



P U T U S A N
Nomor 2874 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

ALLAN SINGOSUSILO WIDJOJO, yang beralamat di Jalan Manyar III/3 Manahan Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa dan memilih domisili hukum di kantor kuasanya kepada **SIDHARTA W. NUGROHO, SH., 2. RETNO KUSMARDANI, SH. MH.** Para Advokat yang berkantor di Perumahan Semarang Indah Blok D XVII no 17 B, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan :

1. **GIANIARTININGSIH**, beralamat di Jalan Mataram 659 Semarang;
2. **KANTOR PERTANAHAN PROPINSI JAWA TENGAH**, beralamat di Jalan Mangunsarkoro 34 C Semarang;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**,
Jalan Ki Mangunsarkoro 23 Semarang;
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I. II, III / Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I. II, III / Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa telah hidup seseorang yang bernama Ong Lhee Soei, dan menikah dengan Kho Bing Nio;
2. Bahwa selama hidup perkawinannya, telah mempunyai sembilan orang anak yaitu :
 - Ong Tjiam Nio;

Hal. 1 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ong Tay Poo;
 - Ong Tay Poen;
 - Ong Tay Hok;
 - Ong Tay Lok;
 - Ong Tay Soei;
 - Ong Giok Lan;
 - Ong Kian Tjioe;
 - Ong Giok Hwie;
3. Bahwa Ong Lhee Soei telah menyewa dari Stichting Soei Bie atas tanah bekas eigendom verp 1628 a/n Stichting Soei Bie, yang dikenal dengan tanah di Jalan Mataram 659 (sekarang M.T Haryono) Semarang, dengan luas sekitar 1300 m2;
 4. Bahwa Ong Lhee Soei atas ijin dari pemerintah, telah pula memperluas bangunan rumah yang ada diatas tanah tersebut;
 5. Bahwa berdasarkan akta Notaries Tan A Soei no. 2, tanggal 2 Oktober 1959, Ong Lhee Soei telah mendirikan yayasan yang diberi nama “ stichting Ong Lhee Soei”;
 6. Bahwa sebagai modal dasar dari pendirian yayasan ini adalah rumah yang didirikan di jl. Mataram 659 Semarang;
 7. Bahwa berdasarkan akta Notaris Tan A Soei No. 71, tanggal 28 April 1967, telah terjadi perubahan anggaran dasar yayasan “*stichting Ong Lhee Soei*” yaitu antara lain merubah nama menjadi yayasan Tirtowidjojo;
 8. Bahwa Tergugat I adalah istri dari anak Ong Lhee Soei dan Kho Bing Nio, yang bernama Ong Kian Tjioe / K.H. Murtio;
 9. Bahwa setelah Ong Lhee Soei dan istrinya Kho Bing Nio meninggal dunia, rumah di Jalan Mataram 659 Semarang dihuni oleh 3 keluarga keturunan mereka yaitu :
 - a. Keluarga Ong Gio Hwie / Ratna Dewi Tjahyaningsih;
 - b. Keluarga Ong Tay Poe;
 - c. Keluarga Ong Kian Tjioe / K.H. Murtio;
 10. Bahwa Ganiartiningsih yang adalah istri dari Ong Kian Tjoe, pada tanggal 5 -11-1987, tanpa seijin dari mendapat kuasa dari seluruh ahli waris alm Ong Lhee Soei., telah mengajukan permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah atas sebagian dari tanah bekas hak eigendom verp 1628 a/n stichting Soei Bie seluas \pm 480 m², ke kantor Agraria Kotamadya DT II Semarang, dengan dasar permohonan adalah :

- a. Surat keterangan dari Kepala Kelurahan Wonodri tanggal 3-9-1987 yang menerangkan bahwa dirinya telah tinggal di tanah Jalan Mataram 659 sejak tahun 1953;
- b. Surat keterangan dari Warno Siswoyo yang adalah Kepala Desa yang menerangkan bahwa Tergugat I menguasai dan menempati tanah dan rumah di Jalan Mataram 659 sejak tahun 1953;

11. Bahwa perbuatan dari Tergugat I dapat diketahui oleh ahli waris alm Ong Lhee Soei sehingga :

- a. Ong Thay Poo telah mengeluarkan surat sanggahan tertanggal 21 Juli 1988 dan dikirimkan ke Kantor Agraria Propinsi Jawa Tengah/ Tergugat II;
- b. Ong Tay Lok telah pula mengirimkan surat keberatan tertanggal 18 Juli 1988 dan dikirimkan ke Kantor Agraria Propinsi Jawa Tengah / Tergugat II;

12. Bahwa berdasarkan adanya sanggahan dan keberatan tersebut, Kantor Agraria Propinsi Jawa Tengah / Tergugat II, mengembalikan berkas permohonan hak atas tanah dari Gianiartiningsih ke Tergugat III;

13. Bahwa disamping itu telah pula dilakukan rapat keluarga pada tanggal 29-4-1995 yang dihadiri antara lain oleh K.H. Murtio / suami Gianiartiningsih dan dalam rapat tersebut didapat kesimpulan :

- a. Tanah akan tetap disertifikatkan keatas nama ahli waris;
- b. Rapat meyetujui tanah selanjutnya dijual dan dibagi rata;
- c. Untuk pensertifikatan rapat menguasai ke Pramudya, SH;

14. Bahwa ternyata secara diam-diam Tergugat I meminta Tergugat II dan Tergugat III untuk kembali memproses permohonannya, sehingga pada 1-9-1995, Tergugat III mengeluarkan surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I yaitu untuk tanah seluas 480 m² / sebagian dari tanah bekas hak eigendom verp 1628 a/n stichting Soei Bie;

Hal. 3 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



15. Bahwa perbuatan Tergugat I, II dan III jelaslah merupakan perbuatan melawan hukum, sebab :

- a) Tergugat I bukanlah orang yang memanfaatkan tanah bekas hak eigendom verp 1628 a/n Stichting Soei Bie tersebut, karena penyewa tanah tersebut adalah Ong Lhee Soei yang kemudian dilanjutkan oleh yayasan Ong Lhee Soei / yayasan Tirtowijojo;
- b) Tergugat I bertempat tinggal ditanah dan rumah di Jalan Mataram 659 Semarang, karena menikah dengan Ong Kian Tjioe yang adalah anak dari Ong Lhee Soei;
- c) Tanah dan rumah di Jalan Mataram 559 Semarang, ditempati dan dihuni oleh Ong Lhee Soei dan anak beserta cucunya;
- d) Rumah di Jalan Mataram 659 Semarang yang berdiri diatas tanah tersebut yang membangun adalah Ong Lhee Soei;
- e) Setelah Ong Lhee Soei meninggal dunia rumah dan tanah tersebut dikuasai dan dihuni secara bersama-sama oleh tiga keluarga keturunan Ong Lhee Soei (salah satunya Tergugat I);

16. Bahwa Tergugat I mengulang lagi perbuatannya, dengan mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Tergugat II untuk sebagian tanah sisa dari tanah bekas hak eigendom verp 1628 a/n Stichting Soei Bie dengan luas \pm 855 m2 tersebut;

17. Bahwa atas permohonan Tergugat I tersebut, Tergugat II mengeluarkan surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I pada tanggal 31-5-2004;

18. Bahwa adapun dasar dari permohonan Tergugat I, untuk memperoleh hak atas tanah seluas 855 m2 adalah sama dengan yang pernah diajukan pada tanggal 5-11-1987;

19. Bahwa dengan demikian telah jelas jika Tergugat I, II, dan III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum;

20. Bahwa untuk itu Penggugat menuntut kira sertifikat SHM 568 (asal SHGB 1170) an. Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri Semarang dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih Kelurahan Wonodri, Semarang, dinyatakan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum karena dikeluarkan berdasarkan data-data fiktif;



21. Bahwa Penggugat menuntut pula kiranya Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mencabut sertifikat SHM 568 (asal SHGB 1170) a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang;
22. Bahwa Penggugat juga menuntut kepada Tergugat I dan atau siapa saja yang menadapat hak dari padanya, untuk mengosongkan tanah dan bangunan bekas tanah hak eigendom verp 1628 a/n Stichting Soei Bie, yang sekarang dikenal dengan tanah sertifikat SHM 568 (asal SHGB 1170) a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang di Jalan Mataram 659 seluas \pm 1300 m², dan meyerahkan kepada ahli waris Penggugat;
23. Bahwa Penggugat juga menuntut kepada para Tergugat, agar dihukum membayar uang paksa Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) jika lalai melaksanakan putusan perkara ini;
24. Bahwa untuk mengurangi kerugian yang lebih besar yang dapat dialami oleh Penggugat mohon dapat dilakukan sita jaminan dan atau sita persamaan terlebih dahulu atas tanah SHM 568 (asal SHGB 1170) a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang, dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih Kelurahan Wonodri, Semarang dahulu;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan atau sita persamaan yang telah dilakukan terlebih dahulu atas tanah dan bangunan di SHM 568 (asal SHGB 1170) a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang;
 3. Menyatakan bahwa bangunan yang berdiri di bekas tanah hak eigendom verp 1628 a/n Stichting Soei Bie adalah milik ahli waris alm Ong Lhee Soei;
 4. Menyatakan bahwa ahli waris Ong Lhee Soei adalah pihak yang memanfaatkan tanah bekas eigendom verp 1628 a/n Stichting Soei Bie,

Hal. 5 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga mendapatkan prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara;

5. Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan SHM 568 (asal SHGB 1170) a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri Semarang dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri Semarang, batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat II dan III untuk mencabut SHM 568 (asal SHGB 1170) a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000.000,- per hari jika lalai melaksanakan keputusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

A t a u

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang benar (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan III mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Tergugat I) :

I. EKSEPSI ABSOLUT

Pengadilan Negeri Semarang Tidak Berwenang Mengadili Pokok Materi Dalam Perkara ini;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada dalil petitum gugatan Penggugat, khususnya angka 6 berbunyi : menyatakan SHM 568 (asal SHGB 1170) a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang, dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang, batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, dan angka 7 berbunyi :

“Menghukum Tergugat II dan III untuk mencabut SHM 568 (asal SHGB 1170) a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri, Semarang”,



yang sangat berkaitan erat dengan dalil Posita dalam gugatan Penggugat, khususnya angka 20 & 21, adalah berkaitan dengan prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu prosedur penerbitan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (*in casu* Tergugat – II & Tergugat – III) yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sesuai ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang – undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang – undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Maka, dalil Posita gugatan Penggugat angka 14 s.d. 19 adalah menyangkut prosedur pendaftaran hak atas tanah sesuai ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menguji keabsahannya, bukan wewenang Pengadilan Negeri sebagaimana diatur Pasal 134 HIR atau Pasal 160 Rbg;

Oleh – karenanya, gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima sebagai konsekuensi hukumnya;

II. EKSEPSI RELATIF

1. EKSEPSI TENTANG PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM (*LEGAL STANDING*) BERTINDAK SEBAGAI Penggugat DALAM PERKARA INI;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada dalil posita gugatan Penggugat. Khususnya angka 1 s.d. 3, tidak tampak jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan ONG LHEE SOEI dan KHO BING NIO sebagaimana disebut sebagai Penyewa tanah bekas eigendom verp 1628 a.n. Stichting Soei Bie (objek perkara) ataupun STICHTING SOEI BIE selaku Pemegang Hak Eigendom Verp 1628 tersebut, dengan demikian, maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum (*legal standing*) untuk bertindak selaku Penggugat dalam perkara ini, sesuai Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 — 05 — 1968, No. 405. K /Sip /196 7), yang Abstraksi Hukumnya berbunyi bahwa 'Gugatan untuk menuntut harus peninggalan

Hal. 7 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



pewaris tidak mempunyai dasar hukum, karena Penggugat bukan ahli waris dari pewaris tersebut, maka dengan demikian gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Oleh karenanya, gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima sebagai konsekuensi hukumnya;

2. EKSEPSI TENTANG OBJEK GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS KEPEMILIKAN DAN DASAR HUKUMNYA (*OBSCUUR LIBELS*);

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada dalil posita gugatan Penggugat, khususnya angka 3 s.d. 7 dan 13, maka dapat diketahui dengan sangat jelas bahwa objek yang dipergunakan sebagai modal dasar dari pendirian yayasan Stichting Ong Lhee Soei sekaligus dijadikan harta peninggalan almarhum ONG LHEE SOEI (Pendiri Yayasan Stichting Ong Lhee Soei) dan isterinya almarhum Kho Bing Nio setelah keduanya meninggal, adalah tanah sewa dari Stichting Soei Bie, Bukan Tanah Milik Pendiri Yayasan Stichting Ong Lhee Soei tersebut yang kemudian telah berubah namanya menjadi yayasan Tirtowidjojo. Sehingga objek gugatan perkara ini tidak jelas hak kepemilikan dan dasar hukumnya, karena alas hak kepemilikan yang menjadi dasar penerbitan sertifikat - sertifikat yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya adalah Tanah Bekas Hak Eigendom Verp 1629 a.n Stichting Soei Bie yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980, bukan Tanah Bekas Hak Eigendom Verp 1628 an Stichting Soei Bie;

Bahwa namun dapat dijelaskan, dengan berakhirnya masa berlaku Hak Eigendom Verp 1629 a.n Stichting Sowe Bie pada tanggal 24 September 1980, maka status hak kepemilikan tanah hapus dan berubah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sehingga hanya Negara yang berhak untuk memberi Hak Prioritas kepada warga masyarakat yang memenuhi syarat yang diatur peraturan perundang - undangan yang berlaku, yaitu dengan menerbitkan Hak Baru atas tanah tersebut dan Tergugat-I telah memenuhi semua persyaratan dan menempuh semua prosedur hukum yang berlaku untuk memperoleh hak baru atas tanah bekas Hak Eropah tersebut, hingga Tergugat-II menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1170/Wonodri/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 10 -10-1995 yang telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 568/ Wonodri tertanggal 2 - 9 -1998 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1317 Wonodri tertanggal 18 Juni 2004, dengan demikian sertifikat- sertifikat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak dapat diajukan pembatalannya berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; oleh karenanya, gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima sebagai konsekuensi hukumnya;

3. EKSEPSI TENTANG OBJEK GUGATAN SUDAH HAPUS ATAU LEWAT WAKTU (DALUWARSA);

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada dalil Posita gugatan Penggugat tersebut diatas (angka 1 s.d 7), apabila objek perkara yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah Tanah Bekas Hak Eigendom Verp 1629 a.n Stichting Soei Bie seluas ±480 M2, maka dengan ini dapat dijelaskan bahwa alas hak tanah tersebut telah HAPUS atau lewat waktu (daluwarsa) setelah tanggal 24 September 1980 dan status kepemilikan tanah tersebut menjadi Tanah Yang dikuasai Langsung Oleh Negara sesuai ketentuan Pasal 1, Ketentuan - ketentuan Konversi yang diatur dalam Undang - undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang pelaksanaan pemberian hak-hak baru atas tanah bekas Hak Eropah tersebut telah diatur dengan PMDN No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan - ketentuan Mengenai Tata - cara Pemberian Hak Atas Tanah, jo. Kepres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok - pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, jo PMDN No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan - ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah-tanah Asal Konversi Hak hak Barat;

Bahwa selain daripada itu, gugatan Penggugat baru diajukan setelah melampaui 30 (tigapuluh) tahun sejak tanggal hapusnya Hak Atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verp 1629 a.n Stichting Sowe Bie pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana diatur Pasal 1967 KUH Perdata, yang mengatur : “segala tuntutan hukum baik yang bersifat

Hal. 9 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012

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)



perbendaan maupun yang bersifat perseorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk, dan Sertifikat yang dijadikan objek perkara telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana diatur Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 32 Ayat (2) yang mengatur :

"dalam hal atas suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Maka gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa), oleh - karenanya, Hak Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini menjadi gugur;

Oleh karenanya, gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima sebagai konsekuensi hukumnya;

4. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK LENGKAP PIHAK TERGUGATNYA (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada dalil Posita gugatan Penggugat, khususnya Angka 8 s.d. 12, maka dapat diberi kesimpulan bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak Tergugatnya, yang seharusnya Penggugat melibatkan semua pihak dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatannya, yaitu semua ahli waris ONG LHEE SOEI maupun ahli waris STICHTING SOEI BIE serta semua pihak terkait hingga terbitnya sertifikat-sertifikat yang dimaksud dalam gugatannya sebagai



pihak TERGUGAT; sehingga dapat menyelesaikan perselisihan dalam perkara ini secara tuntas dan tidak akan ada pihak yang akan saling mengajukan gugatan apapun setelah Putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap kelak di kemudian hari. Hal ini untuk mewujudkan peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan sesuai amanat Pasal 4 Undang - undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Oleh karenanya, gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima sebagai konsekuensi hukumnya;

5. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*);

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada dalil Posita gugatan Penggugat, khususnya angka 13 dan angka 22 s.d. 24, maka dapat diberi kesimpulan bahwa gugatan Penggugat adalah salah sasaran (*error in persona*) karena TERGUGAT-I memperoleh pemberian hak atas tanah Negara setelah menerima penyerahan hak dari ONG TAY POO selaku Presiden /Ketua Yayasan Stichting Ong Lhee Soei (PENGUASA FISIK BANGUNAN DIATAS TANAH NEGARA) berdasarkan pada Akta Notaris Tan A Soei No. 2 tanggal 2 Oktober 1959, yaitu sesuai Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 1987;

Bahwa TERGUGAT – I telah memenuhi semua persyaratan dan prosedur hukum yang diatur dalam PMDN No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan –ketentuan Mengenai Tata – cara Pemberian Hak Atas Tanah jo. Pasal 2 Kepres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok – pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak – hak Barat, jo. Pasal 12 PMDN No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah – tanah Asal Konversi Hak -hak Barat, dengan demikian, Tergugat-I memperoleh Hak atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verp 1629 a.n Stichting Soie Bie berdasarkan itikad baik yang harus dilindungi Hukum;

Bahwa Tergugat - I tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat, maka gugatan Penggugat adalah salah alamat (*error in*

Hal. 11 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



persona), dimana Penggugat harus membuktikan adanya hubungan hukum serta adanya kesalahan atau kelalaian Tergugat - I sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana hal tersebut adalah unsur essensial untuk membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

Oleh – karenanya, gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima sebagai konsekuensi hukumnya;

Bahwa eksepsi - eksepsi yang diajukan Tergugat- I dalam Jawaban ini merupakan Syarat Formal yang mutlak harus dipenuhi oleh Penggugat sehingga dapat menentukan apakah gugatan Penggugat dapat diterima dan dikabulkan, atau ditolak setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Tergugat -I mohon kepada Yth. Majelis Hakim. yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan dan menjatuhkan Putusan Sela terlebih dahulu, khususnya mengenai Eksepsi Absolut, sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok materi dalam perkara ini;

Eksepsi Tergugat II :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Kompetensi Absolut

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebenarnya adalah gugatan tentang suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dimana Penggugat secara tegas dan jelas dalam gugatannya pada angka 17 halaman 3 yang menyatakan :

"Bahwa atas permohonan Tergugat I tersebut, Tergugat II mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna bangunan kepada Tergugat I pada tanggal 31-5-20047";

Hal ini jelas-jelas menegaskan bahwa Penggugat terburu-buru dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan obyek gugatan tersebut



di atas, karena pembuktian terhadap keabsahan surat keputusan dari Tergugat II tanggal 31-5-2004 merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (9) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 tahun 2009. Dengan demikian, Para Penggugat telah melanggar kewenangan lingkungan peradilan sehingga dari dan karenanya, Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan sangat kabur karena tidak didasarkan pada alasan yang jelas. Bahwa Penggugat terkesan seolah-olah telah membolak-balikkan permasalahan yang dihadapi. Sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan menunjukkan kebingungan Penggugat. ketidakjelasan tersebut terlihat dari dalil Penggugat yang secara tegas menyatakan sebagai ahli waris penyewa tanah, namun kemudian seolah-olah ingin ditetapkan sebagai seolah olah pemilik tanah dimaksud;

Dengan demikian karena gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang tidak jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan tersebut menjadi kabur dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat III :

Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*):

1. Bahwa apa yang Penggugat dalilkan dalam gugatan sebagai harta warisan yang berupa tanah dan bangunan adalah tidak mendasar mengingat dalam berkas permohonan atas tanah objek sengketa *a quo* adalah tanah Negara dimana, telah dinyatakan dengan tegas dan jelas oleh ONG TAY POO dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Desember 1987 dan telah diketahui oleh R M Soetomo Soeprapto, SH., Notaris Semarang tanggal 18-2-1988 No. 11/1988, "menyerahkan Hak Atas Tanah di jalan Mataram No. 659 Semarang yang kami sewa dari ex. Stickting SOEI BIE

Hal. 13 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sekarang menjadi tanah Negara kepada adik kami:
GIANIARTININGSIH, HM.";

Bahwa tanah Negara, tidak bisa diwariskan kepada para ahli waris, kecuali sudah diberikan haknya, apalagi tanah dimaksud adalah tanah sewa;

Bahwa disamping hal tersebut diatas, terhadap objek sengketa *a quo* pernah diberikan haknya berupa Hak Guna Bangunan kepada Sdr. SOEDANANG SH dkk (8 orang) sebagai kuasa JAJASAN TIRTO WIDJOJO dengan telah diterbitkannya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Tengah No. Sk1A.IIIHGBI216171 tanggal 1-5-1971 sebagai tanah objek bekas hak barat sehingga dalam pemberian haknya telah sesuai dengan ketentuan KEPPRES No. 32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979;

Bahwa terhadap SK pemberian Hak Guna Bangunan yang telah diterbitkan an. Jajasan Tirtowidjojo sampai dengan batas waktu sesuai ketentuan yang dipersyaratkan selama 3 (tiga) bulan habis tidak pernah dilakukan pendaftaran, maka SK yang telah diberikan BATAL dengan sendirinya;

Bahwa dengan tidak pernah didaftarkannya SK Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Jajasan Tirtowidjojo, selanjutnya telah diserahkan oleh ONG TAY POO selaku Presiden dan atau Komisaris Yayasan kepada GIANIARTININGSIH dengan demikian hak preverent (prioritas) sepenuhnya beralih kepada GIANIARTININGSIH selaku Tergugat I sepenuhnya, sebagaimana dijelaskan di dalam Akta Jajasan No.2 ".....memisahkan dari kekayaannya:

Sebuah rumah beratap genteng, berdinding tembok, berlantai tegel beserta rumah-rumahnya camping (*bijgebouwen*), didirikan diatas tanah sewan, terletak di dalam Kota Pradja Semarang setempat terkenal dengan nama Djalan Mataram 659, dst" Selanjutnya dinyatakan bahwa sebagai Presiden dan Komisaris adalah ONG TAY POO yang diperkenankan oleh Anggaran Dasar untuk melepaskan milik Yayasan;

Oleh karena segala persyaratan yuridis untuk penerbitan hak oleh Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I sertifikat HGB No. 1317/ Wonodri an. GIANIARTININGSIH berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah No. SK.550.1/1152/02/1/157/2004 tanggal 31-05-2004 sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Jo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Jo.
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 dan
HGB No. 1170/Wonodri (sekarang HM No. 568/Wonodri) an.
GIANIARTININGSIH yang didasarkan pada Surat Keputusan Kakanwil
BPN Propinsi Jawa Tengah No. SK.550.1/903/1/231/33/95 tanggal
1-9-1995, sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo.
Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974;

Dengan demikian dalil Penggugat telah Tergugat III patahkan sehingga
gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena
gugatan kabur (*Obscuur Libel*);

2. Kurang Pihak.

Bahwa Penggugat selaku pribadi dan tidak mewakili dari seluruh ahli waris
yayasan sebagai bekas pemilik objek sengketa *a quo* (Surat Pernyataan
ONG TAY POO tanggal 14 Desember 1987), sehingga apabila Penggugat
akan melakukan gugatan atas harta Yayasan seharusnya mendapat kuasa
dari para ahli waris yayasan lainnya yakni:

1. Ong Tjiam Nio;
2. Ong Tay Poo;
3. Ong Tay Poen;
4. Ong Tay Hok;
5. Ong Tay Lok;
6. Ong Tay Soei;
7. Ong Giok Lan;
8. Ong Kian Tjioe;
9. Ong Giok Hwie;

Dengan mengatas- namakan selaku pribadi dalam gugatannya jelas bukan
kapasitasnya untuk menggugat harta warisan milik Yayasan;

Perlu diketahui bahwa Tergugat I telah mendapatkan pelepasan dari
yayasan dengan Surat Pernyataan dari ONG TAY POO tanggal 14
Desember 1987, apakah Penggugat lupa atau tidak mengetahui bahwa
telah ada penyerahan harta yayasan yang terletak di Jalan Mataram No.
569 Semarang tersebut dengan telah di syahkan sebagai AKTA AUTENTIK
No. 11/1988 oleh R M SOETOMO SOEPRAPTO, SH.,;

Hal. 15 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012

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

Berdasarkan Akta Autentik tersebut diatas jelas bahwa hak prioritas (hak preverent) sepenuhnya dari objek sengketa *a quo* adalah ada pada GIANIARTININGSIH (Tergugat I) dan persyaratan yuridis formal telah dipenuhi dalam penerbitan sertifikat HGB No. 1317/Wonodri dan HGB No. 1170/Wonodri (sekarang HM No. 568/Wonodri) semua atas Hama GIANIARTININGSIH sehingga tidak ada kesalahan dengan diterbitkannya sertifikat, HGB No.1317/Wonodri an. GIANIARTININGSIH berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah No.SK.550.1/1152/02/I/157/2004 tanggal 31-05-2004 sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala, BPN No. 9 Tahun 1999 dan HGB No. 1170/Wonodri (sekarang HM No. 568/Wonodri) an. GIANIARTININGSIH yang didasarkan pada Surat Keputusan Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah No. SK.550.1/903/I/231/33/95 tanggal 1-9-1995, telah sesuai Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974;

Dengan gugatan selaku pribadi tanpa adanva kuasa dari ahli waris yayasan yang lain jelas gugatan patut dinyatakan kurang pihak, sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian diatas jelas bahwa karena terhadap objek sengketa *a quo* jelas dan sah menjadi hak kepemilikan GIANIARTININGSIH, dan dengan demikian patut dinyatakan gugatan Kabur (*Obscur Libel*) dan kurang pihak oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi (Tergugat I Konpensasi):

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi /Tergugat - I Konpensasi mohon dalil-dalilnya pada bagian Eksepsi dan pada bagian Pokok Perkara (Konpensasi) perkara ini dinyatakan sebagai bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi dalam perkara ini;
1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat - I Konpensasi menolak seluruh dalil-dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konpensasi kecuali hal-hal yang dengan tegas diakuiinya;



2. Bahwa oleh – karena gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat. Konpensi terbukti tidak berdasarkan pada alasan dan hukum yang berlaku untuk itu bahkan menggunakan Hasil Pertemuan tanggal 29 – 4 – 1995 yang dibuat berdasarkan pada Objek Perjanjian Yang Tidak Halal sebagaimana diatur Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga surat tersebut tidak memenuhi syarat sah berlaku sebagai Undang – undang bagi Pembuatnya, sebagaimana diisyaratkan oleh Pasal 1338 KUH Perdata, maka semua hasil rapat tersebut dapat diajukan pembatalannya melalui Gugatan Balasan / Rekonsensi ini dengan segala, konsekuensi hukumnya;
3. Bahwa selain daripada itu, tindakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi yang menghalang-halangi proses pengalihan hak atas tanah milik Penggugat Rekonsensi / Tergugat - I Konpensi yaitu Sertifikat Hak Milik No. 568 /Wonodri tertanggal 2 — 9 — 1998 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1317 /Wonodri tertanggal 18 Juni 2004 secara sepihak serta mengajukan perkara secara pidana maupun perdata, adalah sangat merugikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat - I Konpensi secara materiel dan immaterial, yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;
4. Bahwa karena adanya tindakan sepihak/blokir dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi tersebut diatas, maka Penggugat Rekonsensi Tergugat - I Konpensi telah kehilangan kesempatan untuk mengadakan kerjasama dengan Pihak Ketiga yang akan membangun Ruko diatas tanah miliknya di Jalan MT. Haryono No.659 Semarang;
5. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat Rekonsensi/Tergugat - I Konpensi karena kehilangan keuntungan menikmati hasil sewa tanahnya selama 10 (sepuluh) tahun adalah sebesar Rp8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);
6. Bahwa oleh – karenanya, Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi sudah sepatutnya dihukum untuk mengganti semua kerugian yang tidak seharusnya dikeluarkan apabila tidak ada permasalahan hukum yang diajukan dalam perkara ini;
7. Bahwa oleh – karena objek gugatan balasan / rekonsensi ini menyangkut pokok materi yang sama dengan pokok materi dalam gugatan konpensi,

Hal. 17 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu mengenai objek tanah yang dimaksud dalam Hasil Pertemuan tanggal 29 – 04 –1995 tersebut, maka gugatan balasan / Rekonsensi ini sudah sepatutnya mendapat pertimbangan Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk diterima dan mengabulkannya;

8. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi dapat diperincikan sebagai – berikut :

- a. Kerugian materi akibat kehilangan kesempatan kerjasama pembangunan Ruko dengan Pihak Ketiga, dengan keuntungan Rp8.000.000.000, (delapan milyar rupiah);
 - b. Kerugian materiel sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk mengurus penyelesaian permasalahan yang ditimbulkan oleh Tergugat Rekonsensi secara pidana maupun perdata dan beban bunga pinjaman sebesar 2% (dua prosen) per – bulan sejak tanggal 1 Januari 2009, dimana biaya – biaya tersebut tidak seharusnya dikeluarkan oleh Penggugat Rekonsensi apabila tidak ada permasalahan hukum tersebut;
 - c. Kerugian immateriel berupa tercemarnya nama baik di kalangan teman-teman dan kerabat serta keluarga marga ONG karena digugat oleh Penggugat Konpensi secara serampangan dan tidak berdasarkan Hukum, yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan mata uang berapapun, namun untuk mempermudah dan adanya kepastian jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi, maka kerugian immateriel ditetapkan sebesar Rp5.000.000.0000,- (lima milyar rupiah);
9. Bahwa supaya Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi akan melaksanakan Putusan perkara ini secara sukarela setelah Putusan memperoleh kekuatan hukum tetap kelak di kemudian hari, maka Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi sudah sepatutnya juga dihukum untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari tidak melaksanakan Putusan perkara ini;
10. Bahwa untuk menjamin gugatan balasan / Rekonsensi ini tidak sia – sia, maka Penggugat Rekonsensi / Tergugat - I Konpensi dengan ini mohon terlebih dahulu agar dilaksanakan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan



milik Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya beserta segala turutannya yang terletak di Jl Manyar III / 3 Manahan Surakarta, dan supaya Sita yang diletakkan dalam perkara ini tidak sia – sia, maka Sita Jaminan tersebut sudah sepatutnya dinyatakan sah dan berharga;

11. Bahwa oleh karena gugatan balasan / Rekonpensi ini diajukan berdasarkan adanya dalil atau pengakuan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dalam dalil gugatan (Konpensi) yang tidak berdasarkan hukum dan didukung dengan bukti – bukti otentik, maka putusan perkara ini sudah memenuhi syarat untuk dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi atau perlawanan (putusan serta merta);

12. Bahwa oleh – karena Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak ada hubungan hukum terhadap Tanah Bekas Hak Eigendom Verp 1629 a.n Stichting Sowi Bie yang telah berubah menjadi tanah Sertifikat Hak Milik No. 568 / Wonodri tertanggal 2-9-1998 dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1317 Wonodri tertanggal 18 Juni 2004, maka Tergugat Rekonpensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak berhak atas tanah – tanah tersebut sebagai konsekuensi hukumnya;

13. Bahwa oleh – karena Tergugat Rekonpensi berada pada posisi yang bersalah maka sudah sepatutnya dibebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan balasan dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi / Tergugat - I Konpensi;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilakukan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya dan segala turutannya yang terletak di, Jalan Manyar III /3 Manahan, Surakarta;



4. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonsensi / Tergugat - I Konpensasi berupa hilangnya kesempatan kerjasama dengan Pihak Ketiga, sebesar Rp8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi untuk mengganti kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonsensi / Tergugat - I Konpensasi sebesar Rp500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) ditambah beban bunga pinjaman sebesar 2% (dua prosen) perbulan terhitung sejak tanggal 1 Januari 2009 hingga Putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi untuk mengganti kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonsensi / Tergugat - I Konpensasi sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari tidak melaksanakan Putusan perkara ini;
8. Menyatakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi tidak berhak atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verp 1629 a.n Stichting Soei Bie yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 568 /Wonodri tertanggal 2 - 9 -1998 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1317 Wonodri tertanggal 18 Juni 2004;
9. Menyatakan Hasil Pertemuan tanggal 29 -4-1995 adalah TIDAK SAH dan dibatalkan demi hukum;
10. Menyatakan tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi berdasarkan pada Hasil Pertemuan tanggal 29 - 4 -1995 yang telah dibatalkan tersebut adalah Tidak Sah dan segala akibat yang ditimbulkannya menjadi risiko atau tanggung — jawabnya;
11. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat III Konpensasi) untuk menghapus status blokir pada Sertifikat Hak Milik No.568/Wonodri dan Sertifikat HGB No.1317/Wonodri a/n Gianartiningsih;
12. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun perlawanan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;

Atau, apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka Tergugat-I Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon adanya PUTUSAN yang memenuhi rasa Keadilan Hukum berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*et aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 170/Pdt.G/2011/PN.SMG tanggal 12 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi para Tergugat;

Dalam Konpensi

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I asal untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat asal tidak berhak atas tanah bekas hak eigendom verp 1629 a.n. Stichting Soei Bie yang telah diterbitkan sertifikat HM no. 568 / Wonodri tanggal 2 September 1998 dan sertifikat HGB no. 1317 Wonodri tanggal 18 Juni 2004;
3. Menyatakan hasil pertemuan tanggal 29 April 1995 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat asal berdasarkan pada hasil pertemuan tanggal 29 April 1995 adalah tidak sah dan segala akibat yang ditimbulkan menjadi resiko atau tanggung jawabnya;
5. Memerintahkan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Turut Tergugat Rekonpensi / Tergugat III asal untuk menghapus status blokir pada sertifikat HM No. 568 Wonodri dan sertifikat HGB no. 1317 Wonodri a.n. Gianartiningsih;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I asal untuk selebihnya;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

Hal. 21 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012

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)



- Menghukum Penggugat asal / Tergugat Rekonpensi membayar ongkos perkara sebesar Rp1.106.500,- (satu juta seratus enam ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor : 88/PDT/2012/ PT.SMG tanggal 11 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 170/ Pdt.G/2011/PN.Smg. tanggal 12 Desember 2011 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 19 Juli 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Juli 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 170/Pdt.G/2011/PN.Smg jo. No. 39/Pdt.K/2012/PN.Smg. tanggal 31 Juli 2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Agustus 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II, III / Para Terbanding pada tanggal 14 Agustus 2012;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 27 Agustus 2012;

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



ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

a. BAHWA PUTUSAN *JUDEX FACTI* DI TINGKAT BANDING SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM DAN BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN DAN YURISPRUDENSI.

a. Bahwa putusan Majelis Hakim di tingkat Banding dalam perkara ini tidak bulat, karena seorang anggota Majelis mengajukan beda pendapat (*Dissenting Opinion*), maka seharusnya kedua belah pihak yang berbeda pendapat mengajukan pertimbangan hukum dari pendapatnya;

a. Bahwa dalam kenyataannya dua orang Majelis hakim di tingkat Banding hanya mengambil alih putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang, dengan tidak memberikan alasan dan dasar hukum dari pendapatnya. Sedangkan seorang anggota Majelis Hakim tingkat Banding yang berbeda pendapat menjelaskan dan menguraikan secara jelas alasan dan dasar hukum dari pendapatnya;

b. Bahwa kemudian putusan di tingkat Banding ini, diambil dari suara terbanyak;

c. Bahwa dengan demikian putusan tingkat banding perkara ini yaitu No. 170/Pdt.G/2011/PN. Smg Jo. 88/Pdt/2012/PT. Smg, melanggar Pasal 50 UU No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu : "Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat Pasal tertentu dari Peraturan Perundang-undangan yang bersankuatan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili ";

Oleh karena itu patut dibatalkan.

b. BAHWA PUTUSAN *JUDEX FACTI* DI TINGKAT BANDING ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD.

a. Bahwa putusan di tingkat Banding diambil dari suara terbanyak, dengan demikian mengesampingkan dengan tanpa memberi alasan dan dasar hukum dari pendapat

Hal. 23 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



salah seorang anggota Majelis Hakim di tingkat banding (DR.Heru Iriani, SH. M.Hum);

- b. Bahwa putusan di tingkat Banding (pendapat dari dua orang Hakim tingkat Banding), tidak menjelaskan dan menguraikan dasar perbedaannya dengan pendapat seorang anggota Majelis yang menyatakan *Desenting Opinion*;

Dua orang Hakim tingkat banding hanya menyatakan; mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Pemohon Kasasi karena tidak ada hal yang baru. Tanpa memeriksa perkara itu kembali dengan menilai fakta-fakta yang ada, dan penerapan hukumnya.begitu saja.

- c. Bahwa dengan demikian putusan di tingkat banding dalam perkara ini, bertentangan dengan sifat peradilan *Judex Facti* ditingkat Banding yang mengadili fakta hukumnya;

- d. Bahwa berdasarkan:

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970, yang kaidah hukum berbunyi : “ Mahkamah Agung menganggap perlu meninjau keputusan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) “;
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No.638 K/Sip/1969, yang kaidah hukum berbunyi : “Putusan *Judex Facti* dibatalkan, jika *Judex Factie* tidak memberikan alasan/pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil Penggugat tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya”;

Maka wajar jika putusan *Judex Facti* dalam perkara ini dibatalkan.

3. BAHWA MAJELIS HAKIM *JUDEX FACTI* MELANGGAR KETENTUAN HUKUM ACARA PERDATA YAITU PASAL 146 HIR, SEHINGGA PEMERIKSAAN FAKTA-FAKTA PERSIDANGAN TIDAK ADIL DAN BERPIHAK KE TERGUGAT;

- a. Bahwa pada saat Penggugat mendapatkan hak untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan;
- 1) Dua orang saksi yaitu anak Oeng Lhee Soei yang bernama Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih dan Ong Giok Lan/ Okky



Komala Dewi atau Bibi dari Penggugat / kakak dan adik ipar dari Tergugat I / Gianiartiningsih (saudara kandung suami Gianiartiningsih), yang telah berusia lebih dari 75 tahun dan seorang diantaranya memakai kursi roda. Saksi ini sangat mengetahui, kapan Tergugat I menikah dengan saudara kandungnya Ong Kian Tjioe / K.H Murtio, dan mulai menetap di rumah Ong Lhee Soei;

Tergugat I keberatan dengan alasan dua orang saksi tersebut masih terikat tali persaudaraan dengan Penggugat;

Terhadap keberatan tersebut Penggugat mengajukan bantahan berdasarkan ketentuan Pasal 146 HIR (saksi yang dapat mengundurkan diri). Pada kesempatan itu kedua Saksi tidak keberatan dan tidak mengundurkan diri, sehingga keberatan Tergugat I tidak beralasan dan meminta Majelis Hakim tetap memeriksa kedua orang tua tersebut sebagai saksi, terlebih lagi kedua orang tua tersebutlah yang mengetahui fakta sebenarnya mengingat perkara ini adalah perkara warisan (kuasa hukum sampai maju kedepan Majelis Hakim untuk menunjukkan pasal 146 HIR tersebut);

Terhadap hal tersebut, Majelis Hakim menerima keberatan dari Tergugat I dan menolak Pembanding/Penggugat untuk menghadirkan ke dua orang saksi tersebut dengan alasan bahwa saksi masih ada hubungan darah dengan Penggugat;

Tindakan Majelis Hakim yang telah melanggar hukum acara dalam pemeriksaan perkara, dan telah merugikan hak Penggugat, Kuasa Hukum Penggugat telah menulis surat no; 26/KAP-SDH/X/2011.yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, dengan tembusan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Majelis Hakim yang bersangkutan. (terlampir);

- 2) Penolakan pemeriksaan saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat yaitu Prof DR Sri Redjeki Hartono, SH, pada kesempatan Penggugat diberi hak untuk membuktikan dalil gugatannya; Terhadap pengajuan tersebut, kembali Tergugat I mengajukan keberatan, dengan alasan saksi fakta belum habis didengar;

Hal. 25 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



Terhadap keberatan tersebut Penggugat telah menjelaskan bahwa Hukum Acara yang berlaku tidak mengatur, dan mengingat asas persidangan yang cepat maka kekosongan waktu untuk menunggu kehadiran saksi yang lain dapat dimanfaatkan untuk mendengarkan pendapat ahli;

Atas keberatan Tergugat I tersebut, Majelis Hakim memeriksa, kembali mengabulkan keberatan Tergugat I dan menunda pemeriksaan Saksi Ahli.

- b. Bahwa dengan ditolaknya saksi ONG GIOK HWIE / RATNA DEWI TJAHJANINGSIH dan ONG GIOK LAN / OKKY KOMALA DEWI, maka pupus sudah upaya Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalilnya, khususnya untuk menguatkan bukti-bukti surat yang diajukan khususnya yang tidak ada aslinya;
 - c. Bahwa kondisi inilah yang sengaja diciptakan dalam persidangan pemeriksaan di Peradilan Tingkat pertama, sehingga dengan mudah Majelis Hakim tingkat pertama melakukan “justifikasi” untuk mengesampingkan bukti surat yang tidak ada aslinya, dan dua orang Majelis hakim di tingkat Banding membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama dan mengambil alih pertimbangannya;
 - d. Tindakan Majelis Hakim di tingkat pertama yang menolak saksi yang bernama Ong Gio Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih dan Ong Giok Lan / Okky Komala Dewi untuk didengar keterangannya, yang kemudian dikuatkan oleh dua orang Majelis Hakim di tingkat Banding menodai keadilan dan kebenaran yang merupakan tujuan akhir dari pemeriksaan perkara di pengadilan dan sumpah jabatan Hakim;
 - e. Berdasarkan putusan di tingkat Banding khususnya pendapat dari dua orang hakim, tindakan Majelis Hakim di Tingkat pertama yang melanggar hukum acara (pasal 146 HIR) tidak pernah dinilai, melainkan dikuatkan tanpa alasan dan dasar hukum yang jelas;
 - f. Dengan demikian putusan *Judex Facti* telah bertentangan kepastian hukum, keadilan, dan melanggar ketentuan pasal 146 HIR, untuk itu wajar jika dibatalkan;
4. BAHWA PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN *JUDEX FACTI* BERTENTANGAN DENGAN FAKTA PERSIDANGAN YAITU; BUKTI



SURAT, BUKTI AKTA AUTHENTIK, KETERANGAN SAKSI, PEMERIKSAAN SETEMPAT, KETERANGAN AHLU, HUKUM YANG BERLAKU DAN YURISPRUDENSI YANG ADA.

a. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di Pengadilan Negeri Semarang mengabaikan fakta bahwa;

1) Tergugat I menikah dengan anak dari Ong Lhee Soei yang bernama Ong Kian Tjioe / K.H Murtio di sekitar tahun 1954.

- Bukti keterangan dari Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih yang dilegalisir notaries;
- Bukti keterangan dari Ong Giok Lan / Okky Komala Dewi yang dilegalisir notaries;
- Keterangan saksi Salipan;
- Keterangan saksi Tatik;
- Keterangan saksi Niniek Siti Moelatsih;

2) Tergugat I sebagai menantu Ong Lhee Soei, menetap di tanah dan rumah sengketa dalam status menumpang di rumah mertua / Ong Lhee Soei;

- Bukti keterangan dari Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih yang dilegalisir notaris;
- Bukti keterangan dari Ong Giok Lan / Okky Kumala Dewi yang dilegalisir notaris;
- Keterangan saksi Penggugat : Salipan;
- Keterangan saksi Tatik;

3) Tanah sengketa adalah tanah hak eigendom verp 1628 a.n. Stiching Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang yang disewa oleh Ong Lhee Soei;

- Bukti keterangan dari Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih yang dilegalisir notaris;
- Bukti keterangan dari Ong Giok Lan / Okky Komala Dewi yang dilegalisir notaris;
- Keterangan saksi Penggugat Salipan.
- Bukti surat P30; P 31;

4) Bangunan di tanah sengketa adalah bangunan yang dibuat oleh Ong Lhee Soei;

Hal. 27 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti keterangan dari Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih yang dilegalisir notaris;
- Bukti keterangan dari Ong Giok Lan / Okky Komala Dewi yang dilegalisir notaris;
- Keterangan saksi Penggugat Salipan;
- Bukti surat P 30; 31;
- 5) Bangunan sengketa adalah milik yayasan Ong Lhee Soei;
 - Bukti keterangan dari Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih yang dilegalisir notaris;
 - Bukti keterangan dari Ong Giok Lan / Okky Komala Dewi yang dilegalisir notaris;
 - Keterangan saksi Penggugat : Salipan;
 - Bukti P 6 .(akta notaris no 2 Notaris Tan A Soei, tanggal 2 Oktober 1959 khususnya tentang modal dasar yayasan pasal 7 dan komparisi);
- 6) Yayasan keluarga yang belum disesuaikan dengan undang-undang tentang yayasan yang telah berlaku, bukan berarti dibubarkan akan tetapi menjadi perkumpulan keluarga yang tunduk pada kesepakatan yang tertuang dalam akta notaris saat pendirian yayasan, dan harta kekayaan yayasan menjadi warisan (sebagaimana dengan tujuan yayasan keluarga);
- Bukti P6.(akta notaris no 2 Notaris Tan A Soei, tanggal 2 Oktober 1959 khususnya pasal 7);
- Keterangan ahli Prof DR Sri Redjeki Hartono, SH.;
- Keterangan ahli B.I.P Suhendro, SH. C.N.;
- 7) Bangunan diatas tanah bekas hak eigendom verp 1628 a.n. Stiching Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang, adalah milik ahli waris Ong Lhee Soei karena yayasan Ong Lhee Soei / Tirtowidjojo belum disesuaikan dengan undang-undang tentang yayasan;
- Bukti keterangan dari Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih yang dilegalisir notaris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti keterangan dari Ong Giok Lan / Okky Komala Dewi yang dilegalisir notaris;
 - **Keterangan saksi Penggugat : Salipan;**
 - Bukti P 6.(akta notaris no 2 Notaris Tan A Soei, tanggal 2 Oktober 1959 khususnya pasal 5);
 - Keterangan ahli Prof DR Sri Redjeki Hartono, SH.;
- 8) Yang memanfaatkan tanah negara eks hak eigendom verp 1628 a.n. Sticing Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang, adalah Ong Lhee Soei dan kemudian diteruskan ahli warisnya;
- Bukti keterangan dari Ong Giok Hwie / Okky Komala Dewi yang dilegalisir notaris;
 - Bukti keterangan dari Ong Giok Lan / Okky Komala Dewi yang dilegalisir notaris;
 - **Keterangan saksi Penggugat : Salipan;**
 - Keterangan saksi Penggugat, MA Tatik;
 - Keterangan saksi Naniek Koeswarno;
 - Keterangan saksi Samiran;
 - Bukti surat P 23 (PBB) an Ratna Dewi Tjahjaningsih;
 - Sesuai pemeriksaan setempat, bangunan utama tanah sengketa dalam keadaan kosong;
- 9) Tanah negara eks hak eigendom verp 1628 a.n. Sticing Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang, dimanfaatkan oleh Ong Lhee Soei dan dilanjutkan oleh ahli warisnya yaitu; Keluarga Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjajaningsih; Keluarga Ong Tay Poen dan keluarga Ong Kian Tjioe;
- Bukti keterangan dari Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih yang dilegalisir notaris;
 - Bukti keterangan dari Ong Giok Lan / Okky Komala dewi yang dilegalisir notaris;
 - Keterangan saksi Penggugat : Salipan;
 - Keterangan saksi Penggugat; Tatik;
 - Keterangan saksi Samiran;

Hal. 29 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012

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)



10) Yang dapat memperoleh hak atas tanah negara eks hak eigendom verp 1628 a.n. Sticing Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang, adalah pihak yang memanfaatkan tanah tersebut.

- **Pasal 5 Kepres 32 tahun 1979;**
- Keterangan ahli B.I.P Suhendro, SH, CN.;

11) Tergugat I / Gianartiningsih adalah menantu Ong Lhee Soei, jadi bukan ahli waris.

- Pasal 833 KUHPdata;
- Keterangan ahli, Prof DR Sri Redjeki Hartono, SH.;
- Keterangan ahli B.I.P Suhendro, SH. C.N.;

12) Tergugat I / Gianartiningsih, tidak benar menguasai tanah dan rumah sengket (tanah eks hak eigendom verp 1628 a.n. Sticing Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang) sendirian sejak tahun 1953 sampai permohonan diajukan;

- Bukti keterangan dari Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih yang dilegalisir notaris;
- Bukti keterangan dari Ong Giok Lan/ Okky Komala Dewi yang dilegalisir notaris;
- **Keterangan saksi Penggugat Salipan;**
- Keterangan saksi Penggugat, Tatik;
- Keterangan saksi Samiran;
- **Keterangan saksi Naniek Koeswarno;**
- Bukti surat P 23 (PBB);

13) Permohonan Tergugat I untuk mendapatkan SHGB 1170 yang kemudian menjadi SHM 568 Luas 480 m2, dan SHGB 1317 (tanah negara eks hak eigendom verp 1628 a.n. Sticing Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang) berdasarkan data palsu karena:

- Mengaku telah menempati seluruh tanah tersebut sejak 1953;
- Mengaku penyewa tanah tersebut dari stichting Soei Bie;



- Mengaku membangun diatas tanah sengketa.
 - Bukti Surat P 16, P 17, P 18, P 19, P 20 dan T 1-4a; T1 – 4b
 - Jawaban Tergugat I, II dan III, yang tidak membantah adanya permohonan dari Tergugat I tersebut;
- 14) Berdasarkan AZAS MEMO PLUS YURIS, yaitu azas yang bertujuan untuk melindungi pemilik hak atas tanah yang sebenarnya ketentuan, hak atas tanah yang ditimbulkan dari keterangan palsu, dapat dibatalkan;
- Keterangan ahli pertanahan Ana Silviana SH. M.H.;
- b. Pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim yang mengesampingkan adanya surat sanggahan dari Ong Thay Lok / surat tanggal 21 Juli 1988 (bukti P.10) dan surat 18 Juli 1988 (bukti P 13), karena tidak diketemukan alat bukti yang sah, adalah bertentangan dengan fakta yaitu;
- 1) Bukti P 30 berupa surat keterangan dari Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih yang adalah anak Ong Lhee Soey (saudara kandung Ong Kian Tjioe / suami Tergugat I) yang dilegalisir notaris), yang memperkuat keberadaan surat tersebut benar-benar ada;
 - 2) Bukti P 31 Berupa surat keterangan dari Ong Giok Lan / Okky Komala Dewi yang adalah anak Ong Lhee Soey (saudara kandung Ong Kian Tjioe / suami Tergugat I) yang dilegalisir notaris), yang memperkuat keberadaan surat tersebut benar-benar ada;
 - 3) Bukti jawaban dari Tergugat II dan III, yang tidak membantah adanya surat dari Kantor Wilayah Agraria Propinsi Jawa Tengah yang mengembalikan permohonan Tergugat I ke Kantor Agraria Semarang;
- c. Pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim yang mengatakan Tergugat I berhak mengajukan permohonan atas tanah sengketa karena didasarkan dari; Surat pernyataan dari Ong Thay Poo tanggal 14 Desember 1987 selaku Presiden Komisaris yayasan Stichting Ong Lhee Soei; surat keterangan Kelurahan dan saksi Niniek Siti Moelatsih (teman sekolah Tergugat I), adalah bertentangan dengan fakta;

Hal. 31 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



- 1) P 6, (Akta Notaris Tan A Soei no 2, khususnya pasal 5) yang menerangkan bahwa kepengurusan dari yayasan Ong Lhee Soei:

“Pasal 5:

.....Selama pengurus terdiri dari Penghadap Ong Lhee Soei atau istrinya, nyonya Kho Bing Nio, maka mereka masing-masing berhak mewakili yayasan seluas-luasnya, baik terhadap perbuatan milik (*dadén van beheer*), dengan tidak ada yang dikecualikan, pula berhak untuk merubah anggaran dasarnya atau membubarkan yayasan ini;

..... Apabila pengurus terdiri dari Ong Tjian Nio, Ong Tay Poo, Ong Tay Poen, Ong Tay Hok, Ong Tay Lok, Ong Tay Soei, Ong Giok Lan, Ong Kian Tjioe dan Ong Giok Hwie, pula apabila pengurus terdiri dari salah seorang dari mereka atau lebih dan turunan-turunan anggota pengurus yang meninggal dunia, maka yayasan didalam dan diluar hukum (*in en buiten rechten*) diwakili oleh para anggota pengurus lengkap dan mereka hanya berhak merubah anggaran dasarnya, melepaskan milik yayasan yang berupa rumah-rumah dan atau tanah-tanah atau menghipotikannya itu atau membubarkan yayasan ini, apabila mereka menghendaknya itu dengan suara terbanyak;

..... Para anggota pengurus berhak dengan perundingan bersama mengangkat dua orang dari mereka berturut-turut dengan nama jabatan Presiden dan Komisaris yang berhak mewakili pengurus lengkap didalam dan diluar hukum, sedangkan pada waktunya untuk pertama kali akan bertindak sebagai Presiden, Tuan Ong Tay Poo dan sebagai Komisaris Tuan Ong Tay Poen keduanya tersebut;

Apabila para anggota pengurus masih belum cukup umur, maka mereka didalam pengurus harus diwakili oleh walinya.

- 2) Perubahan Anggaran Dasar yayasan Sticthing Ong Lhee Soei menjadi yayasan Tirtowidjojo, akta no 70, Notaris Tan A Soei tertanggal 26 Apeil 1967, pasal 5 menyatakan:



..... Selama pengurus terdiri dari penghadap Ong Lhee Soei atau istrinya, nyonya Kho Bing Nio, maka mereka masing-masing berhak untuk mewakili yayasan seluas-luasnya baik terhadap perbuatan milik maupun urusan dengan tidak ada yang dikecualikan pula berhak untuk merubah anggaran dasarnya atau membubarkan yayasan ini;

..... Apabila pengurus terdiri dari anak-anak yang dilahirkan dari perkawinan penghadap Ong Lhee Soei dan nona Kho Bing Nio, pula apabila pengurus terdiri salah satu dari mereka dan keturunan-keturunan anggota pengurus yang telah meninggal dunia, maka yayasan didalam dan diluar pengadilan diwakili oleh para anggota pengurus lengkap dan mereka hanya berhak untuk merubah anggaran dasarnya, melepas milik yayasan yang berupa barang tetap atau menghipotikkannya atau membubarkan yayasan ini, apabila mereka menghendaknya itu dengan suara terbanyak;

..... Para anggota pengurus sejauh mereka terdiri dari lebih dari dua orang berhak dalam perundingan bersama mengangkat dua orang mereka yang berhak mewakili pengurus lengkap didalam dan diluar hukum;

..... Apabila para anggota pengurus masih belum cukup umur, maka mereka didalam pengurus diwakili oleh walinya;

- 3) Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan sah permohonan Tergugat I / Gianiatingish atas tanah sengketa berdasarkan surat tanggal 14 Desember 1987 yang dibuat oleh seorang diri / Ong Thay Poo, adalah tanpa dasar hukum yang jelas. Sebab Ong Tay Poo seorang diri tidak dapat mewakili yayasan, terlebih lagi berdasarkan bukti P 10 surat tanggal 21 Juli 1988, Ong Thay Poo telah mencabut suratnya tanggal 14 Desember 1987;
- 4) Bukti surat P 11 Tanggal 29 April 1995, berupa berita acara rapat keluarga yang berisi kesepakatan dari ahli waris Ong Lhee Soei (termasuk Ong Kian Tjioe / suami Tergugat I), yang menyatakan tanah sengketa adalah harta warisan yang akan disertifikatkan atas nama seluruh ahli waris Ong Lhee Soei;

Hal. 33 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



5) Adapun saksi Niniek Siti Moelatsih (teman sekolah Tergugat I), dalam persidangan menerangkan Saksi adalah teman sekolah di kebidanan dari Tergugat I sejak tahun 1951 sampai dengan 1954, selama bersekolah mereka (saksi dan Tergugat) tinggal di asrama, sehingga tidak mengetahui apa apa kecuali sering bertemu Tergugat I di tanah dan rumah sengketa dan suami Tergugat I adalah Ong Kian Tjioe / K.H Murtio;

d. Pertimbangan hukum dan putusan Majelis hakim yang mengatakan berita acara rapat keluarga (bukti P. 11) tanggal 29 April 1985 adalah bertentangan dengan pasal 1320 khususnya obyek yang halal, karena obyek sengketa bukan modal yayasan / bukan harta peninggalan Ong Lhee Soei, adalah bertentangan dengan fakta yang ada, hukum yang berlaku dan asal asalan;

1) Bangunan yang berdiri di tanah negara bekas hak eigendom verp 1628 a.n. Sticking Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang:

- Tanah bekas hak eigendom verp 1628 a.n. Sticking Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang tersebut disewa oleh Ong Lhee Soei. (P 1 dan P 3);
- **Bangunan diatas tanah tersebut, didirikan oleh Ong Lhee Soei (bukti P 2);**
- Bangunan diatas tanah tersebut adalah modal awal dari yayasan Ong Lhee Soei (Akta Notaris akta notaris no 2 Notaris Tan A Soei, tanggal 2 Oktober 1959 / P.6);
- Bangunan diatas tanah tersebut merupakan harta warisan (akta notaris no 2 Notaris Tan A Soei, tanggal 2 Oktober 1959 Pasal7 / P 6; keterangan ahli Prof DR Sri Redjeki Hartono, SH; keterangan ahli B.I.P Suhendro, SH. CN);

2) Yayasan keluarga yang belum menyesuaikan diri dengan undang-undang yayasan, tidak dapat dikategorikan dibubarkan. Melainkan kembali menjadi perkumpulan keluarga, dan kekayaannya menjadi warisan milik ahli waris (keterangan ahli Prof DR Sri Redjeki Hartono, SH; keterangan ahli B.I.P Suhendro, SH. CN);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Dengan demikian rapat keluarga (bukti P. 11) tanggal 29 April 1985, tidak melanggar pasal 1320 KUHPerduta;
- 4) Rapat keluarga tanggal 29 April 1985 (P 11) dihadiri oleh ahli waris dari alm Ong Lhee Soei untuk membahas tentang warisan Ong Lhee Soei antara lain bangunan di atas tanah eks hak eigendom verp 1628 a.n. Sticing Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang), sedangkan Gianartiningsih bukan ahli waris; Ketentuan pasal 1338 KUHPerduta menegaskan kesepakatan berlaku dan mengikat bagi mereka yang mengadakannya. Jadi jika kemudian meminta Tergugat I meminta berita acara rapat keluarga tanggal 29 April 1995 dinyatakan tidak sah dan Majelis hakim mengabulkannya, adalah hal yang lucu dan aneh;
- e) Pertimbangan dan putusan Majelis Hakim yang mengatakan bahwa Ong Giok Hwie dan Ong Thay Poen hanya pernah menempati rumah di sebelah Selatan namun tidak terus menerus menguasai, dan tidak pernah mengajukan keberatan, adalah pertimbangan hukum yang bertentangan dengan fakta persidangan, dan tanpa dasar hukum yang jelas;
 - 1) Bahwa sengketa ini berkaitan dengan tanah negara eks hak eigendom verp 1628 a.n. Sticing Soei Bei di Jalan Mataram (MT. Haryono) no. 659 Semarang, yang dahulu disewa oleh Ong Lhee Soei dari Sticing Soei Bie: Diatas tanah tersebut didirikan bangunan oleh Ong Lhee Soei: tanah dan bangunan tersebut adalah harta warisan Ong Lhee Soei dan milik seluruh ahli waris Ong Lhee Soei. (P 1 tentang sewa; P 2 tentang IMB; P6. Tentang akta notaris Tan A Soei no 2 tanggal 2 Oktober 1959; Fakta dari peninjauan lokasi);
 - 2) Keluarga Ong Thay Poen tinggal di sana sampai tahun 2000 an, dan Keluarga Ong Giok Hwie sampai tahun 2004 an (Keterangan Ong Giok Hwie / Ratna Dewi Tjahjaningsih (P 30); Keterangan Ong Giok Lan / Okky Komala Dewi (P 31).; keterangan saksi Salipan; Keterangan saksi Tatik);
 - 3) Bahwa tanah dan bangunan tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat I, karena telah diterbitkan SHM 568 (dahulu SHGB 1170) luas 480 M2 dan SHGB 1317 Luas 855 m2 oleh Tergugat II dan III;

Hal. 35 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012

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)



- 4) Penerbitan SHM 568 (dahulu SHGB 1170) luas 480 m2 didasarkan dari permohonan Tergugat I pada 5 Nopember 1987, yaitu saat keluarga Ong Giok Hwie dan Keluarga Ong Thay Poen masih tinggal ditanah sengketa;
- 5) Penerbitan SHGB 1317 luas 855 m2 didasarkan dari permohonan Tergugat I pada tahun 1987, yaitu saat keluarga Ong Giok Hwie dan Keluarga Ong Thay Poen masih tinggal ditanah sengketa;

Bahwa dari fakta tersebut jelas pertimbangan Majelis Hakim tanpa dasar yang jelas dan asal-asalan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa, keberatan Pemohon Kasasi dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) telah tidak cermat mempertimbangkan bukti-bukti dan keterangan saksi dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Yayasan/ Sticing Ong Lhee Soei yang didirikan oleh Ong Lhee Soei, pada tanggal 2 Oktober 1959, dengan Akta No. 2, yang berubah menjadi yayasan Tirtowidjojo dengan Akta Notaries No. 71 tanggal 28 April 1967 dengan modal dasar rumah jalan Mataram No. 659 Semarang;
- Bahwa Ong Lhee Soei, yang menikah dengan Kho Bing Nio, mempunyai 9 orang anak, dimana Pemohon Kasasi adalah cucu/anak dari dari Ong Tay Poo dan Tergugat I/Termohon Kasasi adalah istri dari Ong Kian Tjioe / KH. Murtio, salah satu anak dari Ong Lhee Soei dengan Kho Bing Nio ;
- Bahwa bukti T-1 adalah surat pernyataan yang diberikan pada Tergugat I/Termohon Kasasi untuk mensertifikatkan tanah Yayasan Tirtowidjojo bukan atas nama Tergugat I;
- Bahwa, bukti P-10 adalah sanggahan dari Ong Tay Poo tanggal 21 Juli 1988 dan bukti P-11 adalah tentang notulen rapat keluarga untuk mensertifikatkan tanah sengketa ketas nama ahli waris;;
- Bahwa, selain itu langkah yang ditempuh oleh Ong Tay Poo tersebut tidak sesuai dengan Pasal 5 Anggaran Dasar Yayasan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti P-8 tanggal 10 Februari 1975 yaitu telah ada persetujuan dari Kantor Inspeksi Agaria Propinsi Djawa Tengah Bagian Khusus Kotamadya Semarang tentang dikabulkannya permohonan Hak Guna Bangunan Yayasan Tirtowidjojo;
- Bahwa bukti P-13 adalah pengembalian berkas permohonan Tergugat I/ Termohon Kasasi dari Direktorat Agaria Propinsi Djawa Tengah tanggal 19 Agustus 1988 diatas tanah di Jalan Mataram No. 659;

Menimbang, Dengan demikian terbukti Sertifikat Hak Milik No. 568 dan SHGB No. 1170 atas nama Gianiartiningsih ternyata cacat hukum dan pertimbangan hukum dari hakim yang *disenting openion* adalah sudah tepat dan benar;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Allan Singosusilo Widjojo dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 88/PDT/2012/ PT.SMG tanggal 11 Juni 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 170/Pdt.G/2011/PN.SMG tanggal 12 Desember 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALLAN SINGOSUSILO WIDJOJO** tersebut;

Hal. 37 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor Nomor 88/PDT/2012/PT.SMG tanggal 11 Juni 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 170/Pdt.G/2011/PN.SMG tanggal 12 Desember 2011;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa bangunan yang berdiri di bekas tanah hak eigendom verp 1628 a/n Stichting Soei Bie adalah milik ahli waris almarhum Ong Lhee Soei;
3. Menyatakan bahwa ahli waris Ong Lhee Soei adalah pihak yang memanfaatkan tanah bekas eigendom verp 1628 a/n Stichting Soei Bie, sehingga mendapatkan prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara;
4. Menyatakan Tergugat I,II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan SHM No. 568 (asal SHGB 1170) a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri Semarang dan SHGB 1317 a/n Gianiartiningsih, Kelurahan Wonodri Semarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **12 November 2013** oleh I MADE TARA, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, SH., MA dan Dr. HABIBURRAHMAN, M.Hum. 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 dibantu oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
t.t.d

Prof. Dr. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, SH., MA. I MADE TARA, SH.
t.t.d

Dr. HABIBURRAHMAN, M.Hum.

Ketua Majelis,
t.t.d

Panitera Pengganti,
t.t.d

Biaya-biaya:

- | | | |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,00 | ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum. |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,00 | |
| 3. Administrasi kasasi.....Rp | <u>489.000,00</u> | |
| Jumlah | Rp500.000,00 | |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH..MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 39 dari 35 hal. Put. No. 2874 K/Pdt/2012