



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

NOMOR :185/Pdt./2014/PT.SMG.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- **LO TIANG KONG AL MICKEY;**-----

Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan Wotgandul Barat Nomor : 27-29 Rt.06, Rw.02 Tlp : 024- 3545232 HP : 082138640166, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan surat kuasa khusus tertanggal 23 Oktober 2013, didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 23 Oktober 2013, No 1060/Pdt/K.Kh/2013/PN.Smg memberi kuasa kepada ; 1. Nana Sumarna,SH, 2. Fahmi Lubis,SH, 3. Almizan Lubis,SH., 4. Desmen Rahmat Eli Hia,SH.MH. Para Advokat, Konsultan Hukum dan Mediator Suyitno Landung & Rekan, yang beralamat di Jl. Margonda Raya, No.533 A Kota Depok 16424 tlp/Fax 021-78889279, untuk bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk mewakili pemberi kuasa mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pft.G/2013/PN.Smg, dalam hal ini pemberi kuasa memilih domisili hukum pada kantor kuasanya untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / semula PENGUGAT KONVENS/ TERGUGAT REKONVENS**

### M E L A W A N :

1. **Dokteranda WIENY ARDRIYATI ;**

-----  
Alamat Jalan Batan Sawo III No.500 Rt.008/Rw.04, Kelurahan Miroto, Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang, selanjutnya dengan surat kuasa khusus tertanggal Semarang 24 Januari 2014 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 12 Februari 2014 No.146/PDT/K.Kh/2014/PN.Smg memberi kuasa kepada advokat

**Hal 1 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr.SAFIK FAOZI,SH.MHUM advokat NAYA AMIN ZAINI,SH.MH. pada kantor Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum (BKNH) FH UNISBANK yang beralamat di Jl.Tri Lomba Juang No.1 Kota Semarang Telp.024 8311668 Fax 024 8443240 Hp: 085868980792, untuk mewakili pemberi kuasa dalam peradilan tingkat banding atas putusan Pengadilan Negeri

Semarang tanggal 17 Oktober 2013 N0 : 107/Pdt.G/2013/PN.Smg dalam hal ini pemberi kuasa memilih domisi hukum pada kantor kuasanya untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / SEMULA TERGUGAT I KONVENSİ/PENGGUGAT I REKONVENSİ** ; -----

2. **NITA HANDAYANI** ; -----

Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Seteran Serut I no.31 Rt.04/ Rw.05 telp 024-70100753 HP: 085225508000, Kelurahan Miroto, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan surat kuasa khusus tertanggal 8 Nopember 2013, di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 13 November 2013 No.1134/Pdt./K.Kh/2013/PN.Smg memberi kuasa kepada P Santoso,SH.MH.SpN dan Bambang Putut Rumono,SH Advokat/Pengacara berkantor di Jl. Taman Seteran Barat No.5 Semarang, untuk dan atas nama pemberi kuasa mewakili pemberi kuasa pada peradilan tingkat banding atas putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 N0. 107/Pdt.G/2013/PN.Smg untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / SEMULA TERGUGAT II KONVENSİ/PENGGUGAT II REKONVENSİ** ; -----

3. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA SEMARANG**;

-----  
Jalan Kimangunsarkoro Nomor : 23 Semarang, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / SEMULA TERGUGAT III KONPENSİ / TURUT TERGUGAT REKONPENSİ** ; -----

## **PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi

**Hal 2 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang tanggal 22 Juli 2014 No.185/Pdt/2014/PT.Smg tentang Penunjukan

Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini; -----

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan tertanggal Semarang tanggal 20 Maret 2013 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 Maret 2014 No. 107/Pdt.G/2013/PN.Smg yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

1. Bahwa almarhum Tjan Sian Poo memiliki bangunan diatas tanah HGB Nomor : 563 Gambar Situasi No:2373/1970 tanggal 4 Maret 1972 luas 420 M2 lamanya hak berlaku 20 tahun atas tanah negara berakhir 24 September 1980 terletak di jalan Wotgandul Barat Nomor 27-29 Rt.06/Rw.02, Kelurahan Kranggan , Kecamatan Semarang tengah yang ditempati dan dikuasai selama hidupnya; -----
2. Bahwa almarhum Tjan Sian Poo selain meninggalkan warisan bangunan dan tanah HGB Nomor : 563 juga meninggalkan ahli waris masing : (1). Tjan Bik Nio, (2) Tjan Hwie Nio, (3) Tjan Min Nio, (4). Tjan Khing Liong ; -----
3. Bahwa sekitar tahun 1995 para ahli waris mengadakan perundingan/ musyawarah dengan hasil Lo Tiang Kong (Penggugat) diminta untuk membeli (nyusuki) tanah dan bangunan Wotgandul Barat No.27 bagian depan ; -----
4. Bahwa pada tanggal 27 Juni 1987 Lo Tiang Kong (Penggugat) setuju membeli (nyusuki) tanah bangunan dan hak konversinya pembayaran disaksikan : (1) Drs. Soerono camat Semarang Tengah, (2). Bambang Toekidjo DW Kepala Kelurahan Kranggan ; -----
5. Bahwa sekitar tahun 1989 Lo Tiang Kong mengajukan permohonan konversi SHM Kepada Badan Pertanahan Nasional Semarang namun warkah/berkas-berkas yang diajukan Lo Tiang Kong kata petugas Agraria hilang, sehingga Lo Tiang Kong mengajukan berkas lagi pada tahun 1996 ; -----
6. Bahwa sekitar tahun 1996 dokteranda Wienny Ardriyati (Teergugat I) juga mengajukan permohonan konversi tanah HGB Nomor :563 menjadi SHM atas nama dirinya.Dengan cara menyuruh lakukan (mendana almarhum tan

**Hal 3 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soe You) untuk menyertifikasi tanah dan bangunan yang seharusnya milik Lo  
Tiang Kong alias Mickey ; -----

7. Bahwa oleh Kantor Badan Pertanahan Semarang permohonan Dokteranda Wienny Ardriyati (Tergugat I ) dikabulkan, sehingga terbitlah sertifikat ganda yaitu : (1) SHM No.517 Surat Ukur No.280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 Luas 57 M2; (2).SHM No.:602 Surat Ukur No.93/Kranggan/1999 tanggal 22 April 1999 Luas 233 M2, keduanya terletak pada tanah yang sama dengan ukuran yang berbeda yaitu di jalan Wotgandul Barat No.27 Rt.06 Rw.02, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah ; -----
8. Bahwa baik Dokteranda Wienny Ardriyati (TergugatI) maupun almarhum Tan Soe You adalah bukan ahli waris dari almarhum Tjan Sian Poo pemilik tanah dan bangunan ber HGB N0.563 gambar Situasi No:2373/1970 tanggal 4 Maret 1972 Luas 420 M2 ; -----
9. Bahwa Dokteranda Wienny Ardriyati ( Tergugat I) tidak pernah menguasai atau bertempat tinggal di Jalan Wotgandul Barat Nomor 27 selama 20 tahun berturut-turut seperti ada yang disyaratkan untuk mengkonversi tanah negara, bahkan sampai sekarang tanah dan bangunan tersebut dibiarkan kosong ; -
10. Bahwa dengan demikian syarat-syarat untuk mengajukan konversi tanah negara menjadi tanah hak milik harus dikuasai atau bertempat tinggal selama 20 tahun berturut-turut tidak terpenuhi dan BPN harusnya menolak permohonan tersebut ; -----
11. Bahwa perbuatan Dokteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I) menyuruh almarhum Tan Soe You menyertipikatkan tanah bukan miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;-----
- 12 .Bahwa ahli waris Tjan Sian Poo tidak pernah menjual atau menghibahkan sebagian dari tanah berHGB Nomor: 563 Gambar Situasi No: 2373/1970 tanggal 4 Maret 1972 Luas 420 M2 kepada Dokteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I) dan almarhum Tan Soe You sehingga timbul pernyataan apa Yang menjadi dasar hukum ? Badan Pertanahan Negara Kota Semarang menerbitkan SHM No. 517 Surat Ukur No: 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 Luas 57 M2 atas nama Dokteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I);-----
- 13.Bahwa setelah Dokteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I) melalui almarhum

**Hal 4 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tan Soe You menerima SHM No. 517 dari Badan Pertanahan Negara Kota Semarang Tidak ditempati melainkan dijual atau dipindah tangankan kepada Hartini Setyowati Prasetyo tanggal 6 Oktober 1999 dari Hartini Setyowati Prasetyo dijual atau dipindah tangankan kepada Ratna Kumala Hartono tanggal 12 Maret 2003 dari Ratna Kumala Hartono dijual/dipindah tangankan kepada Tjan Giok Tjing tanggal 9 Agustus 2005 dari Tjan Giok Tjing dijual/dipindah tangankan kepada Nita Handayani tanggal 23 Mei 2006 hingga gugatan ini dimajukan ;-----

14. Bahwa pada tanggal 9 Pebruari 2012 Penggugat berkirim Surat Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat-III) yang pada pokoknya minta permohonan penjelasan dan klarifikasi tanah bersertifikat shm NO: 517 dan shm No 602 kenapa sebidang tanah dibuat 2 (dua) sertipikat (GANDA). Namun demikian sampai gugatan ini dimajukan belum ada jawaban dari Kepala Badan Pertanahan Negara Kota Semarang ;-----
15. Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2012 Penggugat berkirim Surat Kepada Dokteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I) yang pada pokoknya minta agar Dokteranda. Wienny Ardriyati (Tergugat-I) berkenan membuat testimoni atau pernyataan kesaksian tentang sejarah atau kronologis diperolehnya tanah tersebut menjadi SHM Nomor : 517 Surat Ukur No : 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 berasal dari beli atau menerima hibah atau lainnya, namun Dokteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I) tidak ada jawaban ;-----
16. Bahwa pada tanggal Penggugat berkirim Surat Kepada Nita Handayani (Tergugat-II) yang saat ini menguasai SHM Nomor. 517 Surat Ukur No : 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 dengan maksud mengadakan pertemuan mediasi namun Nita Handayani (Tergugat-II) tidak datang dan tidak menyuruh orang lain untuk datang dan juga tidak ada jawaban ;-----
17. Bahwa pada tanggal 6 Maret 2013 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang mengundang Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II dengan tujuan mengadakan Mediasi. Pimpinan Sidang Ibu Eni Setyosusilowati, S.H., MH namun Tergugat-II tidak hadir dan tidak menyuruh orang untuk hadir, juga tidak memberikan keterangan ketidak hadirannya. Tergugat-I menegaskan tidak tahu dan tidak bisa menjawab pertanyaan-pertanyaan pemimpin sidang karena Tergugat-I hanya membiayai atau memberikan uang kepada buliknya almarhum Tan Soe You untuk mengurusnya sampai menjadi SHM atas namanya ;-----

**Hal 5 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa perbuatan Tergugat-I menyuruh orang lain menyertifikatkan tanah luas 57M2 terletak di jalan Wotgandul Barat Nomor : 27 Rt. 06 Rw. 02 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat oleh karena itu untuk menjamian gugatan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) tanah dan bangunan atas nama Dokteranda Wienny Ardriyati/Lockie Gunawan Jalan Batan sawo III No. 500 Rt. 08 Rw.04 Kelutran Miroto, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang ; -----
19. bahwa terbitnya SHM Nomor. 517 Surat Ukur No : 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 Luas :57 M2 adalah nyata-nyata kelalaian Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang oleh sebab itu Pengadilan Negeri Semarang mohon dalam amar putusan menyatakan demi hukum SHM Nomor : 517 Surat Ukur No : 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 Luas :57 M2 tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dicabut atau dibatalkan ; -----
20. Bahwa sejak tahun 1996 hingga sekarang Penggugat tidak menempati tanah dan bangunan karena digembok/dikunci dan ditinggalkan dalam keadaan kosong ini jelas merupakan kerugian bagi Penggugat dan sudah wajar kiranya kalau Penggugat minta ganti rugi kepada Tergugat-I dan Tergugat-II sebesar Rp 10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah) pertahunnya dihitung sejak tahun 1996 dan untuk Tergugat-II dihitung sejak keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
21. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap Tergugat-I dan Tergugat-II akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap ( inkracht van gewijsde ) dalam perkara ini dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Semarang menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II atau, siapa saja yang mendapat kuasa darinya untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta ) per hari ; -----
22. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum telah patut dan adil dihukum membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding terhadap gugatan tersebut  
Terbanding I /semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi melalui

**Hal 6 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban tertanggal Semarang 14 Mei 2013,  
yang pada pokoknya berisi sebagai berikut: -----

I. Mengenal EKSEPSI (Bantahan / Tangkisan) dengan hal-hal meliputi dibawah  
ini :

I..a Terkait Hukum Acara, yakni :

I..a..1 Bahwa Tegugat-I menolak dalil-dalil Gugatan dari Penggugat,  
kecuali secara tegas diakui sebagai Kebenaran.

I..a..2 Bahwa Tegugat-I mempertanyakan/mengkonfirmasi terkait  
Kekuatan Surat Kuasa insidentil dan Penggugat, karena menurut  
Pasal 147 ayat (1) RBg secara pengaturan hukum terkait Surat  
Kuasa Insidentil *Harus mendapatkan ijin dari Ketua Pengadilan*,  
bahwa Ketua Pengadilan akan melihat syarat sebagai berikut : -  
penerima kuasa tidak berprovesi sebagai Advokat, -penerima kuasa  
adalah harus ada hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan  
pemberi kuasa sampai derajat ketiga dengan dibuktikan surat  
keterangan hubungan keluarga dengan dikeluarkan surat tersebut  
dari/oleh Lurah/Kepala Desa (maksud derajat ketiga mencakup  
keatas, kebawah, kesamping), -tidak menerima imbalan jasa/upah, -  
sepanjang tahun berjalan belum pernah bertindak sebagai kuasa  
insidentil pada perkara lain"

I..a..3 Bahwa Surat Kuasa Insidentil Penggugat selain belum  
mendapatkan izin dari Ketua Pengadilan, surat kuasa insidentil  
tersebut tidak mencantumkan / menuliskan kepada pihak-pihak yang  
harus digugat / tidak jelas / tidak lengkap. sehingga dengan demikian  
surat kuasa insidentil tersebut cacat hukum dan tidak berlaku ;

-----

I..a..4 Bahwa Gugatan dari Penggugat adalah Gugatan yang kabur dan  
tidak jelas (abscur libel) karena dalam gugatannya tidak secara jelas  
dan terang menyebutkan secara detail terkait title Gugatan

**Hal 7 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum apa ..... ???, karena dalam Title (judul) Gugatan dan didalam posita (isi) Gugatan serta didalam petitum (tuntutan) Gugatan terdapat ketidak sinergisan (tidak sinergis / tidak ada sangkut pautannya) dan ketidak korelatifan (tidak korelatif / tidak ada hubungannya / tidak ada kaitannya) antara Judul dengan Posita, dengan Petitumnya. Karena tidak ada sangkutpautnya atau tidak ada kaitannya sehingga terdapat ketidaklengkapan atau ketidakjelasan atau ketidakdetailan atau ketidaksempumaan ; -----

I..a..5 Bahwa dalam Title (Judul) Gugatan A Quo Penggugat ini sebenarnya menekankan dan menfokuskan pada Perbuatan Melawan Hukum dalam konteks dan kepentingan hukum apa? Apa Perbuatan Melawan Hukum secara Individu (Onrechtmatigedaad)..?? ataukah Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa / Negara (Onrechmatigedaad (herheighdaad)..??, karena secara Hukum Acara bahwa title (judul) itu penting, karena menggambarkan kepentingan hukum dalam posita (isi) dan petitum (tuntutan), seperti nya Penggugat memasukkan semuanya serta mencampuradukkan seluruhnya. Dengan demikian dalam teori hukum acara hal tersebut dikenal dengan Gugatan yang tidak jelas dan kabur (abscuur libel)... (Baca Bukunya Andi Hamah Munir Fuady, Barda Nawawi, serta KUHPdt dan UU No, 51 Tahun 2009) ;

I..a..6 Bahwa dapat dikerucutkan mengenai Eksepsi tentang Hukum Acara, kesimpulannya. adai ah Gugatan A Quo Penggugat adalah Gugatan yang kabur dan tidak jelas (abscuur libel) konsekuensi hukum atas Gugatan Abscuur Libel adalah Gugatan tidak dapat diterima ;

I..b Terkait Kompetensi Relatif dan Kompetensi Absolut, yakni :

I..b..1 Bahwa Penggugat juga tidak jelas dan kabur dalam mengajukan alamat Gugatan di Peng-adilan, padahal dalam isi Gugatan terdapat klausul mengenal sertifikat ganda (double) yang menginginkan untuk

**Hal 8 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalan, sehingga dalam pembatalan sertifikat adalah dapat dimiliki oleh kewenangan PTUN ;

I..b..2 Bahwa Penggugat telah melakukan logika hukum yang campur aduk terhadap wewenang Kompetensi Pengadilan, bahwa campur aduk tersebut sebagai berikut : persoalkan/mempersoalkan atas klaim/mengkalim warisan bangunan dan tanah konon dari orang tuannya, persoalkan klaim HBG nomor : 563, persoalkan pembatalan SHM No. 517, persoalkan klaim SHM No. 602, sampai persoalkan BPN Kota Semarang telah melakukan kelaialan/lalai ;

I..b..3 Bahwa Obyek Hukum yang dipersoalkan oleh Penggugat itu sebenarnya yang apa ", bahwa sesuai Gugatan A Quo Penggugat mempersoalkan / mensengketakan Obyek Hukum secara mencakup banyak, dengan demikian mempengaruhi cakupan yang menabrak kemana-kemana wilayah wewenang dan kompetensi-kompetensi Pengadilan yang berwenang. (Baca Buku Hukum Acara Perdata dan UU No. 51 Tahun 2009) ;

I..b..4 Karena Penggugat belum bisa menspesifikasikan/mengkerucutkan obyek Gugatan A Quo dengan menyebabkan menabrak-nabrak obyek-obyek yang lain-lain sehingga juga mempengaruhi menabrak juga kewenangan-kewenangan Pengadilan. Oleh karena itu menyebabkan Gugatan A Quo telah menyebabkan Gugatan yang kabur dan tidak jelas (abscuur libel) konsekuensi hukum atas Gugatan Abscuur Libel adalah Gugatan tidak dapat diterima ;

I..b..5 Bahwa dapat dikerucutkan mengenai Eksepsi tentang Kompetensi Absolut dan Kewenangan Relatif, kesimpulannya adalah Gugatan A Quo Penggugat adalah Gugatan yang kabur dan tidak jelas (abscuur libel) konsekuensi hukum atas Gugatan Abscuur Libel adalah Gugatan tidak dapat diterima ;

I..c Tertait Subyek dan Obyek Gugatan (Error In Subyekta dan Error In

**Hal 9 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyekta), yaKni :

I..d Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan A quo telah terjadi kurangnya / tidak lengkap / tidak sempurna pihak-pihak yang seharusnya digugat, sehingga Gugatan A quo ini telah mengalami Gugatan Error In Subyekta atau Error In Persona ;

I..e Bahwa SHM No. 517 sudah berpindah tangan (terkonversi hak kepemilikan) mulai Tergugat-I pindah ke Hartini Setyowati Prasetyo pindah ke Ratna Kumala Hartono pindah ke Tjan Giok Tjing pindah lagi ke Tergugat-II (Nita Handayani) sebagaimana tertera dalam Gugatan A Quo Nomor 13, dengan demikian bahwa gugatan A Quo Penggugat adalah tidak lengkap atau tidak sempurna atau kurang pihak yang seharusnya digugat, oleh karena itu Gugatan telah Error In Persona tidak layak dan tidak pantas untuk diterima, setidaknya tidaknya ditolak ;

I..f Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan A quo telah juga tidak jelas, kabur, campur aduk obyek yang digugat, sebagai berikut : apa obyek SHM No. 517, apa obyek SHM No. 602, apa obyek HGB No. 563 yang dikonversi menjadi SHM, apa obyek dugaan kelalaian BPN, apa obyek penguasaan tanah selama 20 Tahun, dll sehingga Gugatan A Quo ini dalam Obyeknya telah mengalami Error In Ohyekta ;

I..g Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan A Quo tersebut telah mengalami Error In Persona, Error In Subyekta, Error In Obyekta, sehingga sangat lengkap atau sempurna sekah atas Ke-ERROR-an ;

I..h Dengan sempurna ke-ERROR-an pada Gugatan A Quo maka dapat dikatakan bahwa Penggugat adalah bukan Penggugat baik dan benar ;

I..i Bahwa Penggugat adalah Penggugat yang terkesan Spekulatif (untung untungan) serta dipaksakan, walaupun hal tersebut memang hak Penggugat ;

I..j Bahwa dapat dikerucutkan mengenai Eksepsi tentang Kedudukan

**Hal 10 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subyek dan Obyek gugatan (Error In Subyekta dan Error In Obyekta),  
kesimpulannya adalah Gugatan A Quo Penggugat adalah Gugatan  
yang kabur dan tidak jelas (abscur libel) konsekuensi hukum atas  
Gugatan Abscur Libel adalah Gugatan tidak dapat diterima ;

## II. Mengenai Jawaban Gugatan Dalam hal Pokok Perkara, yakni :

II..1 Bahwa Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan dari Penggugat,  
kecuali secara tegas diakuinya sebagai kebenaran ;-----

II..2 Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi termasuk dalam pokok perkara

II..3 Bahwa dalam posita (isi) Gugatan pada poin nomor 3 (tiga) dan poin  
nomor 4 (empat) telah terkesan terjadi keanehan / tidak konsisten / tidak  
masuk akal yakni sebagai berikut : pada poin nomor 3 (tiga) dengan  
kalimat : "tahun 1995 pada ahli waris mengadakan perundingan /  
musyawarah... ", kemudian pada poin nomor 4 (empat) dengan kalimat :  
"pada tanggal 27 Juni 1987 Lo Tiang Kong (Penggugat) setuju membeli  
(nyusuki) tanah bangunan...". Terjadi perundingan / musyawarah pada  
tahun 1995, tetapi pembeliannya (nyusuki) mundur kebelakang jauh  
pada tahun 1987 ; -----

II..4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka menurut hukum  
Penggugat adalah Bukan Penggugat Yang Baik dan Benar, sehingga,  
Gugatan dari Penggugat tidak berdasar, terkesan spekulatif,  
serampangan, dan oleh karenanya sepatutnya ditolak ;

II..5 Bahwa Penggugat mendalihkan Gugatan A Quo bahwa Tergugat-I,  
Tergugat-II, Tergugat-III telah melakukan PMH (Perbuatan Melawan  
Hukum), maksudnya Perbuatan Melawan Hukum yang apa dan  
bagaimana? Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Individu,  
(Onrechtmaligedaad) atau Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan  
oleh Penguasa (Onrechmatigedaad Overheighdaad). Bahwa Penggugat  
masih terkesan dan terlihat bingung dan tidak fokus serta  
mencampuradukkan semua peristiwa hukum dan dalih-dalih dalam  
Guntan A Quo. Sehingga Gugatan A Quo sangat kental Kabur dan

**Hal 11 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tidak Jelas (abscur libel) ;

II..6 Bahwa Penggugat dalam Kontains (isi) dalam Gugatan A Quo pada Nomor 2 (dua) menyatakan / menyampaikan bahwa : "... (Almarhum) Tjan Sian Poo selain meninggalkan warisan bangunan dan tanah HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor : 563 jaga meninggalkan ahli waris... ", bahwa jatuh tempo berakhimya HGB adalah 24 September 1980, bahwa setelah tahun 1980 tidak diketemukan bukti perpanjangan HGB. oleh karena itu Status Tanah HGB setelah tahun 1980 adalah Tanah Negara. Bahwa ketika sudah tanah Negara maka tidak ada (legal standing / alas hak) untuk melakukan bagi waris/warisan. (baca UU Pokok Agraris dan PP nya) ;

II..7 Karena sifat HGB adalah Tanah Negara dengan Hak Pengelola warga Negara yang sudah mendaftar resmi ke BPN sebagai pemegang HGB, kemudian dalam jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang, memang dapat diwariskan namun ketika jangka waktu tersebut belum habis/selesai, jika sudah selesai maka status tanah HGB menjadi tanah Negara. (baca UUPA dan PP No. 40 Tahun 1996) ;

II..8 Penggugat mengaku bahwa HGB No. 563 sudah berakhir pada tahun 1980, kemudian pada tahun 1987 Penggugat juga mengklaim telah membeli (nyusuki), maksudnya membeli (nyusuki) apa..???, lha status HGB saja sudah berakhir tahun 1990- ". ketika tidak diperpanjang maka sudah otomatis tanah tersebut Tanah Negara, tidak memiliki alas hak secara pribadi yang berkaitan dengan perbuatan hukum membeli/nyusuki..! bahwa dalam UU PA dan PP No. 40 Tahun 1996 bahwa intinya dalam jangka waktu HGB habis maka tidak mempunyai/memiliki hak hukum oleh warga Negara untuk melakukan perbuatan hukum secara pribadi (waris, jual beli, hibah, dll) ;

II..9 Memang ada syarat dan prosedur ketika status HGB (Hak Guna Bangunan) akan dikonversi (peralihan/alihkan) menjadi status SHM (Sertifikat Hak Milik), bahwa prosedur dan syarat pengkonversian tersebut mempunyai syarat-syarat dan prosedur serta ada badan

**Hal 12 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang memiliki kewenangan untuk memprosesnya dan memutuskannya. (Baca Bukunya Prof Boedi Harsono dan UU Agraria serta PP Proses pendaftaran HGB menjadi SHM) ;

II..10 Bahwa Gugatan A Quo Penggugat dalam poin nomor 2 (dua) yang secara intinya mengatakan bahwa berbicara warisan bangunan dan tanah HGB No. 563, telah terjadi kontradiktif (benturan) dan ketidak

konsistenan dengan poin Gugatan A Quo nomor 5 (lima) yang secara intinya menyatakan bahwa obyek tanah dan bangunan HGB No. 563 adalah sudah milik negara karena jatuh tempo HGB tidak diperpanjang lagi (baca UU Agraria dan PP nya) dan Penggugat berusaha untuk mengkonversi menjadi SHM. Jadi namanya HGB yang dimaksud sudah berstatus tanah Negara, dengan demikian sudah tidak dapat dilakukan Pengkonversian hak secara pribadi (waris, jual beli, dll) karena sudah jangka waktunya tertentu sudah habis dan tidak diupayakan diperpanjang lagi ;

II..11 Yang mengherankan lagi, coba simak poin nomor 3 (tiga) Gugatan A Quo, pada tahun 1995 melakukan Perundingan/Musyawarah..??, kemudian bandingkan dengan poin nomor 4 (empat) Gugatan A Quo tahun 1987 melakukan membeli (nyusuki).??, Coba dinalar saja, seharusnya duluan Perundingan/Musyawarah ahli waris dulu ?? atau membeli (nyusuki) dulu ?? . Tetapi gugatan Penggugat yakni membeli (nyusuki) dulu pada tahun 1987 kemudian 8 (delapan) tahun kemudian tepatnya tahun 1995 baru melakukan perundingan/musyawarah.hehe??, pertanyaanya apakah memang ada kekhilafan dalam penulisan tahun sehingga terbolak balik ?? atau gimana ?? ;

II..12 Bahwa menurut Keluarga besar Tergugat-I (Keluarga besar Drs. Wienny Ardriyati) bahwa lahan tanah HGB No. 563 adalah berada atas kepemilikannya dari keluarga besarnya dari kakek neneknya, walaupun penggunaannya dapat di sewakan, sehingga dengan demikian Tergugat-I menurut aturan hukum dapat mengajukan konversi HGB

**Hal 13 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menjadi SHM, maka pihak Tergugat-III (BPN) dapat menelaah, meneliti syarat-syarat yang diajukan oleh Tergugat-I untuk menjadi SHM. Bahwa Tergugat-III (BPN) juga sudah sesuai Prosedur, Tupoksi dan Wewenang untuk mengabulkan HGB menjadi SHM No. 517 ;

II..13 Bahwa secara Prinsip terkait Tanah Negara (HGB) dapat dilakukan suatu usaha dari setiap Warga Negara yang menginginkan menjadi status Hak Milik (HM), namun ada beberapa syarat dan prosedur untuk mengajukannya, sebagaimana UU PA dan PP No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan BPN karena secara kelembagaan Negara BPN yang ditugasi oleh Negara untuk menggunakan wewenangnya dan Tupoksinya ;

II..14 Padahal pengajuan konversi HGB menjadi SHM sudah lama sekali pada tahun 1997, tetapi ada apa dan kenapa Penggugat mempersoalkan pada waktu (tempo) sekarang? Sudah berjalan 16 (enam belas) tahun baru dipersoalkan dan digugat, namun dilihat muatan posita dan dasar hukum masih terkesan Spekulatif dan dipaksakan, bahkan sampai kurang pihak, bahkan sampai peristiwa hukumnya bolak balik, bahkan sampai yang dipersoalkan banyak sekali (campur aduk), bahkan sampai penulisan waktu / tempus yang kontradiktif ;

II..15 Bahwa Tergugat-I dalam mengajukan atas Pengkonversian dari HGB No. 563 menjadi SHM No. 517 adalah sudah sesuai prosedur hukum dan persyaratan hukum, bahkan sudah melalui Ekspose / Mengumumkan ke publik (koran) secara resmi oleh BPN, kemudian tidak ada yang komplain/keberatan, sehingga menurut hukum, hal tersebut sudah sah dan legal untuk diteruskan menjadi SHM, dalam hal ini SHM No. 517 ;

II..16 Bahwa Tergugat-I keberatan atas pengajuan pengkonversian oleh pihak Penggugat, karena pengajuan pengkonversian oleh Penggugat tersebut melakukan pencaplokan / pengambilalihan / tumpang tindah / over laping obyek luas SHM No. 517, sehingga ada unsur

**Hal 14 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerobotan / pencaplokan luas tanah ;

II..17 Bahwa yang diajukan pengkonversian oleh Penggugat adalah obyek tanah dan rumah yang Nomor : 29, *melainkan* tidak Nomor : 27. bahwa pengajuan obyek tanah dan rumah Nomor : 29 *tetapi* luas (teritori) tanahnya masuk / nabrak / masuk mencaplok yang obyek tanah Nomor : 27 (SHM No. 517) ;

II..18 Dengan demikian pengajuan konversi dari pihak Penggugat adalah obyek tanah dan rumah nomor : 29, adalah suatu hal yang tidak ada kaitannya / tidak ada hubungannya dengan obyek tanah dan rumah nomor : 27. tetapi kenapa Penggugat selalu menghubungkan/ mengkaitkan bahkan yang lebih ekstrem (norak) adalah pencaplokan/ penserobotan luas obyek tanah dan rumah nomor :27 ;

II..19 Bahwa inada tanggal 6 Oktober 1999 Tergugat-I menjual belikan ke Hartini Setyowati Prasetyo, kemudian pada tanggal 12 Maret 2003 Hartini Setyowati Prasetyo menjual belikan ke Ratna Kumala Hartono, kemudian pada tanggal 9 Agustus 2005 Ratna Kumala Hartono menjual belikan ke Tjan Giok Tjing, kemudian pada tanggal 23 Mei 2006 Tjan Giok Tjing menjual belikan ke Nita Handayani adalah sudah sesuai prosedur hukum, sah, legal, benar, serta berkekuatan hukum ;

## III. Mengenai Rekonvensi, yakni :

III..1 Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi menolak dalil-dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, kecuali yang diakui secara kebenaran ;

III..2 Bahwa Penggugat Rekonvensi meyakini bahwa obyek tanah SHM No. 517 merupakan tanah hak miliknya, yang merupakan sebelumnya adalah milik orang tuanya dan keluarga besarnya yang berasal dari kakek neneknya ;

III..3 Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam mengurus pengkonversian dari HGB No. 563 menjadi SHM No. 517 adalah sudah sesuai persyaratan dan prosedur yang jelas, terang, lengkap, sempurna, sehingga sudah diumumkan / sudah di ekspose sedemikian meluas

**Hal 15 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpublis ke mass media (media koran) yang dilakukan oleh BPN (Tergugat Konvensi-III) dan pada waktu itu *tidak ada yang keberatan / tidak ada yang komplain*, oleh karena itu BPN sudah sesuai prosedur hukum serta penggunaan Tupoksinya secara benar dan sah ;

III.4 Bahwa pada tanggal 6 Oktober 1999 Penggugat Rekonvensi menjual belikan ke Hartini Setyowati Prasetyo, kemudian pada tanggal 12 Maret 2003 Hartini Setyowati Prasetyo menjual belikan ke Ratna Kumala Hartono, kemudian pada tanggal 9 Agustus 2005 Ratna Kumala Hartono menjual belikan ke Tjan Giok Tjing, kemudian pada tanggal 23 Mei 2006 Tjan Giok Tjing menjual belikan ke Nita Handayani adalah sudah sesuai prosedur hukum, sah, legal, benar ;

III.5 Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam memohonkan konversi (peralihan hak) dari HGB No. 563 beralih ke SHM No. 602 adalah jelas-jelas mencaplok / mengambil alih / tumpang tindih / over lapping / menserobot dari obyek luas (teritori) dari pada SHM No. 517. hal tersebut merupakan tindakan / perbuatan yang *tidak dibenarkan oleh hukum* ;

III.6 Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam memohonkan konversi (peralihan hak) dari HGB No. 563 beralih ke SHM No. 692 adalah tidak melalui *ekspose publik* (pengumuman koran / mass media), jikalau melalui ekspose publik maka Penggugat Rekonvensi atau Pihak-pihak yang terkait dapat mengajukan keberatan / komplain ;

III.7 Bahwa dengan terbitnya SHM No. 602 yang secara aneh / misterius / ajaib / tidak masuk akal, juga tidak diumumkan secara ekspose publik melalui mass media (koran), juga luasnya mencaplok / tumpang tindih / over lapping SHM No. 517, maka SHM No. 602 adalah SHM yang tidak patut hukum / illegal / tidak benar / tidak sah ;

III.8 Dampak (impact) dan adanya Gugatan Konvensi dari Penggugat maka

Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi mengalami sebuah kerugian material maupun immaterial, yakni kerugian material untuk

**Hal 16 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

jasa advokat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), untuk mencari Surat-Surat / data-data terkait sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah), untuk mengganti tidak kerja mengantor dan tidak mengerjakan pada proyek penelitian sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) jadi Total kerugian material sebesar Rp.200.000.000, (dua ratus juta rupiah) kemudian kerugian immaterial yang berkaitan dengan tergerusnya rasa / subyektif keadilan. sebesar Rp. 2.000.000.000, -(dua milyar rupiah). Jadi Total Kerugian semuanya (Materiil + immateriil) adalah Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) + Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) = Rp. 2.200.000.000, - (dua milyar dua ratus juta rupiah) ;

III.9 Bahwa untuk menjamin Rekonvensi ini dapat dapat dilaksanakan / implementasikan/operasionalisasikan terlebih dahulu maka Penggugat Rekonvensi mengajukan Permohonan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang agar dikabulkan dan direalisasikan atas peletakan / meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) berupa Tanah dan Bangunan dengan atas nama : Insinyur Lo Tiang Kong Al Mickey atau Erlin Purnawan beralamat : Jalan Wotgandul Barat, Nomor. 29. RT. 26, RW. 02, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang ;

III.10 Dengan terbitnya SHM No. 602 yang diterbitkan pada tanggal 22 April 1999, bahwa tiba-tiba terbit / nylonong terbit / diam-diam terbit, tidak diumumkan mass media (koran), karena Penggugat Rekonvensi tahunya baru muncul Sengketa ini. maka Penggugat Rekonvensi sangat Keberatan penerbitan SHM No. 602 tanggal 22 April 1999, sehingga SHM No. 602 dianggap illegal dan tidak berkekuatan hukum serta tidak sah menurut hukum ;

III.11 Untuk menghukum atas lalai dan ingkar janji dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, yang sudah diputus / vonis dari Pengadilan Negeri Semarang yang sudah berkekuatan hukum tetap

**Hal 17 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Inkracht Van Gewijsd) maka ditetapkan/diterapkan untuk Uang Paksa

(Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) per hari ;

III.12 Karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) atas tidak itikad baik terkait overlapping/pencaplokan luas tanah dengan penggandaan sertifikat tanah yang muncul SHM No. 602. serta tidak ada ekspose publik lewat media massa. maka tindakan /perbuatan/ulah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

III.13 Dengan uraian dan kronologis serta fakta-fakta diatas, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang baik dan benar ;

Dengan mengingat hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, memohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkata A Quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

A DALAM EKSEPSI, yakni :

A..1Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat-I seluruhnya ;

A..2Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat bukan Penggugat yang baik dan benar ;

A..3Menyatakan menurut hukum Gugatan dari Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas (abscuur libel) ;

A..4Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Kuasa Insidentil Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum karena tidak mendapatkan izin dari Ketua Pengadilan Semarang ;

A..5Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Kuasa Insidentil Penggugat adalah cacat hukum/tidak lengkap/tidakjelas karena tidak menyebutkan Pihak-Pihak yang Tergugat sehingga batal menurut hukum ;

A..6Menyatakan menurut hukum bahwa Gugatan dari Penggugat tidak lengkap/tidak sempurna terhadap Pihak-Pihak yang diseharusnya digugat, sehingga disebut Guyon Error In Persona/Error In Subyekta, maka gugatan tidak dapat diterima ;

**Hal 18 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A..7Menyatakan menurut hukum bahwa Gugatan dari Penggugat tidak jelas dalam Obyek (object of conflict) yang seharusnya digugat, sehingga dapat dikatakan Gugatan mengalami Error In Obyekta. maka gugatan tidak dapat diterima ;

A..8Menyatakan menurut hukum bahwa terkait sertifikat ganda (double) merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum oleh Negara (Onrechtmatigedaad Overheighdaad) sehingga untuk pembatalan salah satu, dari Sertifikat adalah melalui saluran hukum ke PTUN, sehingga Penggugat salah alamat dan gugatan tidak dapat diterima ;

A..9Menyatakan menurut hukum Gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima;

A..10 Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

## B DALAM POKOK PERKARA, yakni :

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban dari Tergugat-I seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat bukan Penggugat yang baik dan benar ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 517 adalah legal/sah/benar serta berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 602 adalah tidak legal/tidak sah/tidak benar serta tidak berkekuatan hukum/dibatalkan ;
5. Menyatakan secara hukum bahwa BPN Semarang (Tergugat-III) dalam menerbitkan SHM No. 517 sudah sesuai hukum ;
6. Bahwa pada tanggal 6 Oktober 1999 Tergugat-I menjual belikan ke Hartini Setyowati Prasetyo, kemudian pada tanggal 12 Maret 2003 Hartini Setyowati Prasetyo menjual belikan ke Ratna Kumala Hartono, kemudian pada tanggal 9 Agustus 2005 Ratna Kumala Hartono menjual belikan ke Tjan Giok Tjing, kemudian pada tanggal 23 Mei 2006 Tjan Giok Tjing menjual belikan ke Nita Handayani adalah sudah sesuai prosedur hukum, sah, legal, benar serta berkekuatan hukum;
7. Menyatakan secara hukum bahwa luas obyek tanah yang tertera dalam

**Hal 19 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor : 602 telah tedadi penyerobotan/pencaplokan/tumpang tindih/over lapping dari luas obyek tanah dalam SHM Nomor 517, sehingga SHM Nomor 602 adalah cacat hukum, sehingga harus dibatalkan menurut hukum ;

8. Menyatakan secara hukum bahwa sebelum muncul SHM No. 517 adalah penguasaan/kepemilikan/penggunaan di bawah naungan/penguasaan dari Tergugat-I atau Keluarga Besar Tergugat-I ;
9. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat-III (BPN Semarang) sudah sesuai Kewenangan dan Tupoksi nya dalam Mempublikasikan / mengekspose tentang Pengumuman tidak keberatan/komplain, karena sudah sesuai hukum maka sudah sah menurut hukum ;
10. Menolak Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya ;
11. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

## 11.C DALAM REKONVENSI, yakni :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi oleh Pemnggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang baikdan benar ;
3. Menyatakan sah dan berharga serta dapat diterapkan terlebih dahulu atas sita jaminan (Conservaoir Beslag) berupa Tanah dan Bangunan dengan atas nama : Insinyur Lo Tiang Kong al Mickey atau Erlin Purnawan beralamat : Jalan Wotgandul Barat, Nomor : 29. RT. 26, RW. 02, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang sah dan berharga menurut hukum ;
4. Menyatakan secara, hukum bahwa pada tanggal 6 Oktober 1999 Penggugat Rekonvensi menjual belikan ke Hartini Setyowati Prasetyo, kemudian pada tanggal 12 Maret 2003 Hartini Setyowati Prasetyo menjual belikan ke Ratna Kumala Hartono kemudian pada tanggal 9 Agustus 2005 Ratna Kumala Hartono menjual belikan ke Tjan Giok Tjing, kemudian pada tanggal 23 Mei 2006 Tjan Giok Tjing menjual belikan ke Nita Handayani adalah sudah sesuai prosedur hukum, sah, legal, benar

**Hal 20 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum ;

5. Menyatakan secara hukum bahwa SHM Nomor : 517 adalah sah dan berkekuatan hukum ;
6. Menyatakan secara hukum bahwa SHM Nomor : 602 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sehingga batal menurut hukum ;
7. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian material dan immaterial yang dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi, yakni Material + Immateriil. adalah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) + Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) = Rp. 2.200.000.000,-(dua milyar dua ratus juta rupiah) ;
8. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kelalaian/keterlambatan sejak dimulainya putusan ini sudah berkekuatan hukum tetap, dengan menerapkan uang paksa (Dwangsom) dengan sebesar/besaran Rp. 5.000.000, -(lima juta) per hari ;
9. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbanding II/ semula Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban tertanggal Semarang 15 Mei 2014 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut ; -----

## .A DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat-II ( Nita Handayani ) menolak dengan tegas semua dalil- dalil, maksud dan tujuan gugatan Penggugat tanpa kecuali.

### 1. Eksepsi Kesatu.

" Mengenai Surat Kuasa dari Penggugat kepada Erlin Purnawan

1..a Bahwa Surat Kuasa tertanggal, 20 Maret 2013 dari Penggugat kepada Erlin Purnawan adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

1..b Bahwa sebab Surat Kuasa tertanggal, 20 Maret 2013 yang diberikan oleh LoTiang Kong al. Mickey kepada Erlin Purnawan adalah khusus

**Hal 21 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk "Mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang, perihal  
Sertifikat Ganda" :

1..b..1 SHM No. 517 Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal, 31 Mei  
1997 luas 57 m2 atas nama Dokteranda Wienny Ardriyati.

1..b..2 SHM No. 602 Surat Ukur No. 93/Kranggan/1999 tanggal, 22  
April 1999 luas 233 m2 atas nama Lo Tiang Kong al. Mickey.

1..b..2..c Bahwa dalam Surat Kuasa tersebut hanya menyebutkan Lo  
Tiang Kong al. Mickey sebagai Penggugat dan sama sekali tidak  
menyebutkan siapa-siapa yang Menjadi Pihak Tergugatnya ??.,  
sehingga secara Yuridis Surat Kuasa tersebut adalah Tidak Sah dan  
Batal Demi Hukum;

1..b..2..d Bahwa oleh karena, itu, maka gugatan Penggugat yang  
berdasarkan Surat Kuasa yang Tidak Sah dan Batal Demi Hukum  
dan tiba-tiba ditujukan kepada Dokteranda Wienny Ardriyati sebagai  
Tergugat-I dan Nita Handayani sebagai Tergugat-II serta Kepala  
Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat-III  
adalah jujla Tidak Sah dan Batal Demi Hukum serta Tidak  
Mempunyai Kekuatan Hukum ;

1..b..2..e Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah  
gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak  
dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;

1..b..2..f Eksepsi Kedua.

" Mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum

- a. Bahwa Tergugat-II sama sekali Tidak Mempunyai Hubungan hukum  
dengan Penggugat ;
- b. Bahwa padahal menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang  
berlaku, -Untuk mengaiukan suatu gugatan antara Penggugat  
dengan Tergugat harus mempunyai hubungan hukum".
- c. Bahwa selain itu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia  
tertanggal 7 Juli 1971 No. 294.K/Sit)/1971 dengan tegas juga telah

**Hal 22 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan "Bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum" ;

- d. Bahwa Tergugat-II membeli tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 517 seluas 57 m2 dari Tjan Giok Tjing sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal, 23 Mel 2006 No. 58/2006 yang dibuat oleh Theresia Kurniawati Kwik, SH selaku Pejabat Pembuat Akta, Tanah di Semarang adalah sah dan berdasarkan hukum ;
- e. Bahwa dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 517 tersebut, sama sekali tidak ada kaitannya dan sama sekali tidak ada hubungannya dengan Penggugat maupun sertifikat Hak Milik No. 602 milik Penggugat ;
- f. Bahwa oleh karena itu, maka terbukti Tergugat-II sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat ;
- g. Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;

### g.3 Eksepsi Ketiga.

" Mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihaknya/Tidak Lengkap "

- a. Bahwa gugatan Penggugat yang hanya ditujukan kepada Dokteranda Wienny Ardriyati sebagai Tergugat-I dan Nita Handayani sebagai Tergugat-II serta Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat-III adalah Kurang Pihak/Tidak Lengkap ;
- b. Bahwa sebab dalil posita gugatan Penggugat butir 13 menyatakan Dra. Wiennv Ardriyati (Tergugat-I) sebagai pemilik pertama atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 517, menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Hartini Setyowati Prasetyo pada tanggal, 6 Oktober 1999, dan kemudian Hartini Setyowati Prasetyo menjual kepada Ratna Kumala Hartono pada tanggal, 12 Maret 2003, dan lalu Ratna Kumala Hartono

**Hal 23 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual kepada Tjan Giok Tjing pada tanggal, 9 Agustus 2005, dan selanjutnya oleh Tjan Giok Tjing tanah dan bangunan tersebut dijual kepada Nita Handayani (Tergugat-II) pada tanggal 23 Mei 2006 ;

c. Bahwa ternyata terbukti :

- Nita Handayani (Tergugat-II) membeli tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No. 517 dari Tjan Giok Tjing. sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 23 Mei 2006 No. 58/2006 yang dilakukan dihadapan Theresia Kurniawati Kwik, SH selaku PPAT di Semarang ;
- Tjan Giok Tjing membeli tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No. 517 dari Ratna Kumala Hartono sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 9 Agustus 2005 No. 326/2005 yang dilakukan dihadapan Elly Ninaningsih, SH selaku PPAT di Semarang ;
- Ratna Kumala Hartono membeli tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No. 517 dari Hartini Setyowati Prasetyo sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal, 12 Maret 2003 No. 69/2003 yang dilakukan dihadapan Elly Ninaningsih, SH selaku PPAT di Semarang;
- Hartini Setyowati Prasetyo membeli tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No. 517 dari Dra. Wienny Ardriyati sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal, 6 Oktober 1999 No. 351/13/JB/S. Teng/1999 yang dilakukan dihadapan R. Soelarso Tandyopanitro, SH selaku PPAT di Semarang ;

...d Bahwa menurut ketentuan hukum acara yang berlaku, apabila Dra. Wienny Ardriyati sebagai Pemilik Pertama, atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 517 dijadikan sebagai Tergugat-I, maka seharusnya :

1. Hartini Setyowati Prasetyo yang membeli tanah dan bangunan tersebut dijadikan sebagai Tergugat-II.
2. R. Soelarso Tandyopanitro, SH selaku Pejabat Pembuat Akta

**Hal 24 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah yang melakukan jual beli tanah dan bangunan tersebut dijadikan sebagai Tergugat-III ;

3. Ratna Kumala Hartono yang membeli tanah dan bangunan tersebut dijadikan sebagai Tergugat-IV.
4. Elly Ninaningsih, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan jual beli tanah dan bangunan tersebut dijadikan sebagai Tergugat-V ;
5. Tjan Giok Tjing yang membeli tanah dan bangunan tersebut dijadikan sebagai Tergugat-VI ;
6. Theresia Kurniawati Kwik, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan jual beli tanah dan bangunan tersebut dijadikan sebagai Tergugat-VII ;
7. Nita Handayani yang membeli tanah dan bangunan tersebut dijadikan sebagai Tergugat-VIII ;
8. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dijadikan sebagai Tergugat-IX ;

8..e Bahwa ternyata orang-orang yang pernah memiliki serta menjual tanah dan bangunan obyek sengketa dan Pejabat-Pejabat melaksanakan Jual Beli tanah dan tanah bangunan obyek sengketa tersebut sama sekali tidak dijadikan sebagai Pihak-Pihak Tergugat dalam perkara ini ;

8..f Bahwa oleh karena :

1. Hartini Setyowati Prasetyo tidak diikuti sertakan sebagai Tergugat-II ;
2. R. Soelarso Tandyopanitro, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diikuti sertakan sebagai Tergugat-III ;
3. Ratna Kumala Hartono tidak diikuti sertakan sebagai Tergugat-IV
4. Elly Ninaningsih, SH selaku Pejabat Pembuat Akat Tanah tidak diikuti sertakan sebagai Tergugat-V ;
5. Tjan Giok Tjing tidak diikuti sertakan sebagai Tergugat-VI ;
6. Theresia Kurniawati Kwik, SH selaku Pejabat Pembuat Akat

**Hal 25 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah tidak diikuti sertakan sebagai Tergugat-VII ;

Maka secara yuridis gugatan Penggugat Kurang Pihak/Tidak Lengkap.

6..g Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;

## .4 Eksepsi Keempat.

" Mengenai gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) "

.4..a Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III adalah Kabur (Obscuur Libel).

.4..b Bahwa sebab Petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak didukung dengan Posita.

.4..c Bahwa Penggugat dalam Petitum gugatannya halaman 5 butir ke. 5 menyatakan "Menghukum Tergugat-II atau siapa saja yang mendapat kuasa untuk meninggalkan bangunan dan tanah sengketa dalam keadaan kosong".

.4..d Bahwa akan tetapi dalam Posita gugatan Penggugat halaman I sampai dengan 4 sama sekali tidak ada satu dalilpun yang mendukung Petitum gugatan Penggugat tersebut.

.4..e Bahwa oleh karena Petitum gugatan Penggugat tidak didukung oleh Posita, maka gugatan Penggugat adalah kabur.

.4..f Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

## .5 Eksepsi Kelima

" Mengenai Pengadilan Negeri Semarang Tidak Berwenang Mengadili Perkara Ini "

.5..a Bahwa Pengadilan Negeri Semarang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini ;

.5..b Bahwa sebab Surat Kuasa tertanggal, 20 Maret 2013 yang diberikan oleh Lo Tiang Kong al. Mickey (Penggugat) kepada Erlin Purnawan

**Hal 26 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

adalah khusus untuk :

"Mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang, perihal Sertipikat Ganda" :

1. SHM No. 517 Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal, 31 Mei 1997 Was 57 m2 atas nama Dokteranda Wienny Ardriyati, beralamat Jl. Batan Sawo 1/41 Semarang ;
2. SHM No. 602 Surat Ukur No. 93/Kranggan/1999 tanggal, 22 April 1999 luas 233 m2 atas nama Lo Tiang Kong al. Mickey, beralamat di Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang ;
- c. Bahwa selain itu Posita gugatan Penggugat butir 19 menyatakan :  
"Bahwa terbitnya SHM No. 517 Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 luas 57m2 adalah nyata-nyata kelalaian Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang oleh sebab itu Pengadilan Negeri Semarang mohon dalam amar putusan menyatakan demi hukum SHM No. 517 Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 luas 57m2 tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dicabut atau dibatalkan";
- d. Bahwa sengketa Mengenai Pembatalan Sertipikat Tanah dan Pencabutan Hak atas Tanah adalah menjadi Wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara dan sama sekali bukan menjadi Wewenang Pengadilan Umum CQ Pengadilan Negeri Semarang ;
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagai mana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa sengketa/gugatan Mengenai Pembatalan Sertipikat Tanah dan Pencabutan Hak atas Tanah adalah menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara ;
- f. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah mengenai Pembatalan Sertipikat Tanah dan Pencabutan Hak atas Tanah sebagaimana tersebut dalam Hak sertipikat Hak Milik No. 517 yang

**Hal 27 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan menjadi wewenang Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri Semarang Sama Sekali Tidak Mempunyai Wewenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili serta Memutus Mengenai Pembatalan Sertipikat Tanah dan Pencabutan Hak atas Tanah dalam perkara ini.

g. Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;

g.BDALAM POKOK PERKARA :

Bahwa secara mutatis mutandis, Tergugat-II mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar dalil-dalilnya yang tertera dalam Bab Eksepsi dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Bab Pokok Perkara.

1. Terhadap Butir 1 :

1.).1 Bahwa Tergugat-II (Nita Handayani) menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat Butir 1 kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-II ;

1.).2 Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 1 menyatakan : "Bahwa alm. Tjan Sian Poo memiliki tanah bekas HGB No. 563 seluas 420m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27-29 Semarang yang ditempati dan dikuasai selama hidupnya" adalah tidak benar ;

1.).3 Bahwa sebab, tanah bekas HGB No. 563 seluas 420 m2 bagian depan seluas 57m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang sejak tahun 1930 telah dikuasai/ditempati oleh Kakek/Nenek dan Orang Tua Tergugat-I ;

1.).4 Bahwa oleh karena itu adalah tidak benar apabila alm. Tjan Sian Poo selama, hidupnya telah menempati dan menguasai tanah seluas 57m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang ;

1.).5 Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah dalil gugatan Penggugat butir 1 ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet ontvankelijk verklaard) ;

**Hal 28 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Terhadap Butir 3, 4 dan 5 :

2.).1 Bahwa Tergugat-II (Nita Handayani) menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 3, 4 dan 5 tanpa kecuali.

2.).2 Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 3, 4, dan 5 tersebut satu sama liannya saling bertentangan dan hanyalah karangan bohong besar belaka dan merupakan pemutar balikan fakta dari Penggugat.

2.).3 Bahwa dalil Penggugat butir. 3, 4 dan 5 menyatakan :

Pada tahun 1995 para ahli waris mengadakan perundingan/musyawarah dengan hasil Lo Tian Kong (Penggugat) diminta untuk membeli (Nyusuki) tanah dan bangunan".

Pada tanggal 27 Juni 1987 La Tiang Kong (Penggugat) diminta untuk membeli (nyusuki tanah dan bangunan) ;

Pada tahun 1989 Lo Tian Kong mengajukan permohonan SHM kepada Badan Pertanahan Nasional Semarang ;

2.).4 Bahwa dalil gugatan tersebut membuktikan bohong besarnya Penggugat sebab adalah sangat tidak masuk akal apabila pada tahun 1995 baru ada perundingan/musyawarah untuk membeli (nyusuki) tanah dan bangunan akan tetapi pada tahun 1987 telah terjadi persetujuan untuk membeli (nyusuki) tanah dan bangunan dan apalagi pada tahun 1989 Penggugat (Lo Tian Kong) juga telah mengajukan permohonan sertifikat Hak Milik kepada Badan Pertanahan Nasional Semarang ;

2.).5 Bahwa oleh karena itu dalil Penggugat butir. 3, 4 dan 5 hanyalah merupakan karangan bohong belaka dari Penggugat, sehingga sudah sewajibnya dikesampingkan ;

2.).6 Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 3, 4 dan 5 ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;

## 3. Terhadap Butir . 7 :

3.).1 Bahwa Tergugat-II (Nita Handayani) menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Butir 7 tanpa kecuali ;

**Hal 29 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.).2 Bahwa dalil gugatan Penggugat butir. 7 menyatakan

"Bahwa Kantor Badan Pertanahan Semarang mengabulkan permohonan Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-1), sehingga terbit Sertipikat ganda yaitu

3.).2.().1 SHM No. 517 Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 luas 57m2 .

3.).2.().2 SHM No. 602 Surat Ukur No. 93/Ktranggan/1999 tanggal, 22 April 1999 luas, 233 m2 ;

Keduanya terletak pada tanah yang sama yaitu Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang.

Adalah Bohong Besar dan merupakan Pemutar Balikan Fakta belaka dari Penggugat ;

3.).3 Bahwa sebab tanah Negara bekas HGB No. 563 Kranggan seluas 420 m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 dan 29 Semarang.

3.).4 Bahwa terbitnya sertipikat Sertipikat Hak Milik No. 517 seluas 57 m2, tanggal, 19 Juni 1999 dengan Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal, 31 Mei 1997 atas nama Tergugat-1 adalah berasal dari sebagian tanah Negara bekas HGB No. 563 Kranggan terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang.

3.).5 Bahwa sedang Penggugat hanya mengusai/menempati tanah Negara sisa bekas HGB No. 563 Kranggan terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang, yang kemudian diajukan permohonan hak oleh Penggugat sehingga terbitlah sertipikat Hak Milik No. 602, seluas 233 m2 tanggal 15 April 2000 dengan Surat Ukur No. 93/Kranggan/1999 tanggal 22 April 1999 atas nama Penggugat ;

3.).6 Bahwa ternyata sebagian sertipikat Hak Milik No. 602 atas nama Penggugat seluas 57 m2 menumpang diatas tanah sertipikat Hak Milik No. 517 milik Tergugat-II ;

3.).7 Bahwa sebab sertipikat Hak Milik No. 517 milik Tergugat-II telah terbit lebih dahulu yaitu pada tanggal 19 Juni 1999, sedang terbitnya sertipikat Hak Milik No. 602 atas nama Penggugat adalah pada

**Hal 30 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 April 2000 (setelah terbitnya SHM No. 517) ;

3.).8 Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat butir. 7 ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;

4. Terhadap Butir . 8, 9, 10, 11 dan 12 :

4.).1 Bahwa Tergugat-II (Nita Handayani) menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat Butir. 8, 9, 10, 11 dan 12 kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-II ;

4.).2 Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 8 dan 12 yang menyatakan : Bahwa Tergugat-I bukan ahli waris alm. Tjan Sian Poo dan ahli waris Tjan Sian Poo tidak pernah menjual atau menghibahkan sebagian tanah HGB No. 563 adalah benar adanya.

4.).3 Bahwa sedang dalil Penggugat butir. 9, 10 , 11 dan 12 yang menyatakan : "Tergugat-I tidak pernah menguasai atau bertempat tinggal di Jl. Wotgandul Barat No. 27 selama 20 tahun berturut-turut, ahli waris Tjan Sian Poo tidak pernah menjual atau menghibahkan sebagian tanah HGB No. 563 dan perbuatan Tergugat-I menyertipikatkan tanah bukan miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum serta apa yang menjadi dasar hukum Tergugat-III menerbitkan SHM No. 517 Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 luas 57 m2 atas nama Docteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I)".

adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

4.).4 Bahwa sebab tanah dan bangunan rumah di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang tersebut sejak tahun 1930 telah dikuasai dan ditempati oleh Kakek dan Nenek Tergugat-I serta diteruskan oleh anak-anaknya yaitu Tan Siok Nio, Tan Khoan Liang, Tan Khoan Gie (Orang Tua, Tergugat-I) Tan Kioe Nio dan Tan Soen Nio ;

4.).5 Bahwa munculnya sertifikat HGB No. 563 atas nama Tjan Sian Poo pada tahun 1972 menimbulkan tanda Tanya bagi Orang Tua Penggugat karena Tjan Sian Poo sama sekali tidak pernah

**Hal 31 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai/menempati tanah di jl. Wotgandul Barat No. 27  
Semarang ;

4.).6 Bahwa harus diingat sertipikat bekas Hak Guna Bangunan No. 563,  
yang terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27-29 Kranggan,  
Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang seluas 420 m2,  
tercatat atas nama Tian Sian Poo telah habis masa berlakunya  
sejak tanggal 24 September 1980 ;

4.).7 Bahwa Orang Tua Tergugat-I telah menguasai/menempati tanah di  
Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang sejak tahun 1930 secara  
terus menerus, maka pada tahun 1996 Tergugat-I mengajukan  
Permohonan Hak atas tanah di Jl. Wotgandul Barat No. 27  
Semarang kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang ;

4.).8 Bahwa karena bukti-bukti yang diajukan oleh pemohon (Tergugat-I)  
telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh  
Undang-Undang maka Kantor Pertanahan Kota Semarang  
mengadakan pengukuran dan selanjutnya menerbitkan Surat Ukur  
No. 280/VIII/1997 tanggal, 31 Mei 1997 ;

4.).9 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan  
Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan: "Daftar isian  
sebagaimana dimaksud pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau  
bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran  
sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) diumumkan 30  
(tiga puluh) hari dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis";

4.).10 Bahwa berdasarkan Surat Ukur tersebut selanjutnya Kantor  
Pertanahan Kota Semarang dengan Pengumuman No. 500-110-  
IV-98 tanggal, 29 Januari 1998 mengumumkan secara terbuka  
kepada masyarakat luas yang dimuat di Koran Harian Wawasan  
tanggal, 12 Februari 1998, bahwa tanah bekas HGB No. 563  
terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Kel. Kranggan, Kec.  
Semarang Tengah atas nama Tjan Sien Pen berakhir haknya  
tanggal, 24 September 1980 sehingga menjadi Tanah Negara dan

**Hal 32 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

akan dimohon oleh Dra. Wienny Ardriyati seluas 57 m2, bagi yang berkeberatan atas permohonan tersebut diberi kesempatan untuk mengajukan sanggahan secara tertulis dalam waktu 1 (satu) bulan sejak Pengumuman ini dengan dilampiri bukti-bukti yang sah ;

4.).11 Bahwa ternyata setelah lewat 1 (satu) bulan Tian Sien Poo atau ahli warisnya atau Penggugat selaku tetangga yang tinggal dibelakangnya di Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya juga tidak ada yang mengajukan keberatan/sanggahan atas permohonan hak atas tanah seluas 57 m2 di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang yang diajukan oleh Docteranda Wienny Ardriyati ;

4.).12 Bahwa oleh karena itu, maka membuktikan Penggugat hanyalah orang yang mengaku-aku sebagai pemilik dan menempati tanah dan bangunan rumah di Jl. Wot Gandul Barat No. 27 Semarang ;

4.).13 Bahwa baru kemudian pada tanggal 16 Mei 1999 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Surat Keputusan No. 520.1/ 388/98/1/491/1999 tentang Pemberian Hak Milik kepada Docteranda Wienny Ardriyati atas sebidang tanah seluas 57 m2, terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang ;

4.).14 Bahwa berdasarkan Surat Keputusan tersebut kemudian Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-I) membayar Uang Pemasukan Kepada Negara ;

4.).15 Bahwa selain itu Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-I) pada tanggal, 31 Mei 1999 membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kepada Negara sebesar Rp. 500.700,- (lima ratus ribu tujuh ratus rupiah) atas tanah seluas 57 m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang ;

4.).16 Bahwa selanjutnya pada tanggal, 19 Juni 1999 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 517 seluas 57 m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang,

**Hal 33 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang dengan Pemegang Hak Dokteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I) ;

4.).17Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan hak atas tanah seluas 57 m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang yang diajukan oleh Docteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang dan telah diproses sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

4.).18Bahwa dengan demikian, maka sertifikat Hak Milik No. 517 seluas 57 m2 Kel. Kranggan terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang yang semula atas nama Dra. Wienny Ardriyati dan sekarang atas nama Nita Handayani adalah Sah Menurut Hukum dan Berdasarkan Hukum;

4.).19Bahwa oleh karena terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 517 seluas 57 m2 Kelurahan Kranggan terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang atas nama Dra. Wienny Ardriyati telah memenuhi prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku, maka perbuatan Tergugat-1 (Dra. Wienny Ardriyati) mengajukan hak atas tanah Negara bekas HGB No. 563 (obyek sengketa) dan menjual obyek sengketa adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

4.).20Bahwa oleh karena itu, maka terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 9, 10, 11 dan 12 Adalah sama sekali tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum ;

4.).21Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat butir 9, 10, 11 dan 12 harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

5. Terhadap Butir. 14, 15, 16, 17 dan 19 :

5.).1 Bahwa Tergugat-II (Nita Handayani) menolak dengan tegas dalil-

**Hal 34 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalil gugatan Penggugat Butir. 14, 15, 16, 17 dan 19 kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-II ;

5.).2 Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 14, 15, 16, 17 dan 19 menyatakan : "Bahwa adanya 2 (dua) sertipikat Hak Milik No. 517 dan sertipikat Hak Milik No. 602 dan seolah olah terbitnya SHM No. 517 Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal, 31 Mei 1997 luas 57 in2 adalah nyata-nyata kelalaian Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang". Adalah Tidak benar dan merupakan pemutar balikan fakta serta membuktikan Penggugat mau menang sendiri ;

5.).3 Bahwa sebab terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 517 seluas 57 m2, terletak di Jl. Wot Gandul Barat No. 27 Semarang pada tanggal 19 Juni 1999 dengan Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 atas nama Dra. Wiennv Ardriyati (Tergugat-I) adalah berasal dari sebagian tanah Negara bekas HGB No. 563 Kranggan terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27-29 Semarang yang telah habis masa berlakunya pada tanggal, 24 September 1980 dan telah menjadi tanah Negara adalah telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang dan telah diproses sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;

5.).4 Bahwa tanah dan bangunan rumah obyek sengketa di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang tersebut sejak tahun 1930 telah dikuasai dan ditempati oleh Kakek dan Nenek Tergugat-I serta diteruskan oleh anak-anaknya yaitu Tan Siok Nio, Tan Khoan Liang, Tan Khoan Gie (Orang Tua Tergugat-I), Tan Kioe Nio, dan Tan Soen Nio ‘;

5.).5 Bahwa munculnya sertipikat HGB No. 563 atas nama Tjan Sian Poo pada tahun 1972 menimbulkan tanda Tanya bagi Orang Tua Penggugat, karena Tjan Sian Poo sama sekali tidak pernah menguasai/menempati tanah di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang ;

5.).6 Bahwa sertipikat bekas Hak Guna Bangunan No. 563, yang terletak

**Hal 35 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

di Jl. Kranggan Barat No. 27 dan 29 Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang seluas 420 m2, tercatat atas nama Tjan Sian Poo telah habis masa berlakunya sejak tanggal, 24 September 1980 dan telah menjadi Tanah Negara tidak bisa dihibahkan/diwariskan apalagi dijual belikan oleh ahli waris Tjan Sian Poo kepada Penggugat

5.).7 Bahwa orang tua Tergugat-I telah menguasai/menempati tanah seluas 57 m di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang sejak tahun 1930 secara terus menerus, maka pada tahun 1996 Tergugat-I mengajukan Permohonan Hak atas tanah di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang ;

5.).8 Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Kep.Res. RI Nomor. 32 Tahun, 1979 dengan tegas menyatakan : "Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan,dan Hak Pakai asal Konversi hak barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat -lambatnya pada tanggal, 24 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara".

5.).9 Bahwa selain itu berdasarkan ketentuan Per. Mendagri No. 3 Th. 1979 Pasal 1 menyatakan : "Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang menurut ketentuan undang-undang No. 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara"

Pasal 13 ayat (1) menyatakan : "Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan ... dst dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah".

5.).10 Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon telah

**Hal 36 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

memenuhi persyaratan-persyaratan yg ditentukan oleh Undang-Undang, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang mengadakan pengukuran dan selanjutnya menerbitkan Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal, 31 Mei 1997.

5.).11 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan: "Daftar isian sebagaimana dimaksud pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) diumumkan 30 (tiga puluh) hari dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis".

5.).12 Bahwa berdasarkan Surat Ukur tersebut selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan Penumuman No. 500-110-IV-98 tanggal 29 Januari 1998 mengumumkan secara terbuka kepada masyarakat luas yang dimuat di Koran Harian Wawasan tanggal 12 Februari 1998, bahwa tanah bekas HGB No. 563 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Kel. Kranggan, Kec. Semarang Tengah atas nama Tjan Sien Pen berakhir haknya tanggal 24 September 1980 sehingga menjadi Tanah Negara dan akan dimohon oleh Dra. Wienny Ardriyati seluas 57 m<sup>2</sup>, bagi yang berkeberatan atas permohonan tersebut diberi kesempatan untuk mengajukan sanggahan secara tertulis dalam waktu 1 (satu) bulan sejak Pengumuman ini dengan dilampiri bukti-bukti yang sah.

5.).13 Bahwa ternyata setelah lewat 1 (satu) bulan Tjan Sien Poo atau ahli warisnya atau Penggugat selaku tetangga yang tinggal dibelakangnya di Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya juga tidak ada yang mengajukan keberatan/sanggahan atas permohonan hak atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup> di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang yang diajukan oleh Docteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I) ;

5.).14 Bahwa kemudian pada tanggal 16 Mei 1999 Kepala Kantor

**Hal 37 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Surat Keputusan No. 520.1/388/98/1/491/1999 tentang Pemberian Hak Milik kepada Dra. Wienny Ardriyati atas sebidang tanah seluas 57m2, terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang ;

5.).15 Bahwa berdasarkan Surat Keputusan tersebut kemudian Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-I) membayar Uang Pemasukan Kepada Negara ;

5.).16 Bahwa selain itu Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-1) pada tanggal 31 Mei 1999 membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kepada Negara sebesar Rp. 500.700,- (lima ratus ribu tujuh ratus rupiah) atas tanah seluas 57 m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang.

5.).17 Bahwa pada tanggal 19 Juni 1999 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 517 seluas 57m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang dengan Pemegang Hak Dokteranda Wienny Ardriyati (Tergugat-I) dan sekarang atas nama Nita Handayani (Tergugat-II) ;

5.).18 Bahwa sedang terbitnya sertipikat Hak Milik No. 602, seluas 233 m2 tanggal, 15 April 2000 dengan Surat Ukur No. 93/Kranggan/1999 tanggal, 22 April 1999 atas nama Penggugat adalah berasal dari tanah Negara bekas HGB No. 563 yang sebagian seluas 57 m2 menumpang diatas SHM No. 517 adalah sama sekali tidak memenuhi persyaratan- persyaratan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang dan diproses tidak sesuai dengan ketentuan hukum Yang berlaku ;

5.).19 Bahwa sebab terbitnya sertipikat Hak Milik No. 602 atas nama Penggugat sama sekali Tidak Diumurnkan sebagaimana yang diwajibkan oleh ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan : "Daftar isian sebagaimana

**Hal 38 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dimaksud pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil Pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) diumumkan 30 (tiga puluh) hari dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis".

5.).20 Bahwa selain itu Penggugat sama sekali bukan orang yang menempati/ menguasai tanah seluas 57 m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang ;

5.).21 Bahwa terlebih lagi Penggugat telah berbuat Curang dan Memalsukan Data, karena Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai atau menempati tanah dan bangunan rumah di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang dan Penggugat hanya mengusai/menempati tanah Negara sisa bekas HGB No. 563 Kranggan terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang yang berada dibelakang tanah dan bangunan rumah Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang

5.).22 Bahwa Permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Pengugat kepada Kantor Pertanahan Semarang tidak benar hal mana terbukti dengan adanya :

- Permohonan Hak oleh Penggugat (Pemohon) kepada BPN tertanggal 31 Desember 1999 tanah yang dimohonkan hak adalah sebagian tanah HGB No. 563 Sisa Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang ;
- Surat Pernyataan Diri dari Penggugat tertanggal 31 Desember 1999 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Kranggan Semarang dengan alamat Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang ;
- Pernyataan Atas Batas Dan Luas Tanah tertanggal 31 Desember 1999 dengan alamat Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang ;
- Surat Kuasa dari Penggugat kepada S.Wiryadi tertanggal 28 Nopember 1998 dengan alamat Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang ;

**Hal 39 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 29 April 1999 dengan alamat Penggugat Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 1998 tertanggal 01 Maret 1998 Letak Obyek Pajak di Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang dan alamat Penggugat Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang ;
- Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tertanggal, 16 Agustus 1999 seluas 233 m2 alamat Wajib Pajak (Penggugat) di Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang ;
- Surat Keterangan tertanggal 25 Januari 1988 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kranggan dan diketahui oleh Camat Semarang Tengah menerangkan tanah yang dimohon adalah sebagian tanah HGB No. 563 Sisa Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang ;
- Surat Keterangan No. 593.5/007 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kranggan dan diketahui oleh Camat Semarang Tengah menerangkan tanah yang dimohon Hak Milik adalah HGB No. 563 Sisa Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang untuk tempat tinggal ;

- .1 Bahwa dengan demikian tanah yang dimohonkan hak oleh Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagian HGB No. 563 Sisa Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang dan bukan Jl. Wotgandul Barat 27 Semarang yang telah ada sertifikatnya Hak Milik No. 517 ;
- .2 Bahwa ternyata sebagian tanah sertipikat Hak Milik No. 602 atas nama Penggugat seluas 57 m2 menumpang diatas tanah sertipikat Hak Milik No. 517 atas nama Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-I) ;
- .3 Bahwa padahal sertipikat Hak Milik No. 517 seluas 57 m2 atas nama Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-I) telah terbit lebih dahulu

**Hal 40 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 19 Juni 1999 sedang terbitnya sertipikat Hak Milik No. 602 atas nama Penggugat baru terbit pada tanggal 15 April 2000 (setelah terbitnya SHM No. 517) ;

- .4 Bahwa apalagi ternyata sejak terbitnya sertipikat Hak Milik No. 517 atas nama Tergugat-I pada tanggal 19 Juni 1999 sampai dengan dijualnya tanah dan bangunan Obyek sengketa oleh Tergugat-I kepada Hartini Setyowati Prasetyo pada tanggal 6 Oktober 1999, dan kemudian oleh Hartini Setyowati Prasetyo dijual kepada Ratna Kumala Hartono pada tanggal 12 Maret 2003, dan lalu oleh Ratna Kumala Hartono dijual kepada Tjan Giok Tjing pada tanggal 9 Agustus 2005, dan selanjutnya oleh Tjan Giok Tjing dijual kepada Nita Handayani (Tergugat-II) pada tanggal 23 Mei 2006 (selama 14 tahun) Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan protes/ keberatan atas terbitnya sertipikat Hak Milik No. 517 atas nama Tergugat-I ;
- .5 Bahwa terlebih-lebih lagi ternyata dengan terbitnya sertipikat Hak Milik No. 602 atas nama Penggugat pada tanggal 15 April 2000 (selama 13 tahun) Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan protes/keberatan atas terbitnya sertipikat Hak Milik No. 517 atas nama Tergugat-I ;
- .6 Bahwa terlebih lagi sekarang tampak kecurangan dan keserakahan Penggugat hal mana terbukti dengan adanya kenyataan Jalan Umum disamping tanah/rumah milik Tergugat-II telah didirikan bangunan/toko untuk usaha Penggugat ;
- .7 Bahwa oleh karena :
- Penggugat telah berbuat Curang dan memalsu data yaitu sama sekali tidak pernah menguasai atau menempati tanah dan bangunan rumah di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang dan Penggugat hanya mengusai/ menempati tanah Negara sisa

**Hal 41 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bekas, HGB No. 563 Kranggan terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang yang berada dibelakang tanah dan bangunan rumah Jl. Wotgandul No. 27 Semarang ;

- Proses terbitnya sertifikat Hak Milik No. 602 ternyata Kantor Pertanahan Kota Semarang sama sekali tidak mengumumkan di Surat Kabar/koran sebagaimana diwajibkan oleh Undang-Undang ;
- Terbitnya sertifikat Hak Milik No. 517 milik Tergugat-II telah terbit lebih dahulu yaitu pada tanggal 19 Juni 1999 sedang terbitnya sertifikat Hak Milik No. 602 atas nama Penggugat adalah pada tanggal 15 April 2000 (setelah terbitnya SHM No. 517) ;
- Sertipikat Hak Milik No. 602 sebagian seluas 57 m2 menumpang diatas tanah sertipikat Hak Milik No. 517 yang sudah terbit lebih dahulu ;

).8 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti :

- Sertipikat Hak Milik No. 517, seluas 57 terbit pada tanggal 19 Juni 1999 atas nama Dra.Wienny Ardriyati (Tergugat-I) telah memenuhi proses yang benar dan sesuai prosodur, maka Sertipikat Hak Milik No. 517 yang semula atas nama Tergugat-I dan sekarang atas nama Tergugat-II adalah Sah Menurut Hukum Dan Berdasarkan Hukum ;
- Sertipikat Hak Milik No. 602, seluas 233 m2 terbit pada tanggal 15 April 2000 atas nama Lo Tian Kong (Penggugat) adalah tidak memenuhi proses yang benar dan sesuai prosodur dan terbit setelah sertipikat Hak Milik No. 517 serta, sebagian sertipikat Hak Milik No. 602 tanahnya seluas 57 menumpang diatas tanah sertipikat Hak Milik No. 517 adalah Tidak Sah Menurut Hukum dan Tidak Berdasarkan Hukum serta Batal Demi Hukum.

).9 Bahwa dengan demikian, maka dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 14, 15, 16, 17 dan 19 harus ditolak atau setidak-tidaknya

**Hal 42 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ont vankeljik verklaard).

6. Terhadap Butir. 18 :

1.).6 Bahwa Tergugat-II (Nita Handayani) menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Butir. 18 tanpa kecuali ;

1.).7 Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 18 yang menyatakan :

"Penggugat sangat khawatir Tergugat-II akan memindahkan tanah sengketa SHM No. 517 dst kepada pihak lain maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan Sita Jaminan atas Obyek Sengketa" adalah merupakan hal yang sangat aneh dan lucu sekali, mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum ;

1.).8 Bahwa sebab seperti telah Tergugat-II uraikan diatas bahwa Tergugat-II sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan Tergugat-II sebagai Pembeli yang beritikad baik atas obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam sertipikat Hak Milik No. 517 ;

1.).9 Bahwa apalagi sertipikat Hak Mlik No. 517 telah terbit lebih dahulu yaitu pada tanggal 19 Juni 1999 yang semula atas nama Tergugat-I dan sekarang atas nama Tergugat-II adalah Sah Menurut Hukum dan Berdasarkan Hukum ;

1.).10 Bahwa sedang sertipikat Hak Milik No. 602 atas nama Penggugat yang terbit pada tanggal 15 April 2000 (terbit setelah SHM No. 517) dan SHM No. 602 sebagian seluas 57 m2 menumpang diatas tanah SHM No. 517 adalah Tidak Sah dan Tidak Berdasarkan Hukum serta Batal Demi Hukum ;

1.).11 Bahwa selain itu dengan adanya permintaan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah Hak Milik No. 517 yang diaku milik Penggugat membuktikan bahwa tanah yang dimaksud adalah bukan milik Penggugat, sebab apabila Penggugat sebagai pemilik tanah Hak Milik No. 517 (quod non), maka yang diminta adalah bukan Sita Jaminan akan tetapi adalah Sita Revindikasi

**Hal 43 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Revindicatoir Beslag) ;

1.).12 Bahwa oleh karena Penggugat adalah bukan sebagai pemilik tanah Hak Milik No. 517, akan tetapi justru sebaliknya sebagian tanah milik Penggugat SHM No. 602 seluas 57 m2 menumpang diatas tanah SHM No. 517 milik Tergugat-II yang telah terbit lebih dahulu, maka permintaan sita jaminan Penggugat harus ditolak secara mentah- mentah oleh Pengadilan ;

1.).13 Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah dalil gugatan Penggugat butir 18 ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;

7. Terhadap Butir. 20 dan 21 :

2.).7 Bahwa Tergugat-II (Nita Handayani) menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat butir. 20 dan 21 tanpa kecuali ;

2.).8 Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 20 dan 21 menyatakan :

"Bahwa sejak tahun 1996 hingga sekarang Penggugat tidak menempati tanah dan bangunan karena digembok/dikunci, dan ditinggalkan dalam keadaan kosong ini jelas merupakan kerugian bagi Penggugat dan sudah wajar kiranya kalau Penggugat minta ganti rugi kepada Tergugat-I, dan II sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pertahunnya dihitung sejak tahun 1996 sampai dengan Tergugat-I membayar lunas semua kerugian Penggugat secara tunai dan sekaligus. Dan untuk Tergugat-II dihitung sejak keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan Membayar uang paksa Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari adalah Ibarat , Katak Merindukan Bulan atau Bagai Mimpi Disiang Bolong serta tidak Berdasarkan Hukum ;

2.).9 Bahwa sebab tanah dan bangunan rumah obyek sengketa di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang tersebut sejak tahun 1930 telah dikuasai dan ditempati oleh Kakek dan Nenek Tergugat-I serta diteruskan oleh anak-anaknya yaitu Tan Kioe Nio, Tan Khoan Liang Tan Khoan Gie (Orang Tua Tergugat-I) dan Tan Siok Nio serta Tan

**Hal 44 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soen Nio ;

- 2.).10 Bahwa sertifikat bekas Hak Guna Bangunan No. 563, yang terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 dan 29 Kel. Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang seluas 420 m2, tercatat atas nama Tjan Sian Poo telah habis masa berlakunya sejak tanggal 24 September 1980 dan menjadi Tanah Yang dikuasai Oleh Negara ;
- 2.).11 Bahwa Kakek dan Nenek serta Orang Tua Tergugat-I telah menguasai/ menempati tanah di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang sejak tahun 1930 secara terus menerus, maka pada tahun 1996 Tergugat-I mengajukan Permohonan Hak atas tanah di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang ;
- 2.).12 Bahwa pada tanggal 19 Juni 1999 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.517 seluas 57 m2 terletak di Jl. Wotgan dul Barat No. 27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang atas nama Pemegang Hak Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-I) ;
- 2.).13 Bahwa terlebih lagi ternyata sejak terbitnya sertifikat Hak Milik No. 517 atas nama Tergugat-I pada tanggal 19 Juni 1999 sampai dengan di jualnya tanah dan bangunan Obyek sengketa oleh Tergugat-I kepada Hartini Setyowati Prasetyo pada tanggal 6 Oktober 1999, dan kemudian oleh Hartini Setyowati Prasetyo dijual kepada Ratna Kumala Hartono pada tanggal 12 Maret 2003, dan lalu oleh Ratna Kumala Hartono dijual kepada Tjan Giok Tjing pada tanggal 9 Agustus 2005, dan selanjutnya oleh Tjan Giok Tjing dijual kepada Nita Handayani (Tergugat-II) pada tanggal 23 Mei 2006 (selama 14 tahun) dan obyek sengketa dipergunakan untuk Usaha/ Dagang ternyata Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan protes/keberatan ;
- 2.).14 Bahwa selain itu setiap kali terjadi jual beli obyek sengketa sebanyak 4 (empat) kali, setiap kali diperiksa oleh Kantor

**Hal 45 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Semarang selalu dinyatakan tidak ada masalah/  
bersih sehingga selalu dapat dibalik nama atas nama pembeli baru ;

2.).15 Bahwa oleh karena Penggugat bukan sebagai Pemilik obyek sengketa dan sama sekali tidak pernah menguasai/menempati bangunan obyek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat-I dan II sama sekali tidak merugikan Penggugat ;

2.).16 Bahwa oleh karena itu permintaan ganti rugi Penggugat kepada Tergugat-I, dan II sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pertahunnya dihitung sejak tahun 1996 sampai dengan Tergugat-I membayar lunas semua kerugian ;  
Penggugat secara tunai dan membayar uang paksa Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari adalah sangat mengada-ada dan Tidak Beralasan serta Tidak Berdasarkan Hukum, sudah sewajibnya ditolak secara mentah mentah oleh Pengadilan ;

2.).17 Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah dalil-dalil gugatan Penggugat butir 20 dan 21 ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

### C. DALAM REKONPENSI.

Bersamaan dengan Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara tersebut diatas, maka Tergugat-II Konpensi (Nita Handayani) dengan ini mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konpensi dan selanjutnya Tergugat-II Konpensi (Nita Handayani) mohon disebut sebagai Penggugat Rekonsensi (Penggugat. Ir), sedang Penggugat Konpensi (Lo Tiang Kong) mohon disebut sebagai Tergugat Rekonsensi (Tergugat. Ir).

Adapun alasan-alasan Penggugat.Ir (Nita Handayani) mengajukan Gugatan Rekonsensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa secara mutatis dan mutandis Penggugat. Ir mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar dalil-dalilnya yang tertera dalam Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Rekonsensi ini.

**Hal 46 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam Eksepsi telah dikemukakan bahwa antara Penggugat. Ir (Nita Handayani) dengan Tergugat. Ir (Lo Tiang Kong) sama sekali tidak pernah ada hubungan hukum dan obyek sengketa tanah SHM No. 517 seluas 57 m2 adalah Sah milik Penggugat.Ir, akan tetapi justru sebaliknya sebagian tanah milik Tergugat. Ir SHM No. 602 seluas 57 m2 menumpang diatas tanah SHM No. 517 milik Penggugat.Ir, sehingga gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat. Ir terhadap Tergugat Kompensi/ Pengggugat. Ir adalah mengada- ada, berdasarkan kebohongan belaka dan beritikad tidak baik serta tidak berdasarkan hukum ;
3. Bahwa sebab terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 517 seluas, 57 m2, atas nama Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-I Kompensi ) pada tanggal 19 Juni 1999 dengan Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 adalah berasal dari sebagian tanah Negara bekas HGB No. 563 Kranggan terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang yang telah habis masa berlakunya pada tanggal, 24 September 1980 adalah telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang dan telah diproses sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
4. Bahwa tanah dan bangunan rumah obyek sengketa di jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang! tersebut sudah sejak tahun 1930 telah dikuasai/ ditempati oleh Kakek dan Nenek serta diteruskan oleh anak-anaknya yaitu Tan Siok Nio Tan Khoan Liang, Tan Khoan Gie (Orang Tua, Dra. Wienny Ardriyati/Tergugat-I Kompensi) dan Tan Kioe Nio serta Tan Soen Nio ;
5. Bahwa sertipikat bekas Hak Guna Bangunan No. 563, yang terletak di Jl. Kranggan Barat No. 27 dan 29 Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang seluas 420 m2, tercatat atas nama Tjan Sian Poo telah habis masa berlakunya sejak tanggal 24 September 1980, maka menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara" ;
6. Bahwa Kakek/Nenek dan Orang Tua Dra.Wienny Ardriyati/Tergugat-I Kompensi) telah menguasai/menempati tanah seluas 57 m2 di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang sejak tahun 1930 secara terus

**Hal 47 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menerus, maka pada tahun 1996 Dra.Wienny Ardriyati/Tergugat-I Kompensi mengajukan Permohonan Hak atas tanah di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang ;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Kep.Res. RI Nomor. 32 Tahun 1979 dengan tegas menyatakan : "Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi hak barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang No.5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara" ;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Per Mendagri No. 3 Tahun 1979 :
  - Pasal. 1 menyatakan :

"Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang menurut ketentuan undang-undang No. 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal, 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi Tanah Yang Dikuasai Langsung Oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan Peraturan ini".
  - Pasal. 13 ayat (1) menyatakan :

"Tanah-tanah bekas Hak Guna. Bangunan ... dst dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah",
9. Bahwa oleh karena bukti-bukti permohonan yang diajukan oleh Pemohon Dra.Wienny Ardriyati (Tergugat-I Kompensi) telah memenuhi persyaratan persyaratan yg ditentukan oleh Undang-Undang, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang mengadakan pengukuran dan selanjutnya menerbitkan Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah

**Hal 48 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 24 tahun 1997 yang menyatakan : "Daftar isian sebagaimana dimaksud Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan 30 (tiga puluh) hari dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis".

11. Bahwa berdasarkan Surat Ukur tersebut selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan Pengumuman No. 500-110-IV-98 tanggal 29 Januari 1998 mengumumkan secara terbuka kepada masyarakat luas yang dimuat di Koran Harian Wawasan tgl. 12 Februari 1998, bahwa HGB No. 563 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Kel. Kranggan, Kec. Semarang Tengah atas nama Tjan Sien Pen berakhir haknya tanggal 24 September 1980 sehingga menjadi Tanah Negara dan akan dimohon oleh Dra. Wienny Ardriyati seluas 57 m<sup>2</sup> bagi yang berkeberatan atas permohonan tersebut diberi kesempatan untuk mengajukan sanggahan secara tertulis dalam waktu 1 (satu) bulan sejak Pengumuman ini dengan dilampiri bukti-bukti yang sah.
12. Bahwa ternyata setelah lewat 1 (satu) bulan Tian Sien Poo atau ahli warisnya atau Tergugat. Ir (Penggugat Kompensi) selaku tetangga yang tinggal dibelakangnya di Jl. Wotgandul Barat No. 29 Semarang atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya juga tidak ada yang mengajukan keberatan/sanggahan atas permohonan hak atas tanah seluas 57m<sup>2</sup> di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang yang diajukan oleh Docteranda Wienny Ardrivati (Tergugat Kompensi-I).
13. Bahwa kemudian pada tanggal 16 Mei 1999 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Surat Keputusan No. 520.1/388/98/1/491/1999 tentang Pemberian Hak Milik kepada Dra. Wienny Ardriyati atas sebidang tanah seluas 57 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang, Kel. Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.
14. Bahwa pada tanggal 19 Juni 1999 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 517 setuas 57m<sup>2</sup> terletak

**Hal 49 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang dengan Pemegang Hak Dokteranda Wiennuy Ardriyati (Tergugat-I Konpensi) dan sekarang atas nama Nita Handayani (Penggugat.Ir), Adalah Sah Menurut hukum dan berdasarkan hukum.

15. Bahwa sedang terbitnya sertifikat Hak Milik No.602, seluas 233 m2 tanggal 15 April 2000 dengan Surat Ukur No. 93/Kranggan/1999 tanggal 22 April 1999 semula atas nama Tergugat Ir, adalah berasal dari sebagian tanah Negara bekas HGB No. 563 seluas 57m2 menumpang diatas SHM No. 517 adalah sama sekali tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang dan diproses tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Adalah Tidak Sah menurut hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
16. Bahwa oleh karena itu, maka terbukti Tergugat.Ir sama sekali bukan orang yang menempati menguasai tanah seluas 57m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang dan sertifikat Hak Milik No. 517 telah terbit lebih dahulu pada tanggal 19 Juni 1999 sedang terbitnya sertifikat Hak Milik No. 602 atas nama Penggugat baru terbit pada tanggal 15 April 2000 (setelah terbitnya SHM No. 517), serta sebagian tanah SHM No. 602 seluas 57m2 menumpang diatas SHM No. 517 ;
17. Bahwa pasal 1870 KUHPerdara dengan tegas menyatakan : "Suatu Akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, Suatu Bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya".
18. Bahwa Sertifikat Tanah merupakan Akta Otentik adalah merupakan Bukti yang sempurna, maka secara Yuridis barang siapa yang membantah kebenaran/keaslian suatu akta autentik, maka ia wajib untuk membuktikan bantahannya tersebut.

**Hal 50 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa oleh karena itu, maka sertifikat Hak Milik No. 517 terletak di Jl.

Wotgandul Barat No. 27 Semarang semula atas nama Dra. Wienny Ardriyati (Tergugat-I Konpensasi) dan sekarang atas nama Nita Handayani (Penggugat.Ir) Adalah Sah menurut hukum dan berdasarkan hukum.

20. Bahwa dengan demikian, maka jual beli obyek sengketa sertifikat Hak Milik No. 517 antara :

- Wienny Ardriyati (Tergugat-I Konpensasi) dengan Hartini Setyowati Prasetyo sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 6 Oktober 1999 No.351/13/JB/S.Teng/1999 dilakukan dihadapan R. Soelarso Tandyo panitro, SH selaku PPAT di Semarang.
- Hartini Setyowati Prasetyo dengan Ratna Kumala Hartono sebagai mana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 12 Maret 2003 No. 69/2003 di lakukan dihadapan Elly Ninaningsih, SH selaku PPAT di Semarang.-
- Ratna Kumala Hartono dengan Tjan Giok Tjing sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 9 Agustus 2005 No. 326/2005 di lakukan dihadapan Elly Ninaningsih, SH selaku PPAT di Semarang.
- Tjan Giok TJing dengan Nita Handayani (Penggugat. Ir), sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal, 23 Mei 2006 No. 58/2006 dilakukan dihadapan Theresia Kurniawati Kwik, SH selaku PPAT di Semarang.

Adalah Sah dan Berdasarkan Hukum.

21. Bahwa pasal 1965 KUHPerdara menyatakan "Itikad Baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu Itikad Buruk diwajibkan membuktikannya".

22. Bahwa selain itu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia.-

- No. 251.K/Sip/1959 tanggal 26 Desember 1958 menyatakan :  
"Pembeli yang telah bertindak dengan Etikad Baik harus dilindungi

**Hal 51 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

oleh Undang-undang dan Jual-Beli yang bersangkutan haruslah dianggap Sah".

- No.1230.K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyatakan "Pembeli yang Beritikad Baik harus dilindungi oleh hukum".

23. Bahwa oleh karena Penggugat. Ir adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat.Ir harus/wajib mendapat perlindungan hukum.

24. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka obyek sengketa tanah SHM No. 517 seluas 57m2 adalah Sah milik Penggugat.Ir, sehingga perbuatan Tergugat.Ir yang dengan itikad tidak baik dan seenaknya mengajukan gugatan terhadap Penggugat.Ir padahal Penggugat.Ir sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat.Ir serta sebagian tanah milik Tergugat.Ir SHM No. 602 seluas 57m2 menumpang diatas tanah SHM No. 517 milik Penggugat.Ir.

Adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

25. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dalam kasus Cohen melawan Linden baun (Arreest HR tanggal 31 Januari 1912) Pengertian Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya meliputi perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang, tetapi juga perbuatan-perbuatan yang :

- a). Melanggar hak orang lain.
- b). Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
- c). Bertentangan dengan kesusilaan, kecermatan dan kepatutan dalam masyarakat.

26. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat.Ir tersebut telah menimbulkan kerugian baik materiil dan immateriil bagi Penggugat. Ir.

27. Bahwa sebab dengan adanya gugatan dari Tergugat.Ir, maka mau tidak mau Penggugat. Ir harus mondar mandir kesana kemari guna mengumpulkan bukti-bukti, konsultasi kepada beberapa ahli hukum dan akhirnya menggunakan jasa Advokat/Pengacara.

28. Bahwa seluruh kerugian material yang diderita oleh Pengguga.Ir adalah:

**Hal 52 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Pengumpulan bukti-bukti	Rp. 25.000.000,-
b. Biaya Kunsultasi	Rp. 50.000.000,-
c. Honor Advokat/Pengacara	Rp.100.000.000,-
d. Biaya transportasi Advokat	<u>Rp. 25.000.000,-</u>
J u m l a h	Rp.200.000.000,-

(dua ratus juta rupiah)

29. Bahwa selain itu akibat perbuatan Teragugat.Ir tersebut juga telah menimbulkan kerugian immateriil bagi Penggugat.Ir, karena Penggugat.Ir sebagai seorang Pengusaha mengakibatkan kepercayaan masyarakat khususnya para relasi kerja dan konsumen menjadi berkurang dan jika dinilai dengan uang, maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat.Ir adalah sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

30. Bahwa dengan demikian maka seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat. Ir adalah :

a. Kerugian Materiil sebesar	Rp. 200.000.000,-
b. Kerugian Immateriil sebesar	<u>Rp. 5.000.000.000,- +</u>
J u m l a h	Rp. 5.200.000.000,-

(Lima milyar dua ratus juta rupiah).

31. Bahwa karena terbukti Tergugat.Ir beritikad tidak baik dan agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih banyak lagi bagi Penggugat.Ir, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang diderita oleh Penggugat. Ir, maka sudah sewajibnyalah Tergugat.Ir dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Ir sebesar 10 % (sepuluh prosen) per-bulan dari uang sebesar Rp. 5.200.000.000,-(lima milyar dua ratus juta rupiah) tersebut terhitung sejak diajukannya Gugatan Rekonpensi ini di Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini oleh Tergugat. Ir.

32. Bahwa selain itu, guna menghindari Tergugat. Ir mengulur-ulur waktu melaksanakan putusan perkara ini, maka sudah sewajibnyalah Tergugat. Ir juga dihukum membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat. Ir sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-hari

**Hal 53 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas keterlambatan Tergugat. Ir melaksanakan isi putusan perkara ini.

33. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat.Ir beritikad tidak baik dan dikhawatirkan tidak mau membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat.Ir serta dikhawatirkan Tergugat.Ir akan mengalihkan harta miliknya kepada pihak lain, maka sesuai ketentuan pasal 227 HIR Penggugat. Ir mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang-barang milik Tergugat.Ir baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak.

34. Bahwa mengingat gugatan Penggugat.Ir didukung dan berdasarkan bukti- bukti yang sempurna dan autentik, maka berdasarkan ketentuan pasal 180 HIR Penggugat. Ir mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat.Ir.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas. maka Tergugat-II Kompensi/Penggugat Rekonpensi (Nita Handayani") dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

- A..1 Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat-II ;
- A..2 Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
- A..3 Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini ;

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

- C. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan seluruh gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
- D. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini ;

**E. DALAM REKONPENSI.**

- E..1 Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat. Ir ;
- E..2 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)

**Hal 54 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap seluruh barang-barang milik Tergugat.Ir baik berupa barang-barang tidak bergerak maupun terhadap barang-barang bergerak ;

E..3 Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 517 seluas 57m2 tanggal 31 Mei 1999 dengan Surat Ukur No. 280/VIII/1997 tanggal 31 Mei 1997 luas 57m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang semula atas nama Dra. Wienny Ardriyati(Tergugat-I Konpensasi) dan sekarang atas nama Nita Handayani (Penggugat. Ir). Adalah Sah Menurut Hukum dan Berdasarkan Hukum ;

E..4 Menyatakan sertipikat Hak Milik No. 602, seluas 233m2 tanggal 15 April 2000 dengan Surat Ukur No. 93/Kranggan/1999 tanggal 22 April 1999 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang atas nama Tergugat.Ir. Adalah Tidak Sah, Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum ;

E..5 Menyatakan sertipikat Hak Milik No. 602, sebagian seluas 57m2 atas nama Tergugat.Ir menumpang diatas Sertipikat Hak Milik No. 517 milik Penggugat.Ir ;

E..6 Menyatakan, jual beli obyek sengketa sertipikat Hak Milik No. 517 seluas 57m2 terletak di Jl. Wotgandul Barat No. 27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, antara :

- Wienny Ardriyati (Tergugat-I Konpensasi) dengan Hartini Setyowati Prasetyo sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 6 Oktober 1999 No.351/13/JB/S.Teng/199 dilakukan dihadapan R. Soelarso Tandyo Panitro, SH selaku PPAT di Semarang ;
- Hartini Setyowati Prasetyo dengan Ratna Kumala Hartono sebagai mana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 12 Maret 2003 No. 69/2003 di lakukan dihadapan Elly Ninaningsih, SH selaku PPAT di Semarang ;
- Ratna Kumala Hartono dengan Tjan Giok Tjing sebagaimana

**Hal 55 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 9 Agustus 2005 No. 326/2005 di lakukan dihadapan Elly Ninaningsih, SH selaku PPAT di Semarang ;

- Tjan Giok Tjing dengan Nita Handayani (Penggugat.Ir), sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tertanggal 23 Mei 2006 No. 58/2006 dilakukan dihadapan Theresia Kurniawati Kwik,SH selaku PPAT di Semarang. Adalah Sah Menurut Hukum dan Berdasarkan Hukum ;

E..7 Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat.Ir telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian materiil dan immaterial bagi Penggugat.Ir ;

E..8 Menyatakan seluruh kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Ir adalah :

- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| a. Biaya pengumpulan bukti-bukti | Rp. 25.000.000,-        |
| b. Biaya Konsultasi              | Rp. 50.000.000,-        |
| c. Honor Advokat/Pengacara       | Rp.100.000.000,-        |
| d. Biaya transportasi Advokat    | <u>Rp. 25.000.000,-</u> |
| J u m l a h                      | Rp.200.000.000,-        |

(dua ratus juta rupiah).

d..9 Menyatakan kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat.Ir adalah sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) ;

d..10 Menyatakan seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat. Ir.

Adalah :

- |                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| a. Kerugian Materiil sebesar   | Rp. 200.000.000,-           |
| b. Kerugian Immateriil sebesar | <u>Rp.5.000.000.000,-</u> + |
| J u m l a h                    | Rp.5.200.000.000,-          |

(Lima milyar dua ratus juta rupiah).

.9 Menghukum Tergugat.Ir membayar ganti rugi kepada Penggugat. Ir sebesar Rp. 5.200.000.000,- (lima milyar dua ratus juta rupiah) ;

.10 MenghukumTergugat.Ir atas keterlambatannya membayar ganti rugi kepada Penggugat. Ir sebesar 10 % dari uang sebesar Rp. 5.200.000.000,- (lima milyar dua ratus juta rupiah) terhitung sejak

**Hal 56 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukannya Gugatan Rekonvensi ini di Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Tergugat. Ir melaksanakan putusan perkara ini ;

.11 Menghukum Tergugat. Ir membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penegugat. Ir sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan Tergugat. Ir melaksanakan isi putusan perkara ini ;

.12 Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat.Ir ;

.13 Menghukum Tergugat. Ir membayar seluruh biaya perkara ini.

A t a u : Menjatuhkan putusan lain yang dipandang lebih adil sesuai dengan hukum dan rasa keadilan rakyat yang berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Menimbang, bahwa Terbanding III/semula Tergugat III/Turut Tergugat rekonvensi telah mengajukan jawaban tertanggal Semarang 15 Mei 2013, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Tergugat-III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui ;
2. Bahwa, Tergugat-III selaku institusi Pendaftaran Tanah dalam penerbitan sertifikat berdasarkan pada bukti Yuridis Formal dan Penguasaan Fisik oleh pemohon, sedangkan mengenai kebenaran dari isi tersebut secara pidana dan Perdata menjadi tanggung jawab pemohon sebagaimana ayat (6) pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Th.1997 ;
3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 5 adalah tidak benar karena dasar penerbitan sertifikat HM No. 602/Kranggan an. LO TIANG KONG adalah permohonan tahun 1999 ;
4. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 8, 12, 15 adalah tidak benar karena terhadap tanah Negara tidak bisa diwaris, maupun dijual belikan. Akan tetapi terhadap tanah objek sengketa berasal dari alas hak yang sama bekas HGB No. 563/Kranggan yang telah habis masa berlaku tanggal 24 September 1980 dan status tanahnya menjadi tanah yang

**Hal 57 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung dikuasai oleh negara sebagaimana UUPA No 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999. Tergugat-III hanya mendaftar atas tanah pemohon yang batas-batas tanahnya ditunjukkan oleh pemohon ;

5. Bahwa terhadap objek sengketa HM No. 517/Kranggan pertama kali terbit an. Dra. WIENY ARDRIYATI yang saat ini tercatat an. NITA HANDAYANI berasal dari tanah Negara bekas HGB No. 563/Kranggan sebagian dan HM No. 602/Kranggan an. LO TIANG KONG, berasal dari tanah negara bekas HGB No. 563/Kranggan sebagian yang terletak di Jl. Wot Gandul Barat No. 27 Semarang

Bahwa, apa yang Tergugat-III tidakanggapi bukan berarti Tergugat-III membenarkan dan mengakui dalil gugatan penggugat, akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 17 Oktober 2013, telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya; -----

## DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

## DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp.861.000,- ( delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah); -----

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, melalui kuasa hukumnya pada tanggal 23 Oktober 2013 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang telah diputus oleh pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 17 Oktober 2013 tersebut diatas, diperiksa ulang dan diputus oleh Pengadilan

**Hal 58 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat banding, sesuai dengan akta permintaan banding No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg jo 89/Pdt.U/2013/PN.Smg; -----

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut diatas telah diberitahukan dengan syah dan seksama kepada para terbanding dengan relas pemberitahuan pernyataan banding No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg jo No.89/Pdt.U/2013/PN.Smg. masing-masing sebagai berikut : -----

1. Kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi pada tanggal 16 Januari 2014 ; -----
2. Kepada Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, pada tanggal 31 Januari 2014; -----
3. Kepada Terbanding III/semula Tergugat III/Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 16 Januari 2014; -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding tertanggal Kota Depok 06 Nopember 2013, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding masing-masing sebagai berikut : -----

1. Kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi pada tanggal 16 Januari 2014 ; -----
2. Kepada Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, pada tanggal 31 Januari 2014; -----
3. Kepada Terbanding III/semula Tergugat III/Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 16 Januari 2014; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding I/semula Tergugat I/Pengugat I Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Semarang 03 Februari 2014 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 27 Februari 2014; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, telah mengajukan kontra memori banding, tertanggal Semarang 10 Februari 2014, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada

**Hal 59 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 27  
Pebruari 2014 ; -----

Menimbang, bahwa filhak yang berperkara telah diberitahukan untuk  
memeriksa berkas dengan relas pemberitahuan memeriksa berkas No.107/  
Pdt.G/2013/PN.Smg jo No 89/Pdt.U/2013/PN.Smg masing-masing dengan  
tanggal sebagai berikut :-----

1. Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada  
tanggal 27 Februari 2014 ; -----
2. Terbanding I / semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada  
tanggal 16 januari 2014 ; -----
3. Terbanding II / semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Konvensi pada  
tanggal 10 februari 2014 ; -----
4. Terbanding III / semula Tergugat III/Turut Tergugat Rekonvensi pada  
tanggal 16 Januari 2014 ; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa perkara perdata No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg telah  
diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 17 Oktober 2013, yang  
kemudian pada tanggal 23 Oktober 2013 Pembanding/semula Penggugat  
Konvensi/Tergugat Rekonvensi, telah mengajukan permohonan banding, oleh  
karena itu Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut  
diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara yang telah ditentukan oleh undang-  
undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang  
tersebut Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah  
mengajukan permohonan banding dimana dalam memori bandingnya telah  
mengajukan keberatan-keberatan dan alasan keberatannya terhadap putusan  
tersebut,yang secara lengkap sebagaimana memori banding ( terlampir ) yang  
pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

- Bahwa Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi  
berpendapat bahwa Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat  
Rekonvensi dari fakta yang telah di peroleh di persidangan telah terbukti  
melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah menguasai lahan milik  
Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara

**Hal 60 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa hak atau melawan hukum sebagaimana disebut dalam pasal 1365 BW ; -----

- Bahwa Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa dengan berakhirnya HGB No.563 tersebut maka ahli waris dari Tjan Sian Poo tidak lagi berhak atas tanah HGB No.563 tersebut sehingga perjanjian atas obyek tanah tersebut bertentangan dengan hukum terhadap hal ini Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak sependapat, karena menurut hukum adat tanah dan bangunan diatasnya terpisah sehingga apabila terhadap tanahnya tidak berhak maka ahli waris Tjan Sion Poo tetap berhak atas benda di atas tanah tersebut yaitu rumah, dan karena Pembanding/semula Penggugat bahwa dalam membeli tanah dan rumah tersebut beritikad baik, maka harus dilindungi; -----

Bahwa dengan alasan-alasan tersebut mohon kepada Pengadilan Tinggi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg., dengan mengadili sendiri : -----

## DALAM KONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ; -----
- Menyatakan batal Putusan Pengadilan Negeri Semarang Reg No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg.; -----

## DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonpensi Terbanding semula Tergugat untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/penggugat I Rekonvensi mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada pokoknya termohon banding I/semula Tergugat Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menolak dalil-dalil yang diungkapkan oleh Pemohon banding sebagaimana yang tertuang dalam memori banding tersebut kecuali yang secara tegas-tegas termohon banding I akui kebenarannya ; -----

Hal 61 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Termohon banding I/ semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonpensi sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana yang dimohonkan oleh pemohon banding tersebut, karena putusan tersebut selain telah memenuhi rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat ( Justice of Society ) juga sudah sangat memperhatikan dan mendasarkan pada pertimbangan hukum dan dasar hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu/pemohon permohonan banding tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding/ semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi tersebut Terbanding II/semula Tergugat II Konpensi/Penggugat li Rekonpensi mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

1. Bahwa Pembanding/ semula Penggugat mengajukan bukti-bukti yang berupa foto copy yaitu bukti P.13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 dan 37 dan Pembanding/ semula Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya; -----
2. Bahwa karena sertifikat hak guna banunan No.563 telah habis masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980, maka dengan berakhirnya hak tanah tersebut secara otomatis demi hukum status tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sehingga Tjan Sian Poo apalagi ahli warisnya sama sekali tidak mempunyai hak apapun juga terhadap tanah obyek sengketa tersebut dan tidak ada dalam hukum positif di Indonesia tanah negara dapat diperjualbelikan orang perorangan sebagaimana menurut pasal 2 (1) UUPA/UU No.5/1960 ; -----
3. Bahwa oleh karena itu Tjan Sian Poo apalagi ahli warisnya sama sekali tidak mempunyai hak apapun juga terhadap tanah sengketa maka surat perjanjian ganti rugi/peralihan penguasaan atas tanah negara tertanggal 27 Juli 1987, yang dibuat oleh ahli waris Tjan Sian Poo dengan Pembanding/semula Penggugat terhadap tanah bekas HGB No.563 tersebut adalah tidak syah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum; -----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut mohon Pengadilan Tinggi memutus menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

**Hal 62 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg ; -----

## DALAM POKOK PERKARA

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg ; -----
- Menghukum Pembanding/ semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ; -----

## DALAM REKONVENSI

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg ; -----

## MENGADILI SENDIRI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan penggugat Ir ; -----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir Beslag) terhadap seluruh barang-barang milik Tergugat Ir baik berupa barang-barang tidak bergerak maupun terhadap barang-barang bergerak ; -----
3. Menyatakan sertifikat Hak Milik No.517 seluas 57 M2 tanggal, 31 Mei 1999 dengan surat ukur No.280/VIII/1997 tanggal, 31 Mei 1997 luas 57 M2 terletak di Jl.Wotgandul Barat No.27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang semula tercatat atas nama Dra. Wienny Ardriyati ( Tergugat I Kompensi ) dan sekarang tercatat atas nama Nita Handayani ( Penggugat Ir ) adalah sah menurut hukum dan berdasarkan hukum ; -----
4. Menyatakan sertifikat hak Milik No.602, sebagian seluas 57 M2 atas nama Tergugat Ir menumpang diatas sertifikat hak Milik No.517 milik Tergugat Ir ; --
5. Menyatakan sertifikat Hak milik No.602, seluas 233 M2 tanggal, 15 April 2000 dengan surat ukur No.93/Kranggan/1999 tanggal 22 April 199 terletak di.Jl. Wotgandul Barat No.27 Semarang, Kel Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang atas nama Tergugat Ir, adalah tidak syah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum; -----
6. Menyatakan jual beli obyek sengketa sertifikat hak milik No.517 seluas 57 M2 terletak di Jl.Wotgandul Barat No.27 Semarang, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, antara ; -----

Hal 63 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Wienny Ardriyati ( Tergugat I Konpensi ) dengan Hartini Setyowati Prasetyo sebagaimana tersebut dalam akta jual beli tertanggal 6 Oktober 1999 No.351/13/JB/S.Teng/1999 yang dilakukan dihadapan R.Soelarso Tandyopanitro,SH selaku PPAT di Semarang ; -----
- Hartini Setyowati Prasetyo dengan Ratna Kumala Hartono sebagaimana tersebut dalam akta jual beli tertanggal 12 Maret 2003 No.69/2003 yang dilakukan dihadapan Elly Ninaningsih,SH selaku PPAT di Semarang; ---
- Ratna Kumala Hartono dengan Tjan Giok Tjing sebagaimana tersebut dalam Akta jual beli tertanggal 9 Agustus 2005 No.326/2005 yang dilakukan dihadapan Elly Ninaningsih,SH selaku PPAT di Semarang; ---
- Tjan Giok Tjing dengan Nita Handayani ( Penggugat Ir) sebagaimana tersebut dalam akta jual beli tertanggal 23 Mei 2006 No.58/2006 yang dilakukan dihadapan Theresiana Kurniawati Kwik,SH selaku PPAT di Semarang; -----

Adalah sah menurut hukum dan berdasarkan huikum ; -----

7 menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Ir telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materril dan immateriil bagi penggugat Ir; -----

8. Menyatakan seluruh kerugian materril yang diderita oleh Penggugat Ir adalah

- |   |                  |
|---|------------------|
| a. biaya pengumpulan bukti-bukti        | Rp. 25.000.000,- |
| b. Biaya konsultasi beberapa ahli hukum | Rp. 50.000.000,- |
| c. Honor Advokat/Pengacara              | Rp.100.000.000,- |
| d. Biaya transportasi Advokat           | Rp. 25.000.000,- |

\_\_\_\_\_  
Jumlah .....Rp. 200.000.000,-

( Dua ratus juta rupiah ) -----

9. Menyatakan kerugian immaterril yang diderita oleh penggugat Ir adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima milyar rupiah ) ; -----

10. Menyatakan seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat Ir adalah ; ----

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| a. Kerugian materril sebesar   | Rp. 200.000.000,-  |
| b. Kerugian Immaterril sebesar | Rp.5.000.000.000,- |

\_\_\_\_\_  
Jumlah -----Rp. 5.200.000.000,-

( lima milyar dua ratus juta rupiah )

**Hal 64 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat Ir membayar ganti rugi kepada penggugat Ir sebesar Rp.5.200.000.000,- ( lima milyar dua ratus juta rupiah ) ; -----
12. menghukum Tergugat Ir atas keterlambatannya membayar ganti rugi kepada penggugat Ir sebesar 10 % dari uang sebesar Rp.5.200.000.000,- ( lima milyar dua ratus juta rupiah ) terhitung sejak diajukannya gugatan rekonsensi ini di Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Tergugat Ir melaksanakan putusan perkara ini ; -----
13. Menghukum Tergugat Ir membayar uang paksa ( Dwangsom ) kepada Penggugat Ir sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) setiap hari atas keterlambatan Tergugat Ir melaksanakan isi putusan perkara ini ; ----
14. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( uit vrierbaard bij Voorraad ) meskipun pernyataan vrezet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali dari Tergugat II ; -----
15. Menghukum tergugat Ir membayar seluruh biaya perkara nihil ; -----

Menimbang, bahwa sampai perkara ini disidangkan di Pengadilan Tinggi, Pengadilan tinggi belum menerima kontra memori dari Terbanding III/ semula Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Rekonsensi , oleh karena itu Pengadilan Tinggi menilai Terbanding III/ semula Tergugat III/ Turut Tergugat Rekonsensi telah melepaskan haknya untuk mengajukan kontra memori bandingnya ; -----

Menimbang, bahwa setelah pengadilan Tinggi mempelajari memori banding, kontra memori banding dan berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/ PN. Smg tersebut diatas mempertimbangkan sebagai berikut : -----

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 12 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/ PN.Smg dalam eksepsi dan memori banding maupun kontra memori banding tersebut diatas mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak-pihak dalam perkara ini tidak ada yang mengajukan keberatan dan Pengadilan Tinggi menilai bahwa pertimbangan hukum dalam eksepsi dari hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam eksepsi tersebut diatas dapat dikuatkan; -----

**Hal 65 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Pembanding/semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara dan turunan resmi dari Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg dalam pokok perkara, serta memori banding dan kontra memori banding tersebut diatas, Pengadilan Negeri mempertimbangkan sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama, Pengadilan Negeri dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan Hakim tingkat pertama tersebut yang pada pokoknya bahwa karena obyek perjanjian tersebut dalam bukti P.15 adalah tanah HGB No.563 sedangkan HGB tersebut telah berakhir sejak 24 September 1980, maka tanah kembali kenegara, dengan demikian Tjan Sian Poo dan ahli warisnya tidak lagi berhak atas tanah tersebut , mereka hanya berhak atas bangunan diatasnya oleh karena itu perjanjian dengan obyek tanah tersebut dalam bukti P.15 antara Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan ahli waris Tjan Sian Poo tidak mempunyai kekuatan hukum

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian tersebut dalam bukti P.15 tidak berkekuatan hukum maka perjanjian tersebut dalam bukti P.15 tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Pembanding/Semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak dan dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013/ PN.Smg dalam pokok perkara tersebut dapat dikuatkan; -----

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara, salinan resmi dari Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg dalam rekonvensi, dan memori banding tersebut diatas, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dari hakim Tingkat pertama dalam rekonvensi oleh karena itu putusan dalam rekonvensi tersebut dapat dikuatkan ; -----

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Hal 66 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding besarnya biaya perkara tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini ; -----

Mengingat, Undang-Undang No.20/1947 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini; -----

## **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ; -----

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg dalam eksepsi; -----

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- menguatkan putusan pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg dalam pokok perkara; -----

#### **DALAM REKONPENS**

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2013 No.107/Pdt.G/2013/PN.Smg dalam rekonvensi; -----

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONPENS**

- Menghukum Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **SENIN** tanggal 18 **Agustus 2014** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari : **PURNOMO RIJADI,SH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis, **PURWANTO,SH.** dan **I NYOMAN SUTAMA,SH.MH** masing - masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi

**Hal 67 dari 62 Halaman Putusan No.185/PDT/2014/PT.SMG**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang selaku Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **SELASA** tanggal **26 Agustus 2014** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota serta **HJ.Rusbesari KP,SH.MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut namun tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----  
Hakim-Hakim anggota , Ketua Majelis,

Ttd.

**PURWANTO,SH**

Ttd.

**I NYOMAN SUTAMA,SH.MH**

Ttd.

**PURNOMO RIJADI,SH.**

Panitera Pengganti :

Ttd.

**HJ.Rusbesari KP,SH.MH**

### **Perincian Ongkos Perkara :**

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

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

( Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah )

-