



PUTUSAN
Nomor 280 PK/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ALI BUDIMAN alias LIE SIN HWA alias LIE TJIEN HOA, bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih Nomor 20, Demangan Baru, Condong Catur, Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paulus Gunadi, S.H., Sp.N., M.Hum dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Jalan K.H. M. Syafei Blok F Nomor 10, Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2014; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I;

Melawan

SANTOSO alias LIE SOEI SIANG, bertempat tinggal di Jalan Pasar II Nomor 3, Kelurahan Wonosobo Barat, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Didi Yudha Pranata Winaryo, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Sidomulyo Timur Nomor 102, Kelurahan Wonosobo Timur, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2014; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding;

Dan:

1. **CINTYA KUSUMAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Jend. Ahmad Yani Nomor 58, Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI DALAM NEGERI cq. GUBERNUR TINGKAT I JAWA TENGAH DI SEMARANG cq. BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II WONOSOBO cq. CAMAT/PPAT KABUPATEN WONOSOBO**, berkedudukan di Jalan Jend. Ahmad Yani Nomor 10 A, Wonosobo;
3. **BUDIADI GUNAWAN, S.H., Notaris/PPAT**, berkedudukan di

Hal. 1 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Jalan Ahmad Yani Nomor 157, Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah;

**4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI AGRARIA
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA
KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA
TENGAH cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN WONOSOBO**, berkedudukan di Jalan Pasukan
Ronggolawe Nomor 25, Wonosobo;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi I, II, III/Tergugat II, Turut Tergugat I, II, III/Pembanding I, Turut Terbanding I, II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1382 K/Pdt/2009, tanggal 30 Juni 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi I, II, III/Tergugat II, Turut Tergugat I, II, III/Pembanding I, Turut Terbanding I, II, II, dengan *posita* perkara sebagai berikut:

1. Bahwa tanggal 8 Agustus 1977, Penggugat telah membeli sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah, Sertipikat Hak guna Bangunan Nomor 469, Surat Ukur Nomor 17, seluas $\pm 119 \text{ m}^2$ (seratus Sembilan belas meter persegi) dan 64 m^2 (enam puluh empat meter persegi) tercatat atas nama Oey Gwan, Oey Hong Tjwan, dan Oey Hong Djan, yang terletak di Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah;
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk tanah seluas $\pm 119 \text{ m}^2$ (seratus sembilan belas meter persegi) dan untuk tanah yang seluas 64 m^2 (enam puluh empat meter persegi) sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Adapun uang pembelian telah diterima oleh Oe Siang Ngo selaku limpahan dari Oey Hong le (penerima kuasa dari Oey Gwan, Oey Hong Tjwan, dan Oey Hong Djan);
3. Bahwa tanah dan bangunan yang seluas $\pm 64 \text{ m}^2$ (enam puluh empat) meter

Hal. 2 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



persegi dahulu ditempati oleh orang tua Tergugat, yaitu almarhum Lie Tjauw Siong beserta dengan istri Lie Tjauw Siong dan anaknya, yaitu Lie Sin Hwa (Tergugat) dan ditempatinya tanah dan bangunan tersebut atas kehendak dari orang tua Penggugat, karena pada waktu itu almarhum Lie Tjuw Siong tidak memiliki tempat tinggal;

4. Bahwa sepengetahuan Penggugat objek sengketa hanya ditempati dan dipakai oleh almarhum Lie Tjauw Siong dan keluarganya, akan tetapi ternyata tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, objek sengketa telah dimintakan permohonan sertipikat oleh Tergugat ke kantor Turut Tergugat III sehingga keluarlah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772 atas nama Tergugat;
5. Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772, Surat ukur Nomor 30 Tahun 1987, seluas $\pm 64 \text{ m}^2$ (enam puluh empat meter persegi), atas nama Lie Sien hwa alias Lie Tjen Hoa, terletak di Jalan Pasar II, Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Pasar II Wonosobo;
 - Sebelah Timur tanah milik Ahmad;
 - Sebelah Selatan tanah milik Willy Budiman;
 - Sebelah Barat tanah milik Santoso;

Untuk selanjutnya akan disebut sebagai objek sengketa;

6. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah Mengajukan permohonan baik nama sertipikat ke kantor Turut Tergugat III dan selanjutnya menjadi atas nama Tergugat atas objek sengketa yang bukan miliknya jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum, dan oleh karenanya cukup alasan supaya Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 722 atas nama Tergugat tersebut di atas dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi;
7. Bahwa karena objek sengketa benar-benar dibeli oleh Penggugat dari Oey Hong Tjwan, Oey Hong Tjwan, dan Oey Hong Djan, maka cukup alasan supaya Penggugat, ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa;
8. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Tergugat telah melakukan jual beli atas objek sengketa kepada Turut Tergugat I dihadapkan Turut Tergugat II, dengan demikian jelas perbuatan Tergugat yang menjual objek sengketa yang bukan miliknya kepada Turut Tergugat I merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa dengan demikian karena jual beli yang dilakukan antara Tergugat

Hal. 3 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



dengan Turut Tergugat I dihadapkan Turut Tergugat II sebagai suatu ikhtikad tidak baik mengandung suatu perbuatan melawan hukum dari Tergugat, maka cukup beralasan supaya perjanjian jual beli antara Tergugat dengan Tergugat I dihadapkan Turut Tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi;

10. Bahwa agar supaya gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia nantinya, serta adanya kekhawatiran yang cukup dari Penggugat objek sengketa akan beralih kepada pihak lain, maka cukup alasan supaya objek sengketa diletakkan sita jaminan (*conversatoir beslag*) terlebih dahulu;
11. Bahwa demikian pula supaya Para Tergugat nantinya dengan sukarela cukup mematuhi isi putusan ini, maka alasan supaya Para Tergugat diperintahkan untuk tunduk dan taat melaksanakan Putusan ini;
12. Bahwa cukup beralasan pula, supaya Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya atau yang menguasai objek sengketa diperintahkan untuk mengosongkan objek sengketa dan selanjutnya meyerahkan objek sengketa kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun juga, jika perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi);
13. Bahwa upaya-upaya perdamaian telah ditempuh akan tetapi tidak membuahkan hasil, sehingga Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Wonosobo/ Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;
14. Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan oleh suatu alat-alat bukti yang otentik, maka cukup alasan supaya gugatan Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada *verzet*, banding atau kasasi dari Para Tergugat;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Oey Gwan, Oey Hong Tjwan dan Oey Hong Djan atas sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tercatat dalam Hak Guna Bangunan Nomor 469, Surat Ukur Nomor 17, seluas $\pm 119 \text{ m}^2$ (seratus sembilan belas meter persegi) dan 64 m^2 (enam puluh empat meter persegi) atas nama Oey Gwan, Oey Hong Tjwan, dan Oey Hong Djan, yang terletak di Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah;
4. Menyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum lagi, Sertipikat Hak

Hal. 4 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Guna Bangunan Nomor 772, Surat Ukur Nomor 30 Tahun 1978, seluas 64 m² (enam puluh empat meter persegi) atas nama Lie Sien Hwa alias Lie Tijen Hoa, terletak di Jalan Pasar II, Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah;

- Sebelah Utara Jalan Pasar II Wonosobo;
- Sebelah Timur tanah milik Ahmad;
- Sebelah Selatan tanah milik Willy Budiman;
- Sebelah Barat tanah milik Santoso;

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi perjanjian jual beli atas objek sengketa yang dilakukan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan atas objek sengketa;
8. Memerintahkan Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya atau yang menguasai objek sengketa untuk segera mengosongkan objek sengketa dan selanjutnya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun juga, jika perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi);
9. Memerintahkan supaya Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
10. Menyatakan gugatan Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada *verzet*, banding atau kasasi dari Para Tergugat;
11. menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, II, Turut Tergugat III mengajukan eksepsi dan Tergugat II mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa dalam *posita-posita* gugatan Penggugat, dengan tegas menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I, sedangkan berdasarkan fakta hukum dan surat-surat bukti otentik yang ada, sudah tidak dapat diragukan lagi tentang siapa pemilik dari tanah dan bangunan objek sengketa, sehingga gugatan Penggugat adalah tidak berlandaskan hukum;



2. Bahwa dalam *posita* gugatan Penggugat, dinyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa ditempati oleh kedua orang tua Tergugat I, yaitu almarhum Lie Tjauw Siong beserta istri Lie Tjauw Siong dan anaknya yaitu Lie Sin Hwa (Tergugat I) karena kehendak dari orang tua Penggugat (kakek Tergugat I), jika memang Penggugat yang membeli tanah dan bangunan objek sengketa, mengapa justru orang tua Penggugat (kakek Tergugat I) yang justru berkehendak keluarga Tergugat I untuk menempati tanah dan bangunan objek sengketa? dengan demikian maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), siapa sebenarnya yang berhak terhadap objek sengketa tersebut;
3. Bahwa dalam *posita* Penggugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa telah Tergugat I jual kepada Tergugat II, dan meminta agar supaya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dinyatakan cacat hukum dan tidak sah, padahal antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak pernah terjadi jual beli tanah dan bangunan objek sengketa, akan tetapi yang benar bahwa karena Tanah Hak Bangunan Nomor 772, seluas 64 m² atas nama Lie Sien Hwa alias Lie Tjien Hoa (Tergugat I) telah berakhir haknya dan menjadi tanah yang dikuasai Negara selanjutnya dan selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa, maka kemudian Tergugat I melepaskan haknya kepada Tergugat II selaku Pemohon Hak, sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh Budiadi Gunawan, S.H., (Turut Tergugat II) Notaris di Wonosobo, dengan demikian maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), apakah jual beli atau pelepasan hak permohonan hak kepada Negara;

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa pada *posita-posita* gugatan Penggugat, dengan tegas menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I, sedangkan berdasarkan fakta hukum dan surat-surat bukti otentik yang ada, sudah tidak dapat diragukan lagi tentang siapa pemilik dari tanah dan bangunan objek sengketa, sehingga gugatan Penggugat adalah tidak berlandaskan hukum;
2. Bahwa dalam *posita* gugatan Penggugat, dinyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa ditempati oleh kedua orang tua Tergugat I, yaitu almarhum Lie Tjauw Siong beserta istri Lie Tjauw Siong dan anaknya, yaitu Lie Sin Hwa (Tergugat I) karena kehendak dari orang tua Penggugat (kakek Tergugat I), jika memang Penggugat yang membeli tanah dan bangunan



objek sengketa, mengapa justru orang tua Penggugat (kakek Tergugat I yang justru berkehendak keluarga Tergugat I untuk menempati tanah dan bangunan objek sengketa? Dengan demikian maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), siapa sebenarnya yang berhak terhadap tanah objek sengketa tersebut;

3. Bahwa dalam *posita* Penggugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa telah Tergugat I jual kepada Tergugat II, dan meminta agar supaya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dinyatakan cacat hukum dan tidak sah, padahal antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak pernah terjadi jual beli tanah dan bangunan objek sengketa, akan tetapi yang benar bahwa karena tanah Hak Guna Bangunan Nomor 772, seluas 64 m² atas nama Lie Sien Hwa alias Lie Tjien Hoa (Tergugat I) telah berakhir haknya dan menjadi tanah yang dikuasai Negara selanjutnya dan selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa, maka kemudian Tergugat I melepaskan haknya kepada Tergugat II selaku Pemohon Hak, sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh Budiadi Gunawan, S.H., (Turut Tergugat II) Notaris di Wonosobo, dengan demikian maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), apakah jual beli atau pelepasan hak dan permohonan hak kepada Negara;
4. Bahwa Penggugat telah menarik Cintya Kusumawati sebagai Tergugat II, yang telah mendapatkan hak atas tanah objek sengketa karena adanya pelepasan hak dari Tergugat I, bahwa Tergugat II memperoleh hak atas tanah objek sengketa dalam masa perkawinan dengan suami Tergugat II yaitu saudara Budijanto, sehingga tanah objek sengketa saat ini dalam penguasaan Tergugat II dan saudara Budijanto (suami Tergugat II), akan tetapi Penggugat hanya menarik Tergugat II selaku pihak yang ikut digugat dan tidak menarik saudara Budijanto selaku suami Tergugat II, sebagai salah satu pihak Tergugat, sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*error in subjecto*);

Eksepsi Turut Tergugat III:

1. Bahwa Turut Tergugat III menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. *Obscuur Libel*;
Bahwa dalam *posita* gugatan Penggugat Nomor 9 (sembilan) menyebutkan: yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 772 atas nama Lie Sien Hwa alias Lie Tjien Hoa, namun dalam daftar yang ada pada kami Hak Guna Bangunan Nomor 772 dimaksud telah dimatikan karena telah berakhir haknya dan telah diterbitkan hak lain;

3. *Error in Persona*;

Bahwa Penggugat bukanlah orang yang berhak untuk mengajukan gugatan karena ketidakjelasan kedudukan dan kapasitas Penggugat menurut hukum. Kekeliruan dan kesalahan bertindak mengakibatkan gugatan Penggugat tersebut di atas mengandung cacat yang mengakibatkan gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, karena sebidang tanah yang dimaksud Penggugat seluas 64 m² yang dikuasai oleh Lie Sien Hwa alias Lie Tjien Hoa adalah merupakan sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 469 yang dibelinya dari Oey Siang Ngo yang mendapat kuasa limpahan dari Oey Hong Le berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1977 Nomor 111/1977, sehingga bukanlah merupakan tanah Penggugat yang dibeli dari Oey Siang Ngo sebagaimana dimaksud dalam *posita* Nomor 1 (satu) gugatan Penggugat;

Bahwa bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah sebagian Hak guna Bangunan Nomor 469 seluas 123 m² (yang setelah diukur dan diterbitkan hak oleh Turut Tergugat III luasnya 119 m²) dengan mendasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1977 Nomor 112/1977 yang terletak di sebelah/ berbatasan dengan bidang seluas 70 m² (yang setelah diukur dan diterbitkan hak oleh Turut Tergugat III luasnya 64 m²) yang dibeli oleh Lie Sien Hwa;

Dalam Rekonvensi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah semestinya akan Penggugat Rekonvensi bangun Ruko, dan untuk keperluan pembangunan Ruko tersebut Penggugat Rekonvensi meminta bantuan kepada perencana bangunan/pengembang, yaitu bapak Ir. Pieter Susanto, untuk itu Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan uang sejumlah Rp209.375.000,00 (dua ratus sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagai uang muka pembangunan Ruko yang terletak di tanah objek sengketa, sesuai dengan bukti kwitansi tertanggal 26 Juni 2007, yang ditandatangani oleh bapak P. Susanto;
3. Bahwa untuk keperluan pembangunan Ruko tersebut, maka Penggugat

Hal. 8 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi selaku warga negara yang baik berusaha untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku diantaranya Penggugat Rekonvensi bermaksud mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);

4. Bahwa untuk mengajukan IMB maka suami Penggugat Rekonvensi melengkapi syarat-syarat pengajuan IMB yang salah satunya adalah meminta persetujuan tetangga disekitar objek sengketa;
5. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi dengan suami Penggugat Rekonvensi meminta persetujuan dari tetangga sekitar, dan sebagian besar tetangga tidak keberatan dan memberikan tanda tangan persetujuan, atas pendirian bangunan yang akan dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa akan tetapi ada satu tetangga Penggugat Rekonvensi yang tidak mau memberikan persetujuan atas permohonan IMB milik Penggugat Rekonvensi, yaitu saudara Santoso (Tergugat Rekonvensi) tanpa alasan yang jelas, bahkan terkesan Tergugat Rekonvensi mempersulit pembangunan Ruko milik Penggugat Rekonvensi, terbukti dengan tidak hadirnya Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi undangan dari Kelurahan Wonosobo Barat guna memfasilitasi permasalahan tersebut, padahal undangan rapat dilaksanakan 3 (tiga) kali masing-masing tanggal 26 Juli 2007, 4 September 2007 dan 12 September 2007, Tergugat Rekonvensi hanya meminta bantuan kepada saudara Didi Yuda P, S.H., untuk hadir mewakili Tergugat Rekonvensi pada rapat tanggal 4 September 2007 itupun tanpa ada surat kuasa dari Tergugat Rekonvensi, hal ini diperkuat dengan surat tertanggal 21 September 2007, Nomor 400/031/IX/2007, dari Kelurahan Wonosobo Barat;
7. Bahwa menurut surat perjanjian tertanggal 25 Juni 2007, yang ditanda tangani oleh Budijanto (suami Penggugat Rekonvensi) selaku pihak I dan Ir. Pieter Susanto selaku pihak II dalam Pointt 3 disebutkan:
Pelaksanaan pembangunan Ruko tersebut di atas akan di mulai paling lambat pada hari Senin tanggal 30 Juli 2007, dan apabila pada tanggal tersebut di atas proyek tersebut tidak bisa dimulai karena kendala dari Pihak I, maka harga borongan tersebut di atas dianggap batal, dan termin pertama (DP) yang sudah di bayarkan oleh Pihak I hanya akan dikembalikan sebesar 50 %, sebagai ganti biaya survey dan perencanaan;
8. Bahwa akibat dari perbuatan dari Tergugat Rekonvensi tersebut, yang telah menghambat proses pengajuan IMB milik Penggugat Rekonvensi mengakibatkan pembangunan Ruko milik Penggugat Rekonvensi menjadi terhambat/terbengkalai tidak dapat di laksanakan sesuai dengan perjanjian antara Budijanto (suami Penggugat Rekonvensi) dengan pengembang,

Hal. 9 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



padahal Penggugat Rekonvensi telah menyetorkan uang muka pembangunan ruko sebesar Rp209.375.000,00 (dua ratus sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dari tanggal 26 Juni 2007 dan berdasarkan perjanjian tersebut apabila proyek tidak bisa dimulai karena kendala dari pihak I, maka harga borongan tersebut di atas dianggap batal, dan termin pertama (DP) yang sudah dibayarkan oleh pihak I hanya akan dikembalikan sebesar 50 %;

9. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menghambat proses pengajuan IMB milik Penggugat Rekonvensi dan mengakibatkan pembangunan Ruko Penggugat Rekonvensi tidak dapat dilaksanakan, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi kehilangan 50% (lima puluh persen) dari uang muka pembangunan ruko sebesar Rp209.375.000,00 (dua ratus sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp104.687.500,00 (seratus empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sesuai dengan kwitansi tertanggal 28 Agustus 2007;
10. Bahwa oleh karena itu terdapat cukup alasan yang berlandaskan hukum bagi Penggugat Rekonvensi untuk mohon kepada Pengadilan Negeri Wonosobo agar menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang ganti rugi sebesar Rp104.687.500,00 (seratus empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa untuk membayar uang muka pembangunan ruko Penggugat Rekonvensi telah meminjam uang kepada Bank, dan atas pinjaman tersebut Penggugat Rekonvensi harus membayar bunga Bank sebesar 2 % (dua persen) per bulan, sehingga wajar apabila Penggugat Rekonvensi selain memohon kepada Pengadilan Negeri Wonosobo agar menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang ganti rugi sebesar Rp104.687.500,00 (seratus empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) untuk setiap bulanya, terhitung sejak tanggal 28 Agustus 2007 sampai dengan Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini;
12. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mau dengan segera melaksanakan isi putusan ini telah berkekuatan hukum tetap maka Penggugat Rekonvensi mohon pula kepada Pengadilan Negeri Wonosobo supaya Tergugat Rekonvensi dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi dalam setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan perkara ini;

Hal. 10 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



13. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo agar melaksanakan Pensitaan jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi baik terhadap barang-barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak terlebih dahulu, dan selanjutnya pensitaan tersebut supaya dinyatakan sah dan berharga;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Wonosobo agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa akibat perbuatan dari Tergugat Rekonvensi, yang telah menghambat proses pengajuan IMB milik Penggugat Rekonvensi telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi kehilangan 50 % (lima puluh persen) dari uang muka pembangunan Ruko sebesar Rp209.375.000,00 (dua ratus sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp104.687.500,00 (seratus empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sesuai dengan Kwitansi tertanggal 28 Agustus 2007;
3. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa akibat perbuatan dari Tergugat Rekonvensi, yang telah menghambat proses pengajuan IMB milik Penggugat Rekonvensi selain mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Rp104.687.500,00 (seratus empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian atas pembayaran bunga pinjaman bank sebesar 2 % dari uang sebesar Rp104.687.500,00 (seratus empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) untuk setiap bulannya, terhitung sejak tanggal 28 Agustus 2007;
4. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp104.687.500,00 (seratus empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi atas pembayaran bunga pinjaman bank sebesar 2 % dari uang sebesar Rp104.687.500,00 (seratus empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) untuk setiap bulannya, terhitung sejak tanggal 28 Agustus 2007, sampai dengan Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Hal. 11 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi agar memberikan tanda tangan persetujuan atas permohonan IMB yang Penggugat Rekonvensi ajukan;
7. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi dalam tiap hari kelambatannya dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa pensitaan jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan Penggugat Rekonvensi atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi baik terhadap barang-barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak adalah sah dan berharga;
9. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi supaya membayar ongkos perkara;

Atau, jika Pengadilan Negeri Wonosobo berpendapat lain, agar memberikan putusan yang adil menurut hukum;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 17/Pdt.G/2007/PN Wnsb, tanggal 8 April 2008 adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 469, Surat Ukur Nomor 17, seluas $\pm 64 \text{ m}^2$ (enam puluh empat meter persegi) atas nama Oey Gwan, Oey Tjwan dan Oey Hong Djan, yang terletak di Kelurahan Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Pasar II Wonosobo;
 - Sebelah Timur tanah milik Ahmad;
 - Sebelah Selatan tanah milik Willy Budiman;
 - Sebelah Barat tanah milik Santoso;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa pencantuman nama Tergugat I (Lie Sing Hwa) dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tertanggal 13 Agustus 1977 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanda tangan Penggugat pada Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tertanggal 13 Agustus adalah sah;

Hal. 12 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772, Surat Ukur Nomor 30 Tahun 1978 seluas $\pm 64 \text{ m}^2$ atas nama Lie Sien Hwa alias Lie Tjien Hoa terletak di Jalan Pasar II, Kelurahan Wonosobo Barat, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Pasar II Wonosobo;
 - Sebelah Timur tanah milik Ahmad;
 - Sebelah Selatan tanah milik Willy Budiman;
 - Sebelah Barat tanah milik Santoso;Adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
 6. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai objek sengketa milik Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
 7. Menyatakan menurut hukum, bahwa pelepasan hak atas objek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan Turut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;
 8. Menyatakan menurut hukum, bahwa sertipikat hak milik terhadap objek sengketa atas nama Tergugat II adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
 9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772, Surat Ukur Nomor 30 tahun 1978 seluas $\pm 64 \text{ m}^2$ atas nama Lie Sien Hwa alias Lie Tjien Hoa terletak di Jalan Pasar II, Kelurahan Wonosobo Barat, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Pasar II Wonosobo;
 - Sebelah Timur tanah milik Ahmad;
 - Sebelah Selatan tanah milik Willy Budiman;
 - Sebelah Barat tanah milik Santoso;
 10. Memerintahkan Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya atau yang menguasai objek sengketa untuk segera mengosongkan objek sengketa dan selanjutnya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat tanpa sebab dan syarat apapun juga, jika perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi);
 11. Memerintahkan supaya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
 12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi

Hal. 13 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini diperhitungkan sebesar Rp1.322.700,00 (satu juta tiga ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 234/PDT/2008/PT SMG, tanggal 5 November 2008 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Tergugat I, II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Para Pembanding Tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 8 April 2008 Nomor 17/Pdt.G/2007/PN Wnsb, yang dimintakan banding;
- Menghukum Tergugat I, II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp9.000,00 (sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1382 K/Pdt/2009, tanggal 30 Juni 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. ALI BUDIMAN alias LIE SIN HWA alias LIE TJEN HOA, 2. CINTYA KUSUMAWATI, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1382 K/Pdt/2009, tanggal 30 Juni 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 3 April 2012, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 28 Januari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 17/Pdt.G/2007/PN Wnsb, jo. Nomor 234/PDT/2008/PT SMG, jo. Nomor 1382 K/Pdt/2009 jo. Nomor 1/Pdt.PK/2014/PN Wsb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wonosobo, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo tersebut pada tanggal 28 Januari 2014;

Menimbang, bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat,

Hal. 14 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, dan Turut Tergugat I, II, III pada tanggal 21 Februari 2014;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 4 Maret 2014, sedangkan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi I, II, III/Tergugat II, Turut Tergugat I, II, III/Pembanding I, Turut Terbanding I, II, III tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

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

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I/ Tergugat I/Pembanding I telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Ditemukan surat-surat bukti berupa surat wasiat, yang bersifat menentukan, yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;

Bahwa *Judex Juris* dalam putusannya pada halaman 32-33 telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

"Mengenai alasan-alasan ad 1 sampai dengan ad 11;

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, *Judex Facti* mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa adalah tepat, karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya melalui jual beli, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, serta menguasai tanah objek sengketa tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, disamping itu alasan-alasan tersebut merupakan pengulangan pengulangan yang sudah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, lagi pula alasan-alasan ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009";

Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan alasan ditemukan

Hal. 15 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti berupa surat wasiat dari Lie Kie Kiem (dalam tulisan dan bahasa Mandarin), dan baru ditemukan pada tanggal 29 Juli 2013, di Jalan Cendrawasih Nomor 31, Demangan Baru, Condong Catur, Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

Bahwa surat wasiat tersebut yang isinya (setelah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Penterjemah Jap Tjiong Njap penterjemah tersumpah di Surabaya) sebagai berikut:

"Saya (Lie Kie Kiem) datang ke Nusantara pada usia 17 tahun, dan magang sebagai pegawai ditoko Mei Dong, pernah dua kali kembali kekampung halaman. Setelah enam tahun belajar dengan tekun, berhasil memperoleh kemajuan dan manfaat, maka saya mendirikan Guang Dong untuk menambah pengalaman dan pembelajaran, hasil usaha cukup lumayan setelah delapan tahun diserahkan kepada Yu Jun, anak mantan majikan untuk diusahakan sendiri. Dan saya sendiri mendirikan Yue Dong, dan memiliki sejarah selama empat puluh tahun lebih, walaupun beberapa kali mengalami situasi yang buruk, namun tetap masih bertahan dengan bersusah payah, walau tidak termasuk sangat sukses, namun dalam hal kewajiban menghidupi orang tua dan keluarga dapat dikata tidak lalai. Kini anak-anak telah dewasa semua. Usia saya telah mencapai tujuh puluh tujuh tahun, semangat makin lemah, dan kondisi kesehatan makin menurun, sehingga sudah tidak dapat bekerja lagi. Kini saya serahkan Toko lama Yue Dong (sekarang bernama Toko Sumber Djaja) Jalan Pasar Nomor 1. Untuk anak saya Sui Siong/Santoso, untuk diusahakan olehnya, Rumah sebelah Barat diserahkan kepada Tjen Siong, untuk didiami, Toko Xiang di Jalan Raya Nomor 18, sekarang bernama Toko Sentosa Jalan Agung Nomor 18, Wonosobo diserahkan kepada Tjen Siong untuk diusahakan, tentang kekayaan dan barang-barang dan dua buah toko yang diinventarisasi pada akhir tahun 1971 oleh anak sulung Tjauw Siong, hanya cukup untuk membayar hutang, itu merupakan putusan yang diambil secara adil oleh putra Sulung Tjauw Siong, maka kedua toko itu tidak ada kekayaan atau sisa keuntungan untuk dibagikan, maka terpaksa menyerahkan kedua toko tersebut kepada pengelola asal, dan Tjauw Siong sendiri melepaskan haknya, tidak akan minta pembagian harta untuk selamanya. Namun lokasi toko sebelah Timur toko lama (Yue Dong) dibagikan kepada; anak Sulung dari Tjauw Siong, bernama Sien Hwa/Ali Budiman, untuk diusahakan mencari nafkah di kemudian hari, saudara dan anak cucu menjadi banyak, dikhawatirkan tidak ada bukti, hanya dengan lisan saja, maka khusus buatlah Empat lembar Surat bukti dan diberikan

Hal. 16 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tjauw Siong, Tjen Siong, Sui Siong/Santoso masing-masing memegang satu lembar, ayah dan Ibu menyimpan satu lembar, agar para saudara dapat menaati surat bukti, berusaha dengan tenang. Hidup berdampingan secara damai dan saling membantu dalam situasi berada atau kekurangan, saling menolong dalam keadaan sulit, ini adalah pesanku yang terutama”;

Bahwa pada waktu perkara tersebut diperiksa baik pada tingkat Pengadilan negeri, tingkat banding maupun tingkat kasasi, bukti-bukti tersebut tidak dapat ditemukan, oleh karena bukti surat wasiat tersebut dahulu disimpan oleh orang tua Pemohon Peninjauan Kembali (Lie Tjauw Siong/anak Pertama dari Lie Kie Kim) dan setelah orang tua meninggal dunia surat wasiat tersebut tidak diketahui Keberadaannya;

Bahwa bukti surat wasiat tersebut baru ditemukan pada hari Senin, tanggal 29 Juli 2013, di rumah Pemohon Peninjauan Kembali di Jalan Cendrawasih Nomor 31, Demangan Baru, Condong Catur, Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

Bahwa dalam surat wasiat tersebut telah sangat jelas disebutkan bahwa:

“Lokasi toko sebelah Timur toko lama (Yue Dong) diberikan kepada; anak Sulung dari Tjauw Siong, yang bernama Sien Hwa/Ali Budiman”, dan lokasi tanah tersebut adalah tanah Sertipikat HGB Nomor 566, seluas $\pm 64 \text{ m}^2$ terletak di Jalan Pasar II Nomor 1A, Desa Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo;

Bahwa dalam membuat surat wasiat tersebut Lie Kie Kim sudah mempunyai firasat/dugaan yang kurang baik sehingga dalam surat wasiatnya sudah menyebutkan:

“Saya takut tidak ada bukti, karena lisan saja maka saya buat 4 (empat) lembar buktinya yang saya berikan kepada Tjauw Siong, Tjen Siong, Sui Siong alias Santoso dan saya/istri masing-masing pegang 1 (satu) lembar, dan saya berharap kelak apabila saya orang tua telah meninggal, anak-cucu saya dapat hidup berdampingan secara tenang, rukun dan damai, saling membantu”;

Bahwa pada kenyataannya/fakta bahwa apa yang menjadi firasat/dugaan Lie Kie Kim dahulu, sekarang menjadi kenyataan dan terbukti, yaitu tanah yang Lie Kie Kim dibeli dari Oe Siang Ngo (almarhum) dan diberikan kepada 3 orang anaknya sekarang salah satu tanah tersebut menjadi sengketa, bahwa Santoso alias Lie Soei Siang (Termohon Peninjauan Kembali) dengan serakahnya melakukan dengan berbagai cara yang tidak terpuji/kotor, ingin menguasai/memiliki tanah bagian dari milik Lie Tjauw Siong (anak pertama

Hal. 17 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014

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)



dari Lie Kie Kim) yang telah diberikan dan di atas namakan Lie Sien Hwa alias Ali Budiman (Pemohon Peninjauan Kembali) yang merupakan anak tunggal dari Lie Tjauw Siong (anak pertama dari Lie Kie Kim);

Bahwa surat wasiat adalah merupakan pesan terakhir sebelum pemberi wasiat meninggal dunia, dan pesan tersebut harus dilaksanakan oleh penerima wasiat sesuai dengan isi surat wasiat/pesan terakhir;

- II. Putusan *Judex Facti* didasarkan pada, bukti P-7 berupa foto copy kwitansi terima pembayaran sebidang tanah berikut bangunan Nomor 469, atas nama Oei Hong Le dan kawan-kawan. Terletak di Kabupaten Wonosobo ± 70 m² seharga Rp500.000,00 dari Lie Soei Siang, tertanggal 8 Agustus 1977;

Dan, bukti P-9 berupa Surat Pernyataan dari Oei Siang Ngo, tertanggal 1 Agustus 2007 (yang dinyatakan, telah dicabut dan tidak berlaku);

Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya pada halaman 47 telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa kemudian dengan surat bukti P-7, berupa kwitansi pembelian atas objek sengketa tertanggal 8 Agustus 1977, yang mana terlihat bahwa untuk menyatakan sahnya telah terjadinya jual beli atas objek sengketa, maka Penggugat selaku pembeli telah membayar lunas uang sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Oe Siang Ngo selaku penjual, selanjutnya bersesuaian pula dengan surat pernyataan dari Oey Siang Ngo sebagaimana tertuang dalam bukti surat P.9 dan P.11 yang menyatakan bahwa objek sengketa benar telah dibeli oleh Penggugat dan mengizinkan Penggugat untuk menempati dan membangun di atas objek sengketa”;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap putusan *Judex Facti* tersebut dan yang telah dibenarkan oleh *Judex Juris* yang menyebutkan:

“Mengenai alasan-alasan ad 1 sampai dengan ad 11;

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, *Judex Facti* mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa adalah tepat, karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya melalui jual beli, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, serta menguasai tanah objek sengketa tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, di samping itu alasan-alasan tersebut merupakan pengulangan yang sudah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, lagi pula alasan-alasan ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana

Hal. 18 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009”;

Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan alasan oleh karena bukti P-7 berupa Kwitansi terima pembayaran sebidang tanah berikut bangunan Nomor 469, atas nama Oei Hong Le dan kawan-kawan. Terletak dikabupaten Wonosobo ± 70 m² seharga Rp500.000,00 dari Lie Soei Siang, tertanggal 8 Agustus 1977, dan;

Bukti P-9 berupa Surat Pernyataan dari Oei Siang Ngo, tertanggal 1 Agustus 2007 Yang menyatakan:

”Telah menjual tanah dan bangunan HGB Nomor 469 kepada Santoso dan Indraningsih”;

Bahwa Kedua Bukti tersebut diperoleh dengan suatu Kebohongan yang mana kedua bukti tersebut telah dinyatakan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh penandatanganan (penandatanganan/Oe Siang Ngo, Bukan pembuat bukti P-7 berupa kwitansi dan P-9 berupa surat pernyataan, karena yang membuat/yang mengkonsep kedua surat tersebut adalah pengacara/kuasa hukum. dari Penggugat/Lie Soei Siang alias Santoso, yang bernama Didi Yudha Pranata Winaryo, S.H., sedangkan Oe Siang Ngo telah berumur 89 tahun/penandatanganan telah dibohongi supaya menandatangani kwitansi dan surat pernyataan tersebut yang dibawa dan telah dibuat oleh pengacara/kuasa hukum dari Penggugat/Lie Soei Siang alias Santoso yang bernama Didi Yudha Pranata Winaryo, S.H). Pencabutan tersebut dengan Putusan Penetapan Perkara Perdata Nomor 28/Pdt.P/2009/PN Smg, tertanggal 26 Februari 2009;

Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan alasan oleh karena tidak dipertimbangkannya putusan Perkara Perdata Nomor 28/Pdt.P/2009/PN Smg, tertanggal 26 Februari 2009 tersebut oleh *Judex Facti* tingkat pertama dan dikuatkan oleh *Judex Facti* tingkat dua, serta dibenarkan oleh *Judex Juris*, meskipun bukti P-7 dan P-9 telah dilakukan pencabutan dan dinyatakan tidak berlaku dengan bukti putusan Perkara Perdata Nomor 28/Pdt.P/2009/PN Smg, tertanggal 26 Februari 2009;

Bahwa terhadap perbuatan Lie Soei Siang alias Santosa/Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) yang membuat surat yang tidak

Hal. 19 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai keadaan yang sebenarnya dan membohongi Surianata Setiadarma alias Oe Siang Ngo untuk menandatangani surat Pernyataan dan Kwitansi tersebut, Surianata Setiadarma alias Oe Siang Ngo telah Melaporkan Lie Soei Siang alias Santosa/Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) pada pihak yang berwajib/Kepolisian dengan LP/123/K/V/2010/JATENG, RWS, SMG, SLT yang pada saat ini proses Penyidikannya dilanjutkan oleh Polrestabes Semarang dan masih berjalan prosesnya dan saat ini sedang dalam tahap diserahkan/diteliti pada Kejaksaan Negeri Semarang/Penuntut Umum;

Bahwa Pengakuan Lie Soei Siang alias Santosa/Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) pada Penyidik Polrestabes Semarang, menyatakan bahwa:

“Bahwa kwitansi pembelian Kosong yang dimintakan kepada Oe Siang Ngo adalah kwitansi yang dibuat bulan lupa tahun 2007, yang membuat adalah Pak Didi Pengacara saya. dirinya bersama Pengacara saya datang ke rumah Oe Siang Ngo, untuk minta tanda tangan kwitansi kosong, namun oleh karena Oe Siang Ngo tidak mau tanda tangan kwitansi kosong tersebut, maka selanjutnya kwitansi kosong tersebut dibuat sendiri oleh Pengacara saya yang bernama Didi dan membuatnya di Wonosobo, kwitansi kosong tersebut diisi, ditulis dengan nilai Rp500.000,00 tertanggal 8 Agustus 1977, Pak Didi membuat kwitansi yang tadinya Kosong dibuat tahun 2007, yang seolah-olah dibuat tahun 1977, tidak ada yang memerintahkan tetapi atas inisiatif Pak Didi sendiri setelah selesai dibuat oleh Pak Didi lalu dirinya datang lagi kepada Oe Siang Ngo untuk minta tandatangan, setelah ditandatangani kemudian kwitansi tersebut dijadikan dasar untuk menggugat pihak lain di Pengadilan Negeri Wonosobo”;

III. Ditemukan saksi baru yang bersifat menentukan, yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat dihadirkan dan didengar keterangannya;

Bahwa *Judex Juris* dalam putusannya pada halaman 32-33 telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

“Menegenai alasan-alasan ad 1 sampai dengan ad 11;

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, *Judex Facti* mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa adalah tepat, karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya melalui jual beli, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, serta menguasai tanah objek sengketa tidak sah dan

Hal. 20 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014

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)



merupakan perbuatan melawan hukum, di samping itu alasan-alasan tersebut merupakan pengulangan pengulangan yang sudah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, lagi pula alasan-alasan ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009”;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap putusan *Judex Facti* yang telah dibebarkan oleh *Judex Juris* tersebut di atas yang menyebutkan:

“Tergugat I telah mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977 yang telah ditandatangani Penggugat selaku pembeli atas objek sengketa dan nama Penggugat tidak tercantum dalam akta tersebut”;

Bahwa terdapat seorang saksi yang sebagai saksi dalam pembuatan Akta Jual Beli maupun sebagai saksi dalam akta jual beli 111/1977 yang pada saat perkara tersebut diperiksa tidak dihadirkan dan didengar keterangannya;

Kesaksiannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Saksi (Haryono) pada tahun 1970 sampai dengan 1994 bekerja di pemerintahan Desa Wonosobo sebagai Carik/Sekretaris Desa (Sekdes) Desa Wonosobo;
2. Bahwa saksi mengerti dan mengetahui, mengenai jual beli tanah yang terjadi pada tahun 1977, dimana Oe Siang Ngo alias Surianata Setiadarma (penerima kuasa limpahan dari Oey Hong Lee, dan Kawan-kawan) selaku penjualnya, dan Lie Kie Kiem sebagai Pembelinya, tanah seluas $\pm 256 \text{ m}^2$ (dua ratus lima puluh enam meter persegi). Yang merupakan sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 469 (luas tanah seluruhnya seluas $\pm 388 \text{ m}^2$) milik Oey Hong Le, Oey Hong Tjwan, Oey Hong Djan dan Oey Lian Pwee;
3. Bahwa tanah seluas $\pm 256 \text{ m}^2$ (dua ratus lima puluh enam meter persegi), keseluruhan harganya Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan Lie Kie Kiem telah membayar kepada Oe Siang Ngo alias Surianata Setiadarma (penerima kuasa limpahan dari Oey Hong Lee dan kawan-kawan) dan Lie Kie Kiem telah mendapat selebar Kwitansi sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sebagai bukti penerimaan uang pembayarannya dari Oe

Hal. 21 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Siang Ngo alias Surianata Setiadarma (almarhum);

4. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga tanah, maka selanjutnya Lie Kie Kiem membayar kepada Oe Siang Ngo alias Surianata Setiadarma tersebut di atas, Lie Kie Kiem menerangkan kepada Oe Siang Ngo alias Surianata Setiadarma bahwa tanah yang dibelinya tersebut dari Oe Siang Ngo alias Surianata Setiadarma akan diberikan kepada ketiga anaknya/putranya yang berada di Wonosobo, yaitu saudara Lie Tjauw Siong (Warga Negara Asing), saudara Lie Tjen Siong (Warga Negara Asing) dan saudara Lie Soei Siang alias Santoso (Warga Negara Indonesia);
5. Bahwa Sehubungan dengan adanya masalah kewarganegaraan maka:
 - a. Saudara Lie Tjauw Siong (putra pertama) masih warga negara asing lalu diberikan kepada anaknya, yaitu Lie Sien Hwa alias Ali Budiman;
 - b. Saudara Lie Tjen Siong (putra kedua) masih warga negara asing diberikan kepada istrinya, yaitu Nyonya Indraningsih;
 - c. Saudara Lie Soei Siang alias Santoso (putra ketiga) sudah warga negara Indonesia (sehingga menggunakan namanya sendiri);
6. Bahwa selanjutnya Pada sekitar tanggal 8 Agustus 1977, Lie Kie Kiem bersama-sama dengan Oe Siang Ngo alias Surianata Setiadarma, datang ke Balai Desa Wonosobo menemui Pak Lurah (Gimin) dan mengutarakan maksudnya yaitu Surianata Setiadarma alias Oe Siang Ngo akan mengadakan jual beli tanah dan bangunan dengan Lie Kie Kiem, serta menghibahkan tanah seluas $\pm 112 \text{ m}^2$ atas sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 469 (luas tanah seluruhnya seluas $\pm 388 \text{ m}^2$) kepada Ny. Oey Lian Pwee;
7. Bahwa selanjutnya Pak Lurah (Gimin), lalu memerintahkan pada saya/Saksi (Haryono) untuk mengkonsep akta jual belinya untuk 3 (tiga) orang dan akta hibah untuk 1 (satu) orang, yaitu sebagai berikut:
 1. Pertama dengan Akta Hibah Nomor 110/1977, tanggal 13 Agustus 1977, tanah seluas $\pm 112 \text{ m}^2$, penerima hibahnya atas nama Ny. Oey Lian Pwee;
 2. Kedua dengan Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, tanah seluas $\pm 70 \text{ m}^2$, seharga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pembelinya atas nama Lie Sien Hwa alias Ali Budiman;
 3. Ketiga dengan Akta Jual Beli Nomor 112/1977, tanggal 13 Agustus 1977, tanah seluas $\pm 123 \text{ m}^2$, seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) pembelinya atas nama Lie Soei Siang alias Santoso;
 4. Keempat dengan Akta Jual Beli Nomor 113/1977, tanggal 13 Agustus

Hal. 22 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



1977, tanah seluas $\pm 73 \text{ m}^2$ seharga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pembelinya atas nama Indraningsih;

8. Bahwa setelah konsep akta jual beli dan akta hibah telah selesai/jadi, lalu konsep akta jual beli dan akta hibah tersebut oleh saya/saksi (Haryono) dengan Pak Lurah (Gimin) diserahkan kepada PPAT/Camat Wonosobo di kantor Kecamatan Wonosobo, yang selanjutnya oleh pegawai PPAT/Camat Wonosobo yang mengurus bagian Pertanahan, konsep akta jual beli dan akta hibah tersebut diketik sesuai data dan konsep yang ada;
9. Bahwa selanjutnya oleh PPAT/Camat Wonosobo (yang pada saat itu dijabat oleh Ngahadi, BA.), ditentukan waktunya (hari dan tanggal) untuk para pihak (penjual dan pembeli) untuk datang menghadap PPAT/Camat Wonosobo dan untuk menandatangani Akta jual beli dan Akta Hibah, yaitu pada tanggal 13 Agustus 1977;
10. Bahwa pada tanggal 13 Agustus 1977 semua pihak (pemberi hibah dan penerima hibah serta penjual dan pembeli) hadir menghadap PPAT/Camat Wonosobo. (yang pada saat itu dijabat oleh Ngahadi, BA.), kecuali pembeli atas nama saudara Ali Budiman sehubungan sedang berada diluar kota, sehingga tidak dapat hadir menandatangani akta jual beli tersebut;
11. Bahwa setelah pihak-pihak yang hadir diberi penjelasan oleh PPAT/Camat Wonosobo. (yang pada saat itu dijabat oleh Ngahadi, BA.), lalu saudara Lie Soei Siang alias Santoso menyatakan kepada PPAT/Camat Wonosobo:
"Bahwa saudara Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, tidak dapat hadir dan dirinya (Lie Soei Siang alias Santosa) yang mendapat kuasa lisan dari saudara Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, untuk mewakili menandatangani Akta Jual Beli Nomor 111/1977 atas nama Lie Sien Hwa alias Ali Budiman tersebut";
12. Bahwa setelah semua akta hibah dan akta jual beli tersebut ditandatangani oleh para pihak dan Pak lurah (Gimin) beserta saya/Saksi (Haryono) yang sebagai saksi-saksi menandatangani dalam Akta-akta tersebut, maka selanjutnya akta-akta tersebut oleh PPAT/Camat Wonosobo diserahkan kepada BPN Wonosobo untuk diproses Penerbitan Sertipikat atas nama masing-masing;
13. Bahwa Selanjutnya oleh BPN Wonosobo telah diterbitkan sertipikat sebagai berikut:
 1. atas Akta Hibah Nomor 110/1977, dikeluarkan Sertipikat HGB Nomor .../menjadi HM Nomor 4262/1983, atas tanah seluas $\pm 112 \text{ m}^2$ atas

Hal. 23 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



nama Ny. Oey Lian Pwee;

2. atas Akta Jual Beli Nomor 111/1977, dikeluarkan Sertipikat HGB Nomor 566, atas tanah seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ atas nama Lie Sien Hwa alias Ali Budiman;
3. atas Akta Jual Beli Nomor 112/1977, dikeluarkan Sertipikat HGB Nomor 565 atas tanah seluas $\pm 73 \text{ m}^2$ atas nama Liem Kiem Jin alias Indraningsih;
4. atas Akta Jual Beli Nomor 113/1977, dikeluarkan Sertipikat HGB Nomor 567 atas tanah seluas $\pm 123 \text{ m}^2$ atas nama Lie Soei Siang alias Santosa;
14. Bahwa pada sekitar Tahun 2007 baru diketahui bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977 terdapat suatu kekhilafan/kelalaian dan kecerobohan dari PPAT/Camat Wonosobo (yang pada waktu itu dijabat oleh Bapak Ngahadi, BA.);
15. Bahwa Konsep awal yang telah diketik oleh Pegawai PPAT/Camat Wonosobo yang mengurus bagian pertanahan dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977, adalah semua pihak hadir menghadap PPAT/Camat Wonosobo dan dapat menandatangani Akta Jual Beli Nomor 111/1977, sehingga dalam akta jual beli tersebut telah diketik dan tercantum dan tertulis sebagai pembelinya adalah saudara Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, akan tetapi dalam kenyataannya/faktanya pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 111/1977, saudara Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, Tidak dapat hadir untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tersebut, tetapi penandatanganan pembeli dilakukan oleh saudara Lie Soei Siang alias Santoso, yang menurut pengakuannya telah mendapat kuasa lisan untuk mewakili saudara Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, dalam menandatangani Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tersebut;
16. Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977 ternyata penandatanganan pembeli dilakukan oleh saudara Lie Soei Siang alias Santoso (orang yang bukan sebagai pembeli yang sebenarnya, berdasarkan pengakuannya di hadapan PPAT/Camat Wonosobo hanya mewakili pembeli dengan kuasa lisan dari saudara Lie Sien Hwa alias Ali Budiman dalam menandatangani Akta Jual Beli Nomor 111/1977), sedangkan pembelinya yang sebenarnya adalah saudara Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, dan di dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977 tersebut dalam keterangan nama pembeli ketikannya/tulisannya tidak diperbaiki akan tetapi tetap pada konsep awal dimana para pihak dapat hadir semua

Hal. 24 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



menghadap PPAT/Camat Wonosobo serta dapat menandatangani Akta Jual Beli Nomor 111/1977), sehingga PPAT/Camat Wonosobo, Tidak dicantumkan keterangan Penandatanganan oleh saudara Lie Soei Siang alias Santoso berdasarkan kuasa lisan dari saudara Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, yang dalam melakukan penandatanganan saudara Lie Soei Siang alias Santoso adalah untuk dan atas nama saudara Lie Sien Hwa alias Ali Budiman selaku pembeli dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977. Sehingga Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977 menjadi cacat hukum (cacat formil) dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

17. Bahwa saya/Saksi (Haryono) menyatakan bahwa dalam memberi keterangan kesaksian tersebut di atas adalah dalam keadaan yang sebenar-benarnya dan saya/Saksi (Haryono) siap disumpah atas kebenaran dalam memberikan keterangan dan kesaksian tersebut di atas;

IV. Dalam putusan *Judex Facti* tingkat pertama yang dikuatkan oleh *Judex Facti* tingkat kedua serta dibenarkan oleh *Judex Juris* terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa *Judex Juris* dalam putusannya pada halaman 32 telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

"Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, *Judex Facti* mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa adalah tepat, karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya melalui jual beli, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, serta menguasai tanah objek sengketa tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum";

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap putusan *Judex Facti* yang telah dibenarkan *Judex Juris* tersebut yang menyebutkan:

"...dalam surat bukti T1-3 dan P-2 jadi terhadap bukti ini semestinya Tergugat I tidak mencantumkan namanya dalam akta jual beli tersebut, akan tetapi cukup memohon kepada Turut Tergugat Untuk memuat alasan ketidak hadirannya dengan memberikan kuasa lisan kepada Penggugat untuk mewakilinya menandatangani akta jual beli dan alasan tersebut dimuat dalam akta jual beli itu, atau kalau tidak setelah kembalinya Tergugat I dari luar kota Wonosobo menghadap Turut Tergugat I untuk mencabut kuasa lisannya terhadap Penggugat yang telah menandatangani akta jual beli itu

Hal. 25 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



dan mengubah menjadi atas nama dan ditandatangani oleh Tergugat I, hal ini tidak dilakukan Tergugat I dan masih tetap dalam akta jual beli itu nama yang tercantum selaku pembeli adalah Penggugat, maka terhadap akta jual beli yang demikian itu adalah tidak sah dan tidak dibenarkan oleh hukum”;

Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan alasan ditemukan bukti-bukti baru berupa surat wasiat dari Lie Kie Kiem (dalam Tulisan dan bahasa Mandarin), yang isinya (setelah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh penterjemah Jap Tjiong Njap penterjemah tersumpah di Surabaya), yaitu yang menyatakan bahwa:

“lokasi toko sebelah Timur toko lama (Yue Dong) diberikan kepada; anak Sulung dari Tjauw Siong, yang bernama Sien Hwa/Ali Budiman,” dan lokasi tanah tersebut adalah tanah Sertipikat HGB Nomor 566, seluas $\pm 64 \text{ m}^2$ terletak di Jalan Pasar II Nomor 1A, Desa Wonosobo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo;

Bahwa Lie Kie Kiem telah membeli tanah dari Oe Siang Ngo seluruhnya seluas $\pm 266 \text{ m}^2$. (yang selanjutnya dibagi tiga, untuk ketiga anaknya/Point 2), yaitu:

1. Tanah seluas $\pm 64 \text{ m}^2$ (awalnya $\pm 70 \text{ m}^2$) yang diberikan kepada Lie Tjauw Siong (anak Pertama) dan terhubung yang bersangkutan masih WNA (Warga Negara Asing), maka di atas namakan/diberikan kepada anaknya (anak tunggal yang Warga Negara Indonesia/WNI) bernama Lie Sien Hwa alias Ali Budiman;
2. Tanah seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ (awalnya $\pm 73 \text{ m}^2$) yang diberikan kepada Lie Tjen Siong (Putera Kedua), dikarenakan yang bersangkutan masih warga negara asing, maka diberikan dan di atas namakan istrinya bernama Liem Kiem Jin alias Indraningsih;
3. Tanah seluas $\pm 123 \text{ m}^2$ yang diberikan kepada Lie Soei Siang alias Santosa (putera ketiga);

Bahwa dimana Santoso alias Lie Soei Siang (Termohon Peninjauan Kembali) yang mengakui di hadapan PPAT/Camat Wonosobo, bahwa telah mendapat kuasa lisan mewakili Lie Sien Hwa alias Ali Budiman (Pemohon Peninjauan Kembali) untuk penandatanganan (selaku pembeli) dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ (setelah diadakan pengukuran ulang menjadi seluas $\pm 64 \text{ m}^2$) yang dibuat oleh PPAT/Camat Wonosobo, tetapi Santoso alias Lie Soei Siang (Termohon Peninjauan Kembali) tetapi sekarang mengakui sebagai pembelinya (dalam mengajukan gugatan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2007/PN Wnsb), dan

Hal. 26 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan sebagai wakil dengan kuasa lisan, dan dalam komparisi nama pihak pembeli dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, hanya tercantum nama Lie Sien Hwa alias Ali Budiman sebagai Pembeli (Pemohon Peninjauan Kembali) dan tidak mencantumkan nama Santoso alias Lie Soei Siang (Termohon Peninjauan Kembali), sebagai kuasa lisan dalam menandatangani Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977 tersebut;

Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, yang penulisan/komparisinya tidak memenuhi syarat/ketentuan hukum dalam penulisan/komparisi nama dan tandatangani pembeli, sehingga Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Perbandingan komparisi akta jual beli;

Foto copy Akta Jual Beli Nomor 340/VII/Skj/1996, tanggal 2 Juli 1996, yang dibuat oleh PPAT Ny. Gati Sudardjo, S.H., Purwokerto. (Sebagai Pembanding); (Asli ada pada PPAT Ny. Gati Sudardjo, S.H.);

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 340/VII/Skj/1996, tanggal 2 Juli 1996, yang dibuat oleh PPAT Ny. Gati Sudardjo, S.H., Purwokerto adalah akta jual beli yang benar dalam penulisan komparisi/keterangan pembeli (sebagai contoh komparisi pembeli yang menandatangani AJB dengan kuasa Lisan) pada Kolom tandatangan, dimana pihak pembeli, yang penandatangananannya oleh orang lain/Herman Susilo dengan kuasa lisan dari pembeli yang sebenarnya/Budi Wahono dan di dalam keterangan data Pembeli dan pada kolom tandatangan terdapat tandatangan Herman Susilo yang dibawahnya tertulis nama terang sebagai berikut;

(Herman Susilo Kuasa Lisan dari Budi Wahono);

Akta jual beli tersebut di atas adalah sebagai pembanding terhadap:

Bukti (P-2/T1-3) berupa Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, yang dibuat oleh PPAT/Camat Wonosobo, Ngahadi, B.A., adalah akta jual beli yang salah dan cacat hukum (cacat formil) dalam penulisan keterangan (komparisi) pihak pembeli tertulis nama Lie Sien Hwa alias Ali Budiman. Akan tetapi dalam kolom tandatangan, ditandatangani oleh orang lain yaitu Lie Soei Siang alias Santoso yang mengakui telah mendapat kuasa Lisan dari Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, tetapi oleh PPAT/Camat Wonosobo dalam keterangan/komparisinya, data pembeli dan pada kolom

Hal. 27 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014

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)



tandatangan tidak dicantumkan/ditulis:

“Lie Soei Siang alias Santoso mendapat kuasa Lisan dari Lie Sien Hwa alias Ali Budiman”;

Sehingga terdapat kekeliruan/kesalahan, dan kekeliruan/kesalahan tersebut adalah disebabkan/dikarenakan:

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, dibuat dan diketik keterangan para pihak/penjual dan pembeli (komparisinya) sesuai dengan data pembeli yang diterima oleh Saksi/Haryono dari Lie Kie Kiem dengan perkiraan/asumsi bahwa para pihak/penjual dan pembeli akan hadir semua dan dapat menandatangani akta jual beli, akan tetapi, faktanya/kenyataannya pada waktu penandatanganan akta jual beli ternyata dari pihak pembeli/Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, pada tanggal 13 Agustus 1977, tidak dapat Hadir untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 111/1977 dan menghadap PPAT/Camat Wonosobo;

Dan Akta Jual Beli Nomor 111/1977, ditandatangani oleh orang lain, yaitu Lie Soei Siang alias Santoso yang mengaku di hadapan PPAT/Camat Wonosobo, bahwa telah mendapat kuasa lisan dari Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tersebut;

Akan tetapi dalam keterangan (komparisinya) pembeli dan dalam Akta Jual Beli Nomor 111/1977, penulisan nama dan juga pada kolom tandatangan, nama penandatanganan sebagai pembeli, tidak dirubah, yaitu sesuai dengan fakta bahwa “Lie Soei Siang alias Santoso mendapat kuasa lisan dari Lie Sien Hwa alias Ali Budiman”;

Sehingga menyebabkan Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, menjadi cacat hukum (cacat formil) dan Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, menjadi batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa komparisi adalah:

Salah satu bagian dari kerangka akta PPAT atau bentuk akta otentik adalah komparisi yang memuat identitas penghadap dan keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap dan dasar hukum, komparisi dalam suatu akta PPAT, untuk menentukan apakah seseorang yang menghadap PPAT, memiliki kecakapan dan kewenangan bertindak dalam akta. Rumusan redaksional pada bagian komparisi dapat ditinjau berdasarkan cara orang bertindak dalam akta PPAT, yaitu:

1. Bertindak untuk diri sendiri, dengan atau tanpa persetujuan;
2. Bertindak sebagai kuasa (orang atau badan hukum):

Hal. 28 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bertindak sebagai wakil badan hukum;
4. Bertindak sebagai wakil demi hukum;
5. Bertindak dalam kombinasi 1 sampai dengan 4;

Bahwa selaku PPAT/PPAT Sementara (PPAT/Camat) harus mempedomani, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa oleh karena Perbuat Akta Jual Beli Nomor 111/1977, tanggal 13 Agustus 1977, adalah PPAT/PPAT Sementara (PPAT Camat), dan pencantuman nama Lie Sien Hwa alias Ali Budiman, sebagai pembeli adalah oleh PPAT/PPAT Sementara (PPAT/Camat), dan sudah sesuai benar dengan konsep awal (pembeli yang tercantum namanya hadir menghadap dan dapat menandatangani AJB), maka Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas pencantuman namanya dalam AJB. tersebut;

Sehingga Pertimbangan Hukum:

"...dalam surat bukti T1-3 dan P-2 jadi terhadap bukti ini semestinya Tergugat I tidak mencantumkan namanya dalam akta jual beli tersebut, akan tetapi cukup memohon kepada Turut Tergugat untuk memuat alasan ketidak hadirannya dengan memberikan kuasa lisan kepada Penggugat untuk mewakilinya menandatangani akta jual dan alasan tersebut dimuat dalam akta jual beli itu atau kalau tidak setelah kembalinya Tergugat I dari luar kota Wonosobo menghadap Turut Tergugat I untuk mencabut kuasa lisannya terhadap Penggugat yang telah menandatangani akta jual beli itu dan mengubah menjadi atas nama dan ditandatangani oleh Tergugat I, hal ini tidak dilakukan Tergugat I dan masih tetap dalam akta jual beli itu nama yang tercantum selaku pembeli adalah Penggugat, maka terhadap akta jual beli yang demikian itu adalah tidak Sah dan tidak dibenarkan oleh hukum";

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

Bahwa setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan Putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan tersebut karena pertimbangan telah tepat;

Bahwa terbukti Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa, karena Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya melalui jual beli dan Tergugat I menguasai tanah secara melawan hukum sebagaimana telah

Hal. 29 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* dengan tepat;

Bahwa surat bukti yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali bukan merupakan *novum* yang menentukan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 67 Undang-Undang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **ALI BUDIMAN alias LIE SIN HWA alias LIE TJIEN HOA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **ALI BUDIMAN alias LIE SIN HWA alias LIE TJIEN HOA**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat**, tanggal **19 Desember 2014** oleh Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Ttd/Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn Ttd/Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H

Hal. 30 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014



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

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ... Rp2.489.000,00
Jumlah Rp2.500.000,00

Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 31 dari 31 hal. Put. No. 280 PK/Pdt/2014