas Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah" atas sebidang bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas \pm 490 m² (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo atau setempat dikenal dengan Jalan Kepodang No. 10, 12, 14 atau Jalak No. 5 dan 7, yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "THIO TJOE PIAN"*, dengan luas tanah keseluruhan seluas 1.119 m² (seribu seratus sembilan belas meter persegi) sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGGAT dengan TURUT TERGUGAT I



dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang;

Catatan :

Sebidang bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas \pm 490 m² (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo atau setempat dikenal dengan Jalan Kepodang No. 10, 12, 14 atau Jalak No. 5 dan 7, yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "THIO TJOE PIAN"*, dengan luas tanah keseluruhan seluas 1.119 m² (seribu seratus sembilan belas meter persegi) tersebut telah diletakkan "*Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*" sampai dengan saat ini berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982 sebagaimana pula telah dikuatkan dan ditegaskan berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. W10.U1/11070/HT.02/7/2018 tanggal 13 Juli 2018 mengenai perihal Informasi penjelasan status Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2398/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;

2.2. Bahwa berdasarkan alas hak Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGGAT dengan TURUT TERGUGAT I dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang tersebut, kemudian TERGUGGAT melakukan "tukar menukar" dengan sebidang bangunan yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang, seluas 4.090 m² (empat ribu sembilan puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 409/1973, atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "Thio Tjoe Pian"* berkedudukan di Semarang, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang) tanggal 12 Nopember 1973, dan telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980,



penunjuk warkah “bekas *eigendom* 1639”, sesuai dan berdasarkan “Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006” yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan “tanpa tanggal” oleh antara ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN dengan TERGUGGAT;

Catatan :

“Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006” yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan oleh antara ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN dengan TERGUGGAT tersebut dibuat dan ditandatangani dengan “Tanpa Tanggal” yang jelas dan pasti;

2.3. Bahwa berdasarkan “Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006” yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan “tanpa tanggal” oleh antara ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN dengan TERGUGGAT tersebut, kemudian TERGUGGAT mengajukan beberapa upaya hukum diantaranya adalah gugatan perdata terhadap GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV) atas OBYEK SENKETA sebagaimana telah diputus berdasarkan Putusan MA No. 3700 K/Pdt/2016 tanggal 13 Februari 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016 jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 7 Oktober 2015;

Catatan :

Putusan MA No. 3700 K/Pdt/2016 tanggal 13 Februari 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016 jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 7 Oktober 2015 tersebut tidak membatalkan Putusan Peninjauan Kembali yaitu sebagai berikut ini :

- (1) Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 208/Pdt/2007/PT.SMG, tanggal 6 November 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 143/Pdt.G/2006/PN.Smg, tanggal 24 April 2007;
- (2) Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 147 PK/TUN/2010, tanggal 3 Oktober 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 317 K/TUN/2007, tanggal 24 November 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya No. 15/B/TUN/2007PT.TUN.SBY,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Maret 2007 jo. Putusan PTUN Semarang No. 52/G/TUN/2006/PTUN.Smg, tanggal 14 Desember 2006;

3. Kedudukan hukum TURUT TERGUGAT I :

3.1. Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah "Pihak yang Menjual dan Mengalihkan" atas sebidang bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas $\pm 490 \text{ m}^2$ (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo atau setempat dikenal dengan Jalan Kepodang No. 10, 12, 14 atau Jalak No. 5 dan 7, yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "THIO TJOE PIAN"*, dengan luas tanah keseluruhan seluas 1.119 m^2 (seribu seratus sembilan belas meter persegi) sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGGAT dengan TURUT TERGUGAT I dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang;

3.2. Bahwa sebidang bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas $\pm 490 \text{ m}^2$ (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo atau setempat dikenal dengan Jalan Kepodang No. 10, 12, 14 atau Jalak No. 5 dan 7, yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "THIO TJOE PIAN"*, dengan luas tanah keseluruhan seluas 1.119 m^2 (seribu seratus sembilan belas meter persegi) tersebut telah diletakkan "Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)" sampai dengan saat ini berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982 sebagaimana pula telah dikuatkan dan ditegaskan berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. W10.U1/11070/HT.02/7/2018 tanggal 13 Juli 2018 mengenai perihal Informasi penjelasan status Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember

Halaman 7 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/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)



1981 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2398/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;

4. Kedudukan hukum TURUT TERGUGAT II :

4.1. Bahwa TURUT TERGUGAT II adalah Saudara Sepupu dari ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN dan berdasarkan Putusan MA No. 3700 K/Pdt/2016 tanggal 13 Februari 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016 jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 7 Oktober 2015, TURUT TERGUGAT II telah menyatakan dan mengaku sebagai Ahli Waris dari ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN;

4.2. Bahwa TURUT TERGUGAT II adalah anak yang berasal dari perkawinan antara NY. MARIANI alias THIO YONG NIO dengan LIEM SIK HAM. Bahwa NY. MARIANI alias THIO YONG NIO adalah anak dari hasil perkawinan antara ALM. THIO SING LIONG dengan Gundiaknya yaitu ALM. TJOA KWAT (HWAT) NIO sesuai dan berdasarkan Turunan Akta Wasiat No. 3 tanggal 1 Februari 1940;

4.3. Bahwa ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN selaku Pewaris telah mengaku (*quad non*) selaku Pemilik atas sebidang bangunan yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang, seluas 4.090 m² (empat ribu sembilan puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 409/1973, atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "Thio Tjoe Pian"* berkedudukan di Semarang, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang) tanggal 12 November 1973, dan telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980, penunjuk warkah "bekas *eigendom* 1639";

4.4. Kedudukan hukum TURUT TERGUGAT III :

4.5. Bahwa TURUT TERGUGAT III adalah Pemegang Protokoler dari ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang;

4.6. Bahwa ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang adalah Notaris yang membuat Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I atas sebidang bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas ± 490 m² (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak



di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo atau setempat dikenal dengan Jalan Kepodang No. 10, 12, 14 atau Jalak No. 5 dan 7, yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "THIO TJOE PIAN"*, dengan luas tanah keseluruhan seluas 1.119 m² (seribu seratus sembilan belas meter persegi) tersebut telah diletakkan "Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)" sampai dengan saat ini berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982;

4.7. Kedudukan hukum TURUT TERGUGAT IV :

4.8. Bahwa TURUT TERGUGAT IV adalah selaku Pemilik atau Pemegang Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 1 Juni 2006, tercatat atas nama GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, atau setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram) atau OBYEK SENGKETA;

4.9. Bahwa hak kepemilikan TURUT TERGUGAT IV atas OBYEK SENGKETA tersebut telah dikuatkan oleh beberapa Putusan-Putusan Peradilan yaitu sebagai berikut :

a. Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 1893 K/PDT/2008, 30 September 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 208/Pdt/2007/PT.SMG, tanggal 6 November 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 143/Pdt.G/2006/PN.Smg, tanggal 24 April 2007;

(2) Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 147 PK/TUN/2010, tanggal 3 Oktober 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 317 K/TUN/2007, tanggal 24 November 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya No. 15/B/TUN/2007PT.TUN.SBY, tanggal 5 Maret 2007 jo. Putusan PTUN Semarang No.



52/G/TUN/2006/PTUN.Smg, tanggal 14 Desember 2006;

4.10. Bahwa baik Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011 maupun Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 147 PK/TUN/2010, tanggal 3 Oktober 2011 tersebut sampai dengan saat ini tidak pernah dibatalkan dengan Putusan-Putusan Peradilan yang sederajat;

5. Kedudukan hukum TURUT TERGUGAT V :

5.1. Bahwa TURUT TERGUGAT V adalah Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang berwenang untuk memberi keputusan pembatalan hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang apabila terdapat cacat hukum dalam penerbitannya dan untuk melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum *vide* ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

5.2. Bahwa tujuan ditariknya TURUT TERGUGAT V adalah semata-mata untuk melaksanakan dan/atau tunduk atau taat terhadap seluruh Putusan Peradilan dalam perkara a quo;

6. Kedudukan hukum TURUT TERGUGAT VI :

6.1. Bahwa TURUT TERGUGAT VI adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang yang berwenang untuk meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta membukukan dan mencatat "Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)" berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982 terhadap sebidang bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas $\pm 490 \text{ m}^2$ (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo atau setempat dikenal dengan Jalan Kepodang No. 10, 12, 14 atau Jalak No. 5 dan 7, yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "THIO TJOE PIAN"*, dengan luas tanah keseluruhan



seluas 1.119 m² (seribu seratus sembilan belas meter persegi);

6.2. Bahwa tujuan ditariknya TURUT TERGUGAT VI adalah semata-mata untuk melaksanakan dan/atau tunduk atau taat terhadap seluruh Putusan Peradilan dalam perkara *a quo*;

(1) HISTORIS SINGKAT OBYEK SENGGKETA.

7. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 1 Juni 2006, tercatat atas nama GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, atau setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram), berasal dari Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang, seluas 4.090 m² (empat ribu sembilan puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 409/1973, atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "Thio Tjoe Pian"* berkedudukan di Semarang, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang) tanggal 12 November 1973, dan telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980, penunjuk warkah "bekas *eigendom* 1639";

8. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 1 Juni 2006, tercatat atas nama GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, atau setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram) diberikan haknya kepada TURUT TERGUGAT IV berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang No. 71/Pdt.P/2006/PN.Smg tanggal 13 April 2006 dan Surat Keputusan Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah No. SK : 003-5201-33-2006 tanggal 24 Mei 2006 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Goei Swan Tiong atas sebidang tanah di Kota Semarang;

9. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Semarang No. 71/Pdt.P/2006/PN.Smg tanggal 13 April 2006 dan Surat Keputusan Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah No. SK : 003-5201-33-2006 tanggal 24 Mei 2006 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Goei Swan Tiong atas sebidang tanah di Kota Semarang tersebut kemudian dikuatkan dengan Putusan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van*



gewijsde) yaitu :

9.1. Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 98 PK/PDT/2011, tanggal 14 Desember 2011;

9.2. Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 147 PK/TUN/2010, tanggal 3 Oktober 2011;

B. PENYEBUTAN OBJEK TANAH DAN BANGUNAN DALAM GUGATAN.

10. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 1 Juni 2006, tercatat atas nama GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, atau setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram), sesuai dan berdasarkan "Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan tanggal 3 Oktober 2012" yang telah *waarmeding* (dibukukan dan didaftarkan) dalam register khusus No. 355/W/VI/2018, pada hari Senin tanggal 4 Juni 2018, oleh STEFANUS YUWONO TEDJOSAPUTRO, S.T., S.H., MBA., M.Si., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Semarang, yang untuk selanjutnya dalam gugatan ini ditegaskan disebut dengan "OBYEK SENGKETA";

11. Bahwa Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang, seluas 4.090 m² (empat ribu sembilan puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 409/1973, atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "Thio Tjoe Pian"* berkedudukan di Semarang, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang) tanggal 12 November 1973, dan telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980, penunjuk warkah "bekas *eigendom* 1639", untuk selanjutnya dalam gugatan ini cukup disebut dengan "TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG";

12. Bahwa sebidang bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas ± 490 m² (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo atau setempat dikenal dengan Jalan Kepodang No. 10, 12, 14 atau Jalak No. 5 dan 7, yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "THIO TJOE PIAN"*, dengan luas tanah keseluruhan seluas 1.119 m² (seribu seratus sembilan belas meter persegi) tersebut telah diletakkan "Sita Jaminan



(*Conservatoir Beslag*)” sampai dengan saat ini berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982 sebagaimana pula telah dikuatkan dan ditegaskan berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. W10.U1/11070/HT.02/7/2018 tanggal 13 Juli 2018 mengenai perihal Informasi penjelasan status Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2398/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk selanjutnya dalam gugatan ini cukup disebut dengan “BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7”;

A. PERISTIWA HUKUM JUAL BELI BANGUNAN DAN PENGOPERAN/PELEPASAN HAK ATAS BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 YANG TELAH DILETAKKAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*).

13. Bahwa antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan hukum berupa “jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah” atas BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7, sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGGAT selaku Pembeli dengan TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang;

14. Bahwa BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7, sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGGAT selaku Pembeli dengan TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang tersebut, telah diletakkan “Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)” berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No.



06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982;

15. Bahwa kebenaran terhadap adanya "Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)" berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982 tersebut telah dikuatkan dan dibenarkan dengan :

15.1. Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. W10.U1/11070/HT.02/7/2018 tanggal 13 Juli 2018 mengenai perihal Informasi penjelasan status Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981; dan

15.2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2398/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;

B. PERISTIWA HUKUM TUKAR MENUKAR BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 YANG TELAH DILETAKKAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*) DENGAN TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG.

16. Bahwa berdasarkan alas hak Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang tersebut, kemudian antara TERGUGAT dengan ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN melakukan perbuatan hukum "tukar menukar bangunan" yaitu antara BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 dengan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG;

17. Bahwa perbuatan hukum "tukar menukar bangunan" tersebut diatas dilakukan oleh antara TERGUGGAT dengan ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN sesuai dan berdasarkan "Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006" yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan "tanpa tanggal" yang pasti dan jelas (*clear and*



clean);

18. Bahwa baik TERGUGGAT maupun ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN telah mengetahui dengan sadar, pasti, dan jelas bahwa BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 tersebut, telah diletakkan "Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)" berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982;

C. PERBUATAN-PERBUATAN HUKUM TERGUGGAT YANG DILAKUKAN DENGAN SADAR DAN SENGAJA TELAH BERTINDAK SEOLAH-OLAH SEBAGAI PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG JO. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7.

19. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dan dijelaskan diatas, berdasarkan alas hak Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang tersebut, kemudian antara TERGUGAT dengan ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN melakukan perbuatan hukum "tukar menukar bangunan" yaitu antara BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 dengan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG sesuai dan berdasarkan "Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006" yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan "tanpa tanggal" yang pasti dan jelas (*clear and clean*);

20. Bahwa sebagaimana diuraikan dan dijelaskan tersebut diatas, bahwa BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 tersebut, telah diletakkan "Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)" berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982;



21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kemudian TERGUGAT dengan segala cara dan upaya berusaha menutup dan mengubur sedalam-dalamnya mengenai alas hak keabsahan perolehan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG, dengan cara mengajukan berbagai upaya hukum baik upaya hukum perdata melalui gugatan maupun upaya hukum pidana melalui pengaduan kepada Polri terhadap TURUT TERGUGAT IV selaku Pemilik atau Pemegang Hak yang sah atas OBYEK SENGKETA demi dan untuk mendapatkan hak hukum mutlak atas TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG yaitu dengan penjelasan sebagai berikut :

1) Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 300/Pdt.G/2014/PN.Smg tanggal 5 Februari 2015.

a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan TERGUGAT selaku PENGUGAT dalam perkara a quo melalui Kuasa Hukumnya tanggal 18 Agustus 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 22 Agustus 2014 di bawah register No. 300/Pdt.G/2014/PN.Smg, dan kemudian telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 300/Pdt.G/2014/PN.Smg tanggal 5 Februari 2015;

b. Bahwa sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 300/Pdt.G/2014/PN.Smg tanggal 5 Februari 2015 tersebut, TERGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Dalil pada Angka 1 :

Bahwa, PENGUGAT semula ADALAH PEMILIK BANGUNAN DAN PEMEGANG HAK ATAS PENGOPERAN/PELEPASAN HAK ATAS TANAH berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang ± 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepondang Nomor 10, 12, dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan



Notaris Ny. JUALIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV No. 1 Kota Semarang;

Dalil pada Angka 3 :

Bahwa, pada tanggal 5 Agustus 2000, setelah terbitnya Surat Perdamaian antara HADIWIYOTO WONOHUSODO dengan Pengurus Yayasan NV. THIO TJOE PIAN, tanggal 5 Agustus 2000, ANTARA PENGUGGAT DENGAN Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TANG HIAN TELAH BERSEPAKAT MELAKUKAN TUKAR MENUKAR BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepondang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, akan tetapi atas kesepakatan tukar menukar antara Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN tersebut, baru dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006;

2) Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016.

a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan TERGUGAT selaku PENGUGGAT dalam perkara *a quo* melalui Kuasa Hukumnya tanggal 5 Februari 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 9 Februari 2015 di bawah register No. 60/Pdt.G/2015/PN.Smg, dan kemudian telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 7 Oktober 2015 dan selanjutnya dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016;

b. Bahwa sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016 tersebut, TERGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Dalil pada Angka 1 :

Bahwa, PENGUGGAT SEMULA ADALAH PEMILIK BANGUNAN DAN PEMEGANG HAK ATAS PENGOPERAN/PELEPASAN HAK



ATAS TANAH berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang \pm 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepondang Nomor 10, 12, dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. JUALIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV No. 1 Kota Semarang;

Dalil pada Angka 3 :

Bahwa, pada Bulan Juni 2006 ANTARA PENGGUGAT DENGAN ALMARHUM TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN TELAH BERSEPAKAT MELAKUKAN TUKAR MENUKAR BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepondang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006;

3) Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016.

a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan TERGUGAT selaku PENGGUGAT dalam perkara a quo melalui Kuasa Hukumnya tanggal 5 Februari 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 9 Februari 2015 di bawah register No. 60/Pdt.G/2015/PN.Smg, dan kemudian telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 7 Oktober 2015 dan selanjutnya dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016;



b. Bahwa sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016 tersebut, TERGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Dalil pada Angka 1 :

Bahwa, PENGGUGAT SEMULA ADALAH PEMILIK BANGUNAN DAN PEMEGANG HAK ATAS PENGOPERAN/PELEPASAN HAK ATAS TANAH berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang \pm 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepondang Nomor 10, 12, dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. JUALIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV No. 1 Kota Semarang;

Dalil pada Angka 3 :

Bahwa, pada Bulan Juni 2006 ANTARA PENGGUGAT DENGAN ALMARHUM TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN TELAH BERSEPAKAT MELAKUKAN TUKAR MENUKAR BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepondang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006;

4) Putusan MA No. 3700 K/Pdt/2016 tanggal 13 Februari 2017.

a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan TERGUGAT selaku PENGGUGAT dalam perkara a quo melalui Kuasa Hukumnya tanggal 5 Februari 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan



Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 9 Februari 2015 di bawah register No. 60/Pdt.G/2015/PN.Smg, dan kemudian telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 7 Oktober 2015 dan selanjutnya dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 238/PDT/2016/PT.SMG tanggal 25 Juli 2016 dan kemudian dikuatkan dengan Putusan MA No. 3700 K/Pdt/2016 tanggal 13 Februari 2017;

b. Bahwa sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan MA No. 3700 K/Pdt/2016 tanggal 13 Februari 2017 tersebut, TERGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Dalil pada Angka 1 :

Bahwa, PENGUGGAT SEMULA ADALAH PEMILIK BANGUNAN DAN PEMEGANG HAK ATAS PENGOPERAN/PELEPASAN HAK ATAS TANAH berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang ± 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepondang Nomor 10, 12, dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. JUALIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV No. 1 Kota Semarang;

Dalil pada Angka 3 :

Bahwa, pada Bulan Juni 2006 ANTARA PENGUGGAT DENGAN ALMARHUM TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN TELAH BERSEPAKAT MELAKUKAN TUKAR MENUKAR BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepondang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan No. 825, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006;

5) Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 75/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 4 September 2017.

a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan TERGUGAT selaku PENGUGAT dalam perkara a quo melalui Kuasa Hukumnya tanggal 17 Februari 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 Februari 2017 di bawah register No. 75/Pdt.G/2017/PN.Smg, dan kemudian telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 75/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 4 September 2017;

b. Bahwa sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 75/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 4 September 2017 tersebut, TERGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Dalil pada Angka 1 :

Bahwa, Pengugat semula adalah pemilik bangunan dan pemegang hak atas pengoperan/pelepasan hak atas tanah berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang \pm 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepondang Nomor 10, 12, dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. JUALIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV No. 1 Kota Semarang;

Dalil pada Angka 3 :

Bahwa, pada Bulan Juni 2006 antara Pengugat dengan Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal, milik Pengugat yang terletak di Jalan Kepondang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan

Halaman 21 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/PT SMG



Semarang Utara, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m², yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, sebagaimana yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006;

6) Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 114/PDT/2018/PT.SMG tanggal 2 Mei 2018.

a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan TERGUGAT selaku PENGUGAT dalam perkara a quo melalui Kuasa Hukumnya tanggal 17 Februari 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 Februari 2017 di bawah register No. 75/Pdt.G/2017/PN.Smg, dan kemudian telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 75/Pdt.G/2017/PN.Smg tanggal 4 September 2017 dan selanjutnya telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 114/PDT/2018/PT.SMG tanggal 2 Mei 2018;

b. Bahwa sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 114/PDT/2018/PT.SMG tanggal 2 Mei 2018 tersebut, TERGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Dalil pada Angka 1 :

Bahwa, Pengugat semula adalah pemilik bangunan dan pemegang hak atas pengoperan/pelepasan hak atas tanah berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang ± 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepondang Nomor 10, 12, dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*,



dengan luas keseluruhan 1.119 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. JUALIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV No. 1 Kota Semarang;

Dalil pada Angka 3 :

Bahwa, pada Bulan Juni 2006 antara Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepondang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m², yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, sebagaimana yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006;

7) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 021/G/2015/PTUN.Smg tanggal 11 Juni 2015.

a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan TERGUGAT selaku PENGGUGAT dalam perkara a quo melalui Kuasa Hukumnya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada bulan Februari 2015 di bawah register No. 021/G/2015/PTUN.Smg, dan kemudian telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 021/G/2015/PTUN.Smg tanggal 11 Juni 2015;

b. Bahwa sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 021/G/2015/PTUN.Smg tanggal 11 Juni 2015 tersebut, TERGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Dalil pada II Angka 2 (Halaman 7-8) :



Bahwa, Penggugat semula adalah pemilik bangunan dan pemegang hak atas pengoperan/pelepasan hak atas tanah berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang \pm 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepondang Nomor 10, 12, dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. JUALIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV No. 1 Kota Semarang;

Dalil pada II Angka 4 (Halaman 9) :

Bahwa, pada Bulan Juni 2006 antara Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepondang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m², yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, sebagaimana yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006;

8) Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 183/B/2015/PT.TUN.SBY tanggal 14 Desember 2015.

a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan TERGUGAT selaku PENGGUGAT dalam perkara *a quo* melalui Kuasa Hukumnya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara



Semarang pada bulan Februari 2015 di bawah register No. 021/G/2015/PTUN.Smg, dan kemudian telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 021/G/2015/PTUN.Smg tanggal 11 Juni 2015 dan selanjutnya telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 183/B/2015/PT.TUN.SBY tanggal 14 Desember 2015;

b. Bahwa sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 183/B/2015/PT.TUN.SBY tanggal 14 Desember 2015 tersebut, TERGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Dalil pada II Angka 2 (Halaman 7-8) :

Bahwa, Penggugat semula adalah pemilik bangunan dan pemegang hak atas pengoperan/pelepasan hak atas tanah berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang \pm 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepondang Nomor 10, 12, dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. JUALIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV No. 1 Kota Semarang;

Dalil pada II Angka 4 (Halaman 9) :

Bahwa, pada Bulan Juni 2006 antara Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepondang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan



No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m², yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, sebagaimana yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006;

9) Putusan MA No. 230 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016.

a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan TERGUGAT selaku PENGUGAT dalam perkara a quo melalui Kuasa Hukumnya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada bulan Februari 2015 di bawah register No. 021/G/2015/PTUN.Smg, dan kemudian telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 021/G/2015/PTUN.Smg tanggal 11 Juni 2015 dan selanjutnya telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 183/B/2015/PT.TUN.SBY tanggal 14 Desember 2015 dan kemudian telah dikuatkan dengan Putusan MA No. 230 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016;

b. Bahwa sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan MA No. 230 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 tersebut, TERGUGAT telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Dalil pada II Angka 2 (Halaman 7-8) :

Bahwa, Pengugat semula adalah pemilik bangunan dan pemegang hak atas pengoperan/pelepasan hak atas tanah berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang ± 490 m² terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jalan Kepondang Nomor 10, 12, dan 14 atau Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. JUALIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., beralamat Jalan Brumbungan IV No. 1 Kota Semarang;

Dalil pada II Angka 4 (Halaman 9) :



Bahwa, pada Bulan Juni 2006 antara Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal, milik Penggugat yang terletak di Jalan Kepondang nomor 10, 12, 14 atau Jalan Jalan Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas keseluruhan 1.119 m², dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 823 dan No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 m², yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, sebagaimana yang dituangkan dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA pada Bulan Juni 2006;

10) Putusan Pidana Praperadilan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 08/Pid. Prap/2017/PN.SMG tanggal 4 Oktober 2017.

Bahwa pada Tahun 2017 TERGUGAT di bawah sumpah sebagai saksi fakta telah memberikan kesaksian dalam perkara pidana untuk Tersangka YAHMAN, S.H., M.M. bin PARTOREDJO di muka sidang Perkara Praperadilan Nomor 08/Pid.Prap/2017/PN.SMG, kesaksian mana yang memberatkan si Tersangka, sebagai berikut :

Hal. 80 poin 3 SOEGIANTO (Saksi fakta)

“Bahwa saksi adalah salah satu pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 52 SHGB mana telah dilaporkan hilang oleh orang lain sehingga surat laporan kehilangan tersebut dijadikan syarat untuk menerbitkan SHGB No. 52 menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama pelapor tersebut, sehingga saat ini pelapor tersebut ada informasi keluar negeri”

22. Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian tersebut diatas, TERGUGGAT telah secara nyata memanfaatkan kelemahan Sistem Hukum Peradilan Perdata yaitu bersifat kebenaran formil semata berdasarkan dalil dan bukti yang diajukan para pihak serta kedudukan Hakim yang bersifat pasif. Artinya ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada Hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh Hakim. Hakim hanya membantu para pencari



keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Hakim dalam mengadili sengketa, hanya memeriksa apa yang ditemukan para pihak sebagai usaha membenarkan dalil gugatan atau bantahannya. Inisiatif beracara datangnya dari para pihak yang bersangkutan. Hakim hanya mempunyai kebebasan untuk menilai sejauhmana yang dituntut oleh pihak-pihak tersebut;

A. STATUS HUKUM BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 TIDAK DAPAT DIALIHKAN SECARA HUKUM DENGAN CARA DAN BENTUK YANG BAGAIMANAPUN JUGA OLEH KARENA TELAH DILETAKKAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG).

23. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut diatas, BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7, telah diletakkan "Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)" berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982;

24. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 199 ayat (1) HIR, terhitung sejak Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 05 Desember 1981 diberitahukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka TURUT TERGUGAT I tidak dapat melakukan segala perbuatan hukum untuk memindahkan, membebani, atau menyewakan BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;

Catatan :

Pasal 199 ayat (1) HIR :

Terhitung dari hari berita acara penyitaan barang itu dimaklumkan kepada umum, pihak yang disita barangnya tidak boleh lagi memindahkan, membebani atau menyewakan barang itu kepada orang lain;

25. Bahwa sesuai Surat Panitera Pengadilan Negeri Semarang No. W9.Dc.HT.04-10.3136.1997 tanggal 8 September 1997, Panitera Pengadilan Negeri Semarang telah memberitahukan adanya Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan



Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981. Bahwa dengan adanya pemberitahuan dari Panitera Pengadilan Negeri Semarang tersebut maka terhitung sejak tanggal 8 September 1997 pihak TURUT TERGUGAT I maupun Pihak Ketiga lainnya termasuk TERGUGAT tidak dapat melakukan segala perbuatan hukum untuk memindahkan, membebani, atau menyewakan BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;

26. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dan dijelaskan diatas, sesuai dengan fakta hukum yang terjadi bahwa antara TERGUGAT selaku Pembeli dengan TURUT TERGUGAT I selaku Penjual telah melakukan “jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah” atas BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7, sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGAT selaku Pembeli dengan TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang;

27. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 199 ayat (2) HIR, segala perbuatan hukum untuk memindahkan, membebani, atau menyewakan BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7, sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGAT selaku Pembeli dengan TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang, adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 199 ayat (1) HIR sehingga “Syarat Obyektif” sahnya suatu perjanjian berupa “sebab yang halal” tidak terpenuhi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 angka 4 KUHPdt;

Catatan :

Pasal 199 ayat (2) HIR :

Perjanjian yang berlawanan dengan larangan itu tak dapat dipakai untuk melawan juru sita itu.

Pasal 1320 KUHPdt :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;



3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

28. Bahwa oleh karena "Syarat Obyektif" sahnya suatu perjanjian yaitu berupa "sebab yang halal" tidak terpenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 angka 4 KUHPdt, maka berakibat hukum (*legal consequences*) segala perbuatan hukum yang tertuang, tertulis, dan tersebut dalam Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGAT selaku Pembeli dengan TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang tersebut adalah "batal demi hukum (*null and void*)" secara absolut (*absolut nietigheid*). Dengan kalimat lain maka Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990 tersebut wajib dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) secara absolut (*absolut nietigheid*) dan serta merta atau dianggap tidak pernah ada (*never existed*), berdasarkan ketentuan Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUHPdt;

Catatan :

Pasal 1335 KUHPdt :

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

Pasal 1337 KUHPdt :

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

29. Bahwa penjelasan dan uraian mengenai kebatalan absolut (*absolut neitigheid*) tersebut diatas telah sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung yaitu sebagai berikut :

29.1. Putusan MA No. 147 K/Sip/1979 tanggal 25 September 1980, yang telah memberikan kaidah hukum pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa perjanjian jual-beli dianggap tidak sah karena mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang (*ongeorloofdeoorzaak*). Dengan demikian, sebab tersebut tidak halal sehingga tidak memenuhi syarat objektif perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW.

29.2. Putusan MA No. 3152 K/Pdt/1989 tanggal 25 Juni 1996,



yang telah memberikan kaidah hukum pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan hukum yang berlaku dilarang untuk memperjualbelikan barang yang disita oleh pengadilan.

29.3. Putusan MA No. 3335 K/Pdt/2003 tanggal 14 Juni 2005, yang telah memberikan kaidah hukum pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa perjanjian jual-beli dianggap tidak sah karena mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang (*ongeorloofdeoorzaak*). Dengan demikian, sebab tersebut tidak halal sehingga tidak memenuhi syarat objektif perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW.

29.4. Putusan MA No. 1233 K/Pdt/2006 tanggal 24 April 2007, yang telah memberikan kaidah hukum pada pokoknya sebagai berikut :

Terhadap tanah yang sedang sedang dalam status diletakkan dalam sita jaminan, dengan demikian proses jual-beli terhadap tanah tersebut adalah batal demi hukum.

29.5. Putusan MA No. 1783 K/Pdt/2008 tanggal 12 Desember 2008, yang telah memberikan kaidah hukum pada pokoknya sebagai berikut :

Objek perjanjian yang berada dalam keadaan tidak bebas atau tidak tertentu dinyatakan batal demi hukum.

30. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan dan uraian tersebut diatas, maka *baik* perbuatan hukum antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I sebagaimana tersebut, tertulis, dan tertuang dalam Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang maupun terhadap Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang tersebut, wajib untuk dinyatakan tidak mempunyai akibat hukum terhitung sejak perbuatan hukum jual beli dan pelepasan hak tersebut terjadi (*ex tunc*) dan objek jual beli dan pelepasan tersebut kembali dalam keadaan semula (*restitutio in integrum*) sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung sebagai berikut :

30.1. Putusan MA No. 613 K/Pdt/1991 tanggal 26 Februari 1994,



yang telah memberikan kaidah hukum pada pokoknya sebagai berikut :

Adanya itikad tidak baik dari pihak pemberi sewa di mana pemberi sewa bukanlah pihak yang berwenang atas tanah tersebut karena proses pemilikannya melalui hibah tidak memenuhi syarat objektif sehingga tindakan pemberi sewa menyewakan objek kepada pihak ketiga tidak memenuhi syarat sebab yang halal, oleh karenanya perjanjian batal demi hukum, sejak semula dianggap tidak pernah terjadi.

30.2. Putusan MA No. 1405 K/Pdt/1992 tanggal 15 Agustus 1994, yang telah memberikan kaidah hukum pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam kasus perjanjian jualbeli, salah satu pihak wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya, misalnya tidak membayar cicilan yang ditentukan. Pelanggaran terhadap perjanjian yang belum selesai tersebut harus dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian. Dengan demikian, dianggap tidak pernah ada perikatan dan keadaan dikembalikan seperti semula.

30.3. Putusan MA No. 1864 K/Pdt/2003 tanggal 30 Januari 2006, yang telah memberikan kaidah hukum pada pokoknya sebagai berikut :

Perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah yang dialihkan kepada pihak lain untuk diadakan perjanjian utang piutang lain, tanpa ada surat kuasa yang sah dari penggugat kepada tergugat dan tanpa izin penggugat penggunaan sertifikat atas tanah yang dimiliki penggugat sebagai jaminan utang lain maka semua perjanjian dan penjaminan serta perbuatan hukum lainnya yang terkait dengan pengalihan jaminan milik penggugat adalah batal demi hukum dan kembali kepada kondisi semula (Pasal 1320 BW).

B. STATUS HUKUM TUKAR MENUKAR BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 YANG TELAH DILETAKKAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*) DENGAN TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG ADALAH BATAL DEMI HUKUM (*NULL AND VOID*).

31. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa perbuatan hukum antara TERGUGGAT dengan TURUT TERGUGAT I dalam bentuk "jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah" atas BANGUNAN



RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7, sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGGAT selaku Pembeli dengan TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang adalah merupakan perbuatan hukum yang tidak memenuhi "Syarat Obyektif" sahnyanya suatu perjanjian yaitu berupa "sebab yang halal" sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 angka 4 KUHPdt, maka berakibat hukum (*legal consequences*) segala perbuatan hukum yang tertuang, tertulis, dan tersebut dalam Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang tersebut adalah "batal demi hukum (*null and void*)" secara absolut (*absolut nietigheid*). Bahwa maka segala sesuatunya kembali dalam keadaan semula (*restitutio in integrum*) atau perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada (*never existed*);

32. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh antara TERGUGGAT dengan ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yaitu perbuatan hukum "tukar menukar bangunan" antara BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 dengan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG sesuai "Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006" yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan "tanpa tanggal" yang pasti dan jelas (*clear and clean*) tersebut tidak memenuhi syarat sahnyanya perjanjian baik syarat subjektif (kecakapan pihak yang membuat perjanjian) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 angka 2 KUHPdt dan syarat obyektif (sebab yang halal) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 angka 4 KUHPdt;

33. Bahwa oleh karena "Syarat Obyektif" sahnyanya suatu perjanjian yaitu berupa "sebab yang halal" tidak terpenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 angka 4 KUHPdt, maka berakibat hukum (*legal consequences*) segala perbuatan hukum yang tertuang, tertulis, dan tersebut dalam "Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006" yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan "tanpa tanggal" yang pasti dan jelas (*clear and clean*) tersebut adalah "batal demi hukum (*null and void*)" secara



absolut (*absolut nietigheid*). Dengan kalimat lain maka “Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006” yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan “tanpa tanggal” yang pasti dan jelas (*clear and clean*) tersebut wajib dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) secara absolut (*absolut nietigheid*) dan serta merta atau dianggap tidak pernah ada (*never existed*), berdasarkan ketentuan Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUHPdt jo. Putusan MA No. 147 K/Sip/1979 tanggal 25 September 1980 jo. Putusan MA No. 3152 K/Pdt/1989 tanggal 25 Juni 1996 jo. Putusan MA No. 3335 K/Pdt/2003 tanggal 14 Juni 2005 jo. Putusan MA No. 1233 K/Pdt/2006 tanggal 24 April 2007 jo. Putusan MA No. 1783 K/Pdt/2008 tanggal 12 Desember 2008;

C. STATUS HUKUM TUKAR MENUKAR TANAH YANG DIBUAT SECARA DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN SURAT KESEPAKATAN BERSAMA TANPA TANGGAL YANG PASTI DAN JELAS ADALAH BERTENTANGAN DENGAN HUKUM POSITIF.

34. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, berdasarkan alas hak Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh antara TERGUGGAT dengan TURUT TERGUGAT I dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang tersebut, kemudian antara TERGUGGAT dengan ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN melakukan perbuatan hukum “tukar menukar bangunan” yaitu antara BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 dengan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG sesuai dan berdasarkan “Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006” yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan “tanpa tanggal” yang pasti dan jelas (*clear and clean*);

35. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA-KBPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah ditentukan dan diatur bahwa untuk melakukan perbuatan hukum “tukar menukar” BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 dengan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG wajib dibuat dalam



bentuk "Akta" oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Catatan :

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 95 ayat (1) PMNA-KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

36. Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian tersebut diatas, maka perbuatan hukum "tukar menukar bangunan" yaitu antara BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 dengan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG sesuai dan berdasarkan "Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006" yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan "tanpa tanggal" yang pasti dan jelas (*clear and clean*) adalah jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 95 ayat (1) PMNA-KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

A. PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

37. Bahwa sebagaimana diketahui syarat-syarat¹ yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan adalah Perbuatan Melawan Hukum

1 Prof. Dr. Rosa Agustina, SH., MH., Perbuatan Melawan Hukum, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana 2003, hlm. 36



berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

(1) Ada perbuatan;

Bahwa pengertian Perbuatan (*Daad*) adalah berbuat dan tidak berbuat (*doen en nalaten*). Bahwa dalam perkara ini, Perbuatan aktif maupun pasif dari TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT;

(2) Perbuatan itu harus melawan hukum;

Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sejak Tahun 1919 berdasarkan Putusan HR tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindebau melawan Cohen, *Onrechtmatige Daad* diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar²

1) Hak subyektif orang lain;

Bahwa melanggar hak subyektif orang lain mempunyai arti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yaitu sebagai berikut :

a. Hak-hak pribadi atau perseorangan;

b. Hak atas harta kekayaan, kebendaan, dan hak mutlak lainnya;

2) Kewajiban hukum si pelaku;

Bahwa melanggar kewajiban hukum diartikan sebagai pelanggaran terhadap kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis;

3) Kaedah kesusilaan;

Bahwa bertentangan dengan kaedah kesusilaan yaitu bertentangan dengan norma-norma moral sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum;

4) Kepatutan dalam masyarakat;

Bahwa bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan orang lain dikategorikan sebagai :

a. Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;

b. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan;

2 Prof. Dr. Rosa Agustina, SH., MH., Perbuatan Melawan Hukum, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana 2003, hlm. 38-39.



(3) Ada kerugian;

Bahwa sebagaimana diketahui kerugian yang ditimbulkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dapat berupa kerugian dalam lapangan harta kekayaan (*vermogensschade*) maupun kerugian yang bersifat idiil atau moril;

(4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Bahwa untuk menentukan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian selama ini telah dikenal 3 teori yaitu 1. Teori *conditio sine qua non*, 2. Teori *adequat*, dan 3. Teori *toerekening naar redelijkheid*³. Bahwa adalah akibat langsung dan tidak dengan perantara, tetapi juga merupakan akibat yang layak diharapkan dari perbuatan itu (*redelijkerwijze te verwachten*) berdasarkan HR tanggal 23 Juni 1922⁴;

(5) Ada kesalahan;

Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUHPdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan yang melawan hukum. Bahwa unsur kesalahan tersebut meliputi⁵ :

- (1) Ada unsur kesengajaan; atau
- (2) Ada unsur kelalaian; dan
- (3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf;

Bahwa dengan adanya gangguan keseimbangan dalam masyarakat yang disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum seseorang menimbulkan hak kepada si penderita kerugian atas penggantian kerugian. Sebaliknya sebagai imbalan timbul pula kewajiban atau pertanggungjawaban pada si pembuat pelanggaran untuk mengganti kerugian tersebut⁶;

38. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan penjelasan sebagaimana tersebut dalam Posita Angka 1 sampai dengan Angka 38 dihubungkan dengan uraian dan penjelasan dalam Posita Angka 38 tersebut diatas, maka perbuatan-perbuatan TERGUGGAT adalah nyata-nyata, jelas, tegas, dan mutlak adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dan ditentukan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdt;

-
- 3 Prof. Dr. Rosa Agustina, SH., MH., Perbuatan Melawan Hukum, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana 2003, hlm. 69.
 - 4 Prof. Dr. Sudikno Mertokusomo, SH., Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014, hlm. 24.
 - 5 Dr. Munir Fuady, SH., MH., LL.M., Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2010, hlm. 12-13.
 - 6 Prof. Dr. Sudikno Mertokusomo, SH., Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014, hlm. 18-22.



Catatan :

Pasal 1365 KUHPdt :

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

B. KERUGIAN MATERIIL DAN INMATERIIL.

39. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT tersebut diatas, maka jelas dan nyata bahwa PARA PENGUGAT telah menderita kerugian baik materiil dan immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil berupa :
 1. Kerugian PARA PENGUGGAT yang tidak dapat menikmati hak-haknya atas OBYEK SENKETA sebagai akibat dari adanya Penyitaan OBYEK SENKETA yang dilakukan Polri berdasarkan perbuatan-perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan TERGUGGAT terhitung sejak tanggal 3 Oktober 2012 sampai dengan sekarang (21 Juni 2019) atau selama 6 : Rp. 12.000.000.000,00
 2. tahun, yang per tahunnya diperhitungkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
Kerugian PARA PENGUGGAT yang tidak dapat menikmati hak-haknya atas OBYEK SENKETA sebagai akibat dari adanya Eksekusi Riil Pengosongan OBYEK SENKETA yang diajukan TERGUGGAT berdasarkan dalil-dalil palsu dan tidak sebenarnya mengenai keabsahan perolehan hak atas TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7



- yang diperhitungkan sebesar
Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) : Rp. 5.000.000.000,00
3. Kerugian PARA PENGUGGAT atas pemindahan paksa barang-barang bergerak milik PARA PENGUGGAT diatas OBYEK SENGKETA sebagai akibat dari adanya Eksekusi Riil Pengosongan OBYEK SENGKETA yang diajukan TERGUGGAT berdasarkan dalil-dalil palsu dan tidak sebenarnya mengenai keabsahan perolehan hak atas TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 yang diperhitungkan sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) : Rp. 8.000.000.000,00
4. Biaya pengurusan dalam perkara pidana dan pengurusan perkara perdata a quo adalah sebesar : Rp 1.000.000.000,00
Total kerugian materil : Rp 26.000.000.000,00

b. Kerugian Immateriil berupa :

- Jatuhnya kredibilitas dan harga diri PARA PENGUGGAT beserta keluarganya, serta pandangan negatif dari masyarakat luas khususnya kalangan bisnis akibat dari adanya perbuatan-perbuatan TERGUGAT yang telah bertindak tidak jujur atau menutup dan/atau mengubur dalam-dalam alas hak perolehan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;
- Hilangnya kepercayaan dunia usaha dan perbankan terhadap PARA PENGUGGAT sebagai dampak dari adanya perbuatan-perbuatan TERGUGAT yang telah bertindak tidak jujur atau menutup dan/atau mengubur dalam-dalam alas hak perolehan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH



TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;

- Perasaan dihakimi oleh TERGUGAT sebagai akibat dari adanya perbuatan-perbuatan TERGUGAT yang telah bertindak tidak jujur atau menutup dan/atau mengubur dalam-dalam alas hak perolehan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;

- Hilangnya kepercayaan atas perlindungan dan pengayoman terhadap Negara Republik Indonesia atau Pemerintah Republik Indonesia sebagai akibat tindakan sewenang-wenang TERGUGAT yang telah bertindak tidak jujur atau menutup dan/atau mengubur dalam-dalam keabsahan alas hak perolehan dari TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;

Secara keseluruhan tidak bisa dihargai dengan nilai uang yang bagaimanapun besarnya baik sekarang maupun di kemudian hari, namun apabila ditaksir adalah sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Bahwa total kerugian materiil dan immateriil PARA PENGGUGAT sebagaimana dirinci diatas, adalah sebesar Rp126.000.000.000,00 (seratus dua puluh enam miliar rupiah);

A. PERMOHONAN PROVISI DAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*).

40. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PARA PENGGUGAT ini agar tidak sia-sia atau *illusoir* di kemudian hari dan di samping pula adanya kekhawatiran yang sangat beralasan atas tindakan TERGUGAT untuk menghindari kewajibannya melaksanakan bunyi putusan dengan cara mengalihkan OBYEK SENGKETA kepada Pihak Ketiga, maka berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, PARA PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Semarang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan/*Conservatoir Beslag* (CB) terlebih dahulu atas OBYEK SENGKETA untuk menjamin gugatan ini, yaitu :

Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter



persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 1 Juni 2006, tercatat atas nama GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, atau setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram);

41. Bahwa Permohonan Provisi untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PARA PENGGUGAT ini diajukan berdasarkan atas seluruh uraian dan penjelasan yang telah diuraikan dan dijelaskan oleh PARA PENGGUGAT tersebut diatas serta berdasarkan ketentuan Pasal 180 (1) HIR dan SEMA No. 4 Tahun 2001 jo. SEMA No. 3 Tahun 2000, yang pada faktanya bahwa TERGUGAT telah melakukan berbagai rangkaian Perbuatan Melawan Hukum untuk dan demi menguasai OBYEK SENKETA secara tidak sah dan berdasarkan hukum atau dengan kalimat lain TERGUGAT di kemudian hari nantinya dapat dipastikan akan menghindari kewajibannya melaksanakan bunyi putusan dengan cara mengalihkan OBYEK SENKETA kepada Pihak Ketiga;

42. Bahwa oleh karena itu kekhawatiran PARA PENGGUGAT sangat beralasan dan berdasarkan hukum untuk dapat dikabulkan untuk meletakkan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag terhadap OBYEK SENKETA sampai dengan adanya suatu Putusan Hakim yang Berkekuatan Hukum Tetap;

B. *UIT VOERBAR BIJ VOORRAAD.*

43. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT ini berdasarkan pada surat bukti yang kuat dan tidak mungkin dapat disangkal lagi akan kebenarannya oleh TERGUGAT, maka berdasarkan bunyi Pasal 180 (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000, maka PARA PENGGUGAT berhak mohon agar putusan nanti dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbar Bij Voorraad) meskipun TERGUGAT mohon Verzet atau banding ataupun Kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;

C. *BIAYA PERKARA.*

44. Bahwa karena gugatan ini timbul dari perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT maka pantas dan layak kepada TERGUGAT untuk dihukum membayar seluruh biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

Berdasarkan atas segala apa yang terurai dan dijelaskan diatas, maka bersama ini, Kami dengan segala kerendahan hati, mengajukan permohonan dengan hormat, sudilah kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim



Pemeriksa Perkara ini dengan bijaksana untuk memanggil pihak-pihak kepersidangan, menetapkan hari persidangan, memeriksa perkara ini dan untuk selanjutnya berkenan mengambil keputusan sebagai berikut :

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN (PROVISI) :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Tindakan Pendahuluan (Provisi) yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT;
2. Meletakkan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB) atas OBYEK SENKETA untuk menjamin gugatan ini, atas sebidang tanah dan bangunan yang terperinci sebagai berikut:

Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 1 Juni 2006, tercatat atas nama GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, atau setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram);

3. Memerintahkan secara hukum kepada TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI untuk menunda atau menghentikan untuk sementara waktu sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo* atas segala tindakan-tindakan hukum sehubungan dengan adanya upaya-upaya untuk melakukan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 1 Juni 2006, tercatat atas nama GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, atau setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB) atas OBYEK SENKETA yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Semarang adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I yang telah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah atas sebidang bangunan rumah



tempat tinggal, dengan luas $\pm 490 \text{ m}^2$ (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo atau setempat dikenal dengan Jalan Kepodang No. 10, 12, 14 atau Jalak No. 5 dan 7, yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "THIO TJOE PIAN"*, dengan luas tanah keseluruhan seluas 1.119 m^2 (seribu seratus sembilan belas meter persegi) yang telah diletakkan "Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)" sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang yang telah diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982 sebagaimana telah dikuatkan dan ditegaskan berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. W10.U1/11070/HT.02/7/2018 tanggal 13 Juli 2018 mengenai perihal Informasi penjelasan status Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2398/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

4. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan TERGUGAT dengan ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN yang telah melakukan tukar menukar sebidang bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas $\pm 490 \text{ m}^2$ (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo atau setempat dikenal dengan Jalan Kepodang No. 10, 12, 14 atau Jalak No. 5 dan 7, yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 191/Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "THIO TJOE PIAN"*, dengan luas tanah keseluruhan seluas 1.119 m^2 (seribu seratus sembilan belas meter persegi) yang telah diletakkan "Sita Jaminan



(*Conservatoir Beslag*)” sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang yang telah diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 06/1981/Del/CB/PN.Smg No. 141/1981.G tanggal 5 Desember 1981 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 28 Januari 1982 sebagaimana telah dikuatkan dan ditegaskan berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. W10.U1/11070/HT.02/7/2018 tanggal 13 Juli 2018 mengenai perihal Informasi penjelasan status Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 141/81 G, tanggal 2 Desember 1981 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2398/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan sebidang bangunan yang berdiri diatas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 52/Jomblang, seluas 4.090 m² (empat ribu sembilan puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 409/1973, atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij “Thio Tjoe Pian”* berkedudukan di Semarang, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang) tanggal 12 November 1973, dan telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980, penunjuk warkah “bekas *eigendom* 1639”, sesuai dan berdasarkan “Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006”, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No. 46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat oleh antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dihadapan ALM. NY. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang adalah batal demi hukum (*null and void*) dengan segala akibat hukumnya serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sejak semula (*ex tunc*);

6. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Kesepakatan Bersama pada bulan Juni 2006 yang ditandatangani dan dibuat secara di bawah tangan dengan tanpa tanggal yang pasti dan jelas oleh antara TERGUGAT dengan ALM. TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN adalah batal demi hukum



(null and void) dengan segala akibat hukumnya serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sejak semula (*ex tunc*);

7. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan TERGUGAT yang melawan hukum telah menimbulkan kerugian terhadap PARA PENGUGAT baik kerugian materiil dan atau immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil berupa :

1. Kerugian PARA PENGUGAT yang tidak dapat menikmati hak-haknya atas OBYEK SENKETA sebagai akibat dari adanya Penyitaan OBYEK SENKETA yang dilakukan Polri berdasarkan perbuatan-perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan TERGUGAT terhitung sejak tanggal 3 Oktober 2012 sampai dengan sekarang (21 Juni 2019) atau selama 6 : Rp. 12.000.000.000,00 tahun, yang per tahunnya diperhitungkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
2. Kerugian PARA PENGUGAT yang tidak dapat menikmati hak-haknya atas OBYEK SENKETA sebagai akibat dari adanya Eksekusi Riil Pengosongan OBYEK SENKETA yang diajukan TERGUGAT berdasarkan dalil-dalil palsu dan tidak sebenarnya mengenai keabsahan perolehan hak atas TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 yang diperhitungkan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) : Rp. 5.000.000.000,00
3. Kerugian PARA PENGUGAT atas pemindahan paksa barang-barang bergerak milik PARA PENGUGAT diatas



OBJEK SENGKETA sebagai akibat dari adanya Eksekusi Riil Pengosongan OBJEK SENGKETA yang diajukan TERGUGGAT berdasarkan dalil-dalil palsu dan tidak sebenarnya mengenai keabsahan perolehan hak atas TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7 yang diperhitungkan sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) : Rp. 8.000.000.000,00

4. Biaya pengurusan dalam perkara pidana dan pengurusan perkara perdata a quo adalah sebesar : Rp 1.000.000.000,00
Total kerugian materiil : **Rp 26.000.000.000,00**

b. Kerugian Immateriil berupa :

- Jatuhnya kredibilitas dan harga diri PARA PENGGUGAT beserta keluarganya, serta pandangan negatif dari masyarakat luas khususnya kalangan bisnis akibat dari adanya perbuatan-perbuatan TERGUGAT yang telah bertindak tidak jujur atau menutup dan/atau mengubur dalam-dalam alas hak perolehan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;
- Hilangnya kepercayaan dunia usaha dan perbankan terhadap PARA PENGGUGAT sebagai dampak dari adanya perbuatan-perbuatan TERGUGAT yang telah bertindak tidak jujur atau menutup dan/atau mengubur dalam-dalam alas hak perolehan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;
- Perasaan dihakimi oleh TERGUGAT sebagai akibat dari adanya perbuatan-perbuatan TERGUGAT yang telah bertindak tidak jujur atau menutup dan/atau mengubur dalam-dalam alas hak perolehan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo.



BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;

- Hilangnya kepercayaan atas perlindungan dan pengayoman terhadap Negara Republik Indonesia atau Pemerintah Republik Indonesia sebagai akibat tindakan sewenang-wenang TERGUGAT yang telah bertindak tidak jujur atau menutup dan/atau mengubur dalam-dalam alas hak perolehan TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 52/JOMBLANG jo. BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL JALAN KEPODANG NO. 10, 12, 14 ATAU JALAK NO. 5 DAN 7;

Secara keseluruhan tidak bisa dihargai dengan nilai uang yang bagaimanapun besarnya baik sekarang maupun di kemudian hari, namun apabila ditaksir adalah sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Bahwa total kerugian materiil dan immateriil PARA PENGGUGAT sebagaimana dirinci diatas, adalah sebesar Rp126.000.000.000,00 (seratus dua puluh enam miliar rupiah);

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil dan/atau immateriil sebesar Rp126.000.000.000,00 (seratus dua puluh enam miliar rupiah) kepada PARA PENGGUGAT terhitung sejak 1 (satu) minggu setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan seketika dan tunai;

9. Menyatakan secara hukum kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, dan TURUT TERGUGAT VI untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini dengan segala akibat hukumnya;

10. Menghukum TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI untuk menghentikan segala tindakan-tindakan hukum sehubungan dengan adanya upaya-upaya untuk melakukan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 665/Candi, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), NIB : 11.01.02.01.01912, Surat Ukur No. 33/CANDI/2006 tanggal 1 Juni 2006, tercatat atas nama GOEY SWAN TIONG (TURUT TERGUGAT IV), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang (dahulu Kotamadya Semarang), Kecamatan Candisari, Kelurahan Candi, atau setempat dikenal dengan Jalan MT Haryono No. 825 (dahulu Jalan Mataram);

11. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*), meskipun TERGUGAT mohon *Verzet* atau banding ataupun Kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;



12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul karena gugatan ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, demi peradilan yang baik, peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Pancasila, dan UUD 1945, serta semangat penegakkan hukum dalam era reformasi hukum, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

a. *Ekspsi Litis Petendis*

- Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II perkara No. 280/Pdt.G/2019/PN Smg sama persis dengan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi II dan Penggugat Rekonsensi III dalam perkara No. 115/Pdt.G/2019/PN Smg;
- Bahwa perkara No. 115/Pdt.G/2019/PN Smg saat ini sedang diuji di Pengadilan Negeri Semarang dan masih dalam proses persidangan;
- Bahwa dengan demikian sengketa yang digugat Penggugat, sama dengan perkara yang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga eksepsi *sub judice* yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (*under judicial consideration*);

b. *Eksepsi error in persona*

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING atas obyek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. MT. Haryono (dahulu dikenal sebagai jalan Mataram) No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00665 / Candi tanggal 2 Juni 2006, Surat Ukur No. 33/Candi/2006 Tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 m², atas nama GOEI SWAN TIONG, karena Penggugat I dan Penggugat II memperoleh obyek sengketa tersebut dengan cara membeli dari penjual / pemilik yang berdasarkan peraturan perundang-undangan tidak berhak untuk menjual / memiliki obyek sengketa tersebut karena yang bersangkutan adalah Warga Negara Asing;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Pasal 9 Ayat (1) jo Pasal 21 Ayat (1) UU RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang secara tegas menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik, jo Pasal 26 Ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan pemberian Hak Milik kepada orang asing dilarang, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00665 / Candi tanggal 2 Juni 2006, Surat Ukur No. 33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 m², atas nama GOEI SWAN TIONG, yang merupakan Warga Negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002, ADALAH MELANGGAR HUKUM;
- Bahwa berdasarkan Pasal 17 huruf a UU RI No. 62 Tahun 1958 Tentang Kewarganegaraan jo Pasal 23 huruf a UU RI No. 12 Tahun 2006, maka pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di atas yaitu GOEI SWAN TIONG telah kehilangan kewarganegaraan RI karena telah menjadi Warga Negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002 dan berdasarkan Pasal 17 huruf j UU No. 62 Tahun 1958 Tentang Kewarganegaraan jo Pasal 23 huruf h UU RI No. 12 Tahun 2006, bahwa GOEI SWAN TIONG telah kehilangan Kewarganegaraan RI karena telah memiliki Paspur Belanda No. NPP6J1PJ3 yang dikeluarkan pada tanggal 27 Juli 2011 dan berlaku sampai dengan tanggal 27 Juli 2016;
- Bahwa Pasal 21 Ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya jo Pasal 8 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 09 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan hak pengelolaan yang menyatakan hak milik dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah;
- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No. 10, 12 dan 14 dan Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah bekas HGB No. 393 / Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO*

Halaman 49 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/PT SMG



TJOE PIAN, dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m² yang telah dibeli oleh Tergugat dari Ny. YAMABARU dh YEAP SIEW OO dan Ny. ROSALINA YUEN MU LAN, berdasarkan AKTA JUAL BELI BANGUNAN DAN PENGOPERAN / PELEPASAN HAK ATAS TANAH No. 46 Tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Semarang Ny. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, SH., Jalan Brumbungan IV No. 1 Semarang yang menurut Penggugat I dan Penggugat II telah diletakkan sita jaminan;

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak terdapat hubungan hukum, dan kepentingan hukum (*point d'interest, point d'action*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No. 10, 12 dan 14 dan Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah bekas HGB No. 393 / Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m² yang telah dibeli oleh Tergugat dari Ny. YAMABARU dh YEAP SIEW OO dan Ny. ROSALINA YUEN MU LAN;

- Bahwa dengan demikian Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai kapasitas untuk menilai secara hukum tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No. 10, 12 dan 14 dan Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah bekas HGB No. 393 / Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m² yang telah dibeli oleh Tergugat dari Ny. YAMABARU dh YEAP SIEW OO dan Ny. ROSALINA YUEN MULAN;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang termuat di dalam eksepsi *mutatis mutandis* dianggap terbaca kembali di dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II, kecuali yang telah diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II Posita Angka 1 sampai dengan Posita Angka 40 sebab dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan fakta hukum, dan terhadap dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II tersebut telah terdapat Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Putusan – Putusan Peradilan Tata Usaha Negara
 - a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 12/G/2015/PTUN.Smg tanggal 11 Juni 2015;
 - b. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 183/B/2015/PT.TUN.SBY tanggal 14 Desember 2016;
 - c. Putusan Kasasi TUN.MA.RI. No. 230K/TUN/2016 Tanggal 11 Agustus 2016;
- II. Putusan – Putusan Peradilan Umum
 - a. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60/Pdt.G/2015/PN Smg tanggal 7 Oktober 2015;
 - b. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 238/Pdt/2016/PT SMG tanggal 19 Juli 2016;
 - c. Putusan Mahkamah Agung. RI No. 3700K/Pdt/2016 tanggal 23 Maret 2017;
 - d. Putusan Pengadilan Negeri Semarang mengenai angkat sita No. 75/Pdt.G/2017/PN Smg tanggal 4 September 2017;

4. Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut terdapat fakta hukum oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Semarang telah dilaksanakan eksekusi dan pengosongan, dibuktikan dengan adanya Tembusan Surat dari Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 26 April 2018 Nomor W12.U1/1720/PDT/04.01/4/2018 Perihal Pencatatan Sita Eksekusi No. 11/Pdt. Eks/2018/PN Smg dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pdt. Eks/2018/PN Smg tanggal 25 April 2018, sita eksekusi obyek tanah milik Tergugat yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu dikenal sebagai jalan Mataram) No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, telah dicatatkan dan telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang;

5. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya telah mendalilkan mendapatkan obyek sengketa tersebut yaitu sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00665 / Candi seluas 2.817 m2 tercatat atas nama GOEI SWAN TIONG terletak di Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 3 Oktober 2012 yang telah di *waarmerking* (dibukukan dan didaftarkan) dalam register khusus No. 335/W/VI/2018 tanggal 4 Juni 2018, oleh STEFANUS YUWONO TEDJOSAPUTRO, S.T., S.H., MBA., M.Si., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Semarang;

Halaman 51 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/PT SMG



6. Bahwa jual beli dengan GOEI SWAN TIONG (Turut Tergugat IV) tersebut melalui kuasanya HALIM SUSANTO berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 36 tanggal 31 Maret 2008 yang dibuat di hadapan MARIA YOSEFA DENI, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang;

7. Bahwa berdasarkan putusan-putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), GOEI SWAN TIONG (Turut Tergugat IV) tidak berhak atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00665/Candi seluas 2.817 m² yang diterbitkan pada tanggal 1 Juni 2006 tersebut, sebab sejak tanggal 10 Juni 2002 GOEI SWAN TIONG (Turut Tergugat IV) adalah merupakan Warga Negara Belanda;

8. Bahwa berdasarkan Pasal 9 Ayat (1) jo Pasal 21 Ayat (1) UU RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang secara tegas menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik, jo Pasal 26 Ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan pemberian Hak Milik kepada orang asing dilarang, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 00665 / Candi tanggal 2 Juni 2006, Surat Ukur No. 33/Candi/2006 tanggal 1 Juni 2006, seluas 2.817 m², atas nama GOEI SWAN TIONG, yang merupakan Warga Negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002, ADALAH MELANGGAR HUKUM;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 17 huruf a UU RI No. 62 Tahun 1958 Tentang Kewarganegaraan jo Pasal 23 huruf a UU RI No. 12 Tahun 2006, maka pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di atas yaitu GOEI SWAN TIONG telah kehilangan kewarganegaraan RI karena telah menjadi Warga Negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002 dan berdasarkan Pasal 17 huruf j UU RI No. 62 Tahun 1958 Tentang Kewarganegaraan jo Pasal 23 huruf h UU RI No. 12 Tahun 2006, bahwa GOEI SWAN TIONG telah kehilangan Kewarganegaraan RI karena telah memiliki Paspor Belanda No. NPP6J1PJ3 yang dikeluarkan pada tanggal 27 Juli 2011 dan berlaku sampai dengan tanggal 27 Juli 2016;

10. Bahwa Pasal 21 Ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya jo Pasal 8 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 09 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan hak pengelolaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan hak milik dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah;

11. Bahwa terdapat fakta hukum GOEI SWAN TIONG telah kehilangan kewarganegaraan RI karena telah menjadi Warga Negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002 telah dikuatkan oleh Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jendral Administrasi Umum tanggal 10 Januari 2014 dan Surat Kepolisian Daerah Jawa Tengah No. B/1097/II/2014/Reskrimsus Tanggal 6 Februari 2014;

12. Bahwa dalam pengurusan administrasi penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) 00665 / Candi seluas 2.817 m2 yang diterbitkan pada tanggal 1 Juni 2006, GOEI SWAN TIONG telah memalsukan beberapa surat atau dokumen, perbuatan GOEI SWAN TIONG tersebut telah dilaporkan ke Polda Jawa Tengah oleh Almarhum TONI WIRAMAN pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 52 / Jomblang *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN* yang dilaporkan hilang oleh GOEI SWAN TIONG tersebut, dengan Laporan Polisi No. LP/108/VII/2006/Reskrim Tanggal 27 Juli 2006;

13. Bahwa Surat Laporan Kehilangan palsu dengan No. Pol. 92/BK/VII/2004/Tbs Tanggal 7 Juli 2004 yang dibuat di Polrestabes Semarang tersebut, telah dipergunakan oleh GOEI SWAN TIONG ketika mengajukan kepemilikan hak milik atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang;

14. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 52 / Jomblang *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN* tidak pernah hilang dan tidak pernah terjadi pemecahan dimana salah satunya menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00665 / Candi seluas 2.817 m2 atas nama GOEI SWAN TIONG yang diterbitkan pada tanggal 1 Juni 2006;

15. Bahwa proses hukum pidana dari GOEI SWAN TIONG menurut Jaksa Penuntut Umum dari Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah sudah P-21, akan tetapi GOEI SWAN TIONG yang mempunyai Kewarganegaraan Belanda tidak pernah memenuhi panggilan Penyidik Polda Jawa Tengah untuk dilimpahkan perkaranya kepada Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah guna untuk mengikuti proses persidangan di Pengadilan Negeri Semarang, sehingga oleh Penyidik Polda Jawa Tengah telah diterbitkan Daftar Pencarian Orang dengan Surat DPO Nomor Pol : DPO/39/XII/2009/Reskrim tanggal 17 Desember 2009 dan Surat DPO Nomor Pol :

Halaman 53 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/PT SMG



DPO/05/II/2011/Reskrim, tanggal 6 Januari 2011 atas nama GOEI SWAN TIONG;

16. Bahwa jual beli tanah harus dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan harus memenuhi syarat materiil yaitu :

1. Pembeli berhak membeli tanah dari yang bersangkutan ;
Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk memperoleh atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah HM, HGB atau Hak Pakai;
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
Maksudnya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi bila pemilik tanah ada dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Menurut UUPA, yang dapat memiliki hak milik atas tanah hanya WNI tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA) ;
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk jadi pemilik hak atas tanah, yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli (vide : Effendi Perangin, Praktek Jual Beli tanah, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994) halaman 2);

17. Bahwa berdasarkan aturan yang telah ditetapkan oleh Negara tersebut di atas, maka jual beli yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan GOEI SWAN TIONG (Turut Tergugat IV) yang merupakan Warga Negara Belanda melalui HALIM SUSANTO berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 36 tanggal 31 Maret 2008 yang dibuat di hadapan



MARIA YOSEFA DENI, S.H., Notaris yang berkedudukan di Semarang adalah TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM;

18. Bahwa hal tersebut dikarenakan GOEI SWAN TIONG (Turut Tergugat IV) adalah Penjual yang tidak berhak menjual tanah tersebut karena berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku GOEI SWAN TIONG (Turut Tergugat IV) tidak berhak memiliki tanah tersebut disebabkan karena yang bersangkutan adalah Warga Negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002. Dan cara memperolehnya pun dengan cara MELANGGAR HUKUM;

19. Bahwa kedudukan hukum dari Tergugat adalah Pemilik penguasaan hak atas tanah di Jalan MT. Haryono (dahulu dikenal sebagai jalan Mataram) No. 823 dan 825, dengan luas keseluruhan 4.090 m2, yang diperolehnya dengan cara tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal antara Penggugat dengan (Alm) TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN;

20. Bahwa bangunan tempat tinggal dan tanah yang hak penguasaannya milik Tergugat sebagai obyek yang ditukar tersebut terletak di Jalan Kepodang No. 10, 12 dan 14 dan Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah bekas HGB No. 393 / Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m2, yang diperoleh Tergugat dari Ny. YAMABARU dh YEAP SIEW OO dan Ny. ROSALINA YUEN MU LAN, berdasarkan AKTA JUAL BELI BANGUNAN DAN PENGOPERAN / PELEPASAN HAK ATAS TANAH No. 46 Tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Semarang Ny. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, S.H., Jalan Brumbungan IV No. 1 Semarang;

21. Bahwa sedangkan obyek milik (Alm) TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang akan ditukar tersebut adalah bangunan dan tanah yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu dikenal sebagai Jalan Mataram) No. 823 dan 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang dengan luas keseluruhan 4.090 m2, yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 52 / Jomblang atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, yang diperoleh (Alm) TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN berdasarkan *Copie Collationne SAID TAJUDIN*, Notaris Jakarta, mengenai Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak Milik *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN dan NV. Bouwmij*



MARTENS, tanggal 24 Mei 1980, dibuat di bawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh IWAN HERTANTO, SH, Notaris di Semarang tanggal 24 Mei 1980 dibawah No. 1593;

22. Bahwa kesepakatan tukar menukar bangunan tempat tinggal dan pengoperan / pelepasan hak atas tanah antara Tergugat dengan (Alm) TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN tersebut di atas, dituangkan di dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA bulan Juni 2006;

23. Bahwa berdasarkan Pasal 26 UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dapat disimpulkan bahwa tukar menukar / penukaran adalah salah satu perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik, dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian serta azas hukum perdata yang menyatakan bahwa kesepakatan para pihak berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya, dan dihubungkan dengan telah digunakannya atau telah dikuasainya bangunan dan tanah hasil penukaran oleh Tergugat dan (Alm) TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, maka telah terjadi *transfers of ownership*, sehingga secara yuridis dapat disimpulkan transaksi tukar menukar tanah dan bangunan antara Tergugat dengan (Alm) TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN telah sah dan mengikat;

24. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING* terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No. 10, 12 dan 14 dan Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah bekas HGB No. 393 / Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m² yang telah dibeli oleh Tergugat dari Ny. YAMABARU dh YEAP SIEW OO dan Ny. ROSALINA YUEN MU LAN, berdasarkan AKTA JUAL BELI BANGUNAN DAN PENGOPERAN/ PELEPASAN HAK ATAS TANAH No. 46 Tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat dihadapan Notaris Semarang Ny. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, SH., Jalan Brumbungan IV No. 1 Semarang yang menurut Penggugat I dan Penggugat II telah diletakkan sita jaminan;

25. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak terdapat hubungan hukum, dan kepentingan hukum (*point d'interest, point d'action*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No. 10, 12 dan 14 dan Jalan Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara, Kota Semarang yang berdiri di atas tanah bekas HGB No. 393 / Bandarharjo atas nama *Naamloze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij THIO TJOE PIAN*, dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m² yang telah dibeli oleh Tergugat dari Ny. YAMABARU dh YEAP SIEW OO dan Ny. ROSALINA YUEN MU LAN;

26. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II Posita Angka 1 sampai dengan Posita Angka 41 sampai dengan Posita Angka 46, sebab tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum;

Maka oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *quo* pada Pengadilan Negeri Semarang berkenan memeriksa Gugatan ini dan selanjutnya mohon memutuskan sebagai hukum adalah sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi pemohon untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

ATAU

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 22 Januari 2020 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan gugatan provisi Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi *litis petendis* dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.884.000,00 (lima juta delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, setelah membaca Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa pada

Halaman 57 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 4 Februari 2020 Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 22 Januari 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 10 Februari 2020, kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 7 Februari 2020;

Menimbang, bahwa surat pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Smg telah disampaikan kepada kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 23 Juni 2020, Kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 24 Juni 2020, kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 22 Juni 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang telah terpenuhi oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama Berita Acara persidangan dan surat-surat bukti beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 22 Januari 2020, dan kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat ternyata tidak mengajukan Memori Banding dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat secara keseluruhan telah diajukan sebagai gugatan Rekonvensi dalam perkara Nomor 115/Pdt.G/2019/PN Smg dan telah lebih dahulu diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang yang saat ini sedang dalam proses upaya hukum, dan untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, yang telah memuat dan menguraikan semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding dapat

Halaman 58 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyetujui serta membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut diambil alih di dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 22 Januari 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Peradilan Umum dan HIR serta peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menyatakan menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 280/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 22 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Selasa, tanggal 1 September 2020, oleh kami, Edy Subroto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Daliun Sailan, S.H., M.H. dan Ewit Soetriadi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 349/PDT/2020/PT SMG. tanggal 30 Juli 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 9 September 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Mujiman, B.A., S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat.

Halaman 59 dari 60 halaman, Putusan Nomor 349/PDT/2020/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)



Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Daliun Salian, S.H., M.H.

Edy Subroto, S.H., M.H.

Ewit Soetriadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Mujiman, B.A.,S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi putusan	Rp 10.000,00
3. Administrasi	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00