



PUTUSAN
Nomor 2204 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

LANNE TEDJAWINATA, selaku Direktur PT Petudungan, bertempat tinggal di Jalan Brumbungan Nomor 76 Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ace Wahyudin, S.H, dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Puspajolo Dalam VII Nomor 5 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

AGUS SANTOSO, bertempat tinggal di Jalan Jagalan Nomor 32 RT 005 RW 03, Kelurahan Gabahan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nico Arief Budi Santoso, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Tumpang Raya Nomor 90 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2018;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum:
 - a. Akta Notaris Nomor 85 tertanggal 5 Agustus 2002 tentang Hibah

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Elly Ninaningsih, S.H., Notaris dan PPAT di Semarang untuk sebidang tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 186/Gabahan;

- b. Akta Notaris Nomor 84 tertanggal 5 Agustus 2002 tentang Hibah Bangunan, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Elly Ninaningsih, S.H., Notaris dan PPAT di Semarang untuk sebidang tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 187/Gabahan;

adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas:

- a. Tanah dan bangunan yang tercatat dalam bekas Hak Guna Bangunan Nomor 186/Gabahan, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2571/1980, dengan luas $\pm 286 \text{ m}^2$ atas nama "Yayasan Liem Mo Lien Soei Kie, berkedudukan di Semarang", yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Jagalan Nomor 32, Kelurahan Gabahan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : B 89;
- Sebelah Timur : Bekas Eig 4239;
- Sebelah Selatan : Bekas Eig 4237;
- Sebelah Barat : Bekas ... 52;

- b. Tanah dan bangunan yang tercatat dalam bekas Hak Guna Bangunan Nomor 187/Gabahan, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2572/1980, dengan luas $\pm 242 \text{ m}^2$ atas nama "Yayasan Liem Mo Lien Soei Kie, berkedudukan di Semarang", yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Jagalan Nomor 32, Kelurahan Gabahan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Bekas Eig 4333;
- Sebelah Timur : Bekas Eig 4239;
- Sebelah Selatan : Jalan Jagalan;
- Sebelah Barat : Bekas Eig 4236;

4. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah sebagai pihak yang oleh

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2018

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)



undang-undang diberikan hak prioritas sebagai bekas pemegang hak dan mempunyai hak keperdataan atas objek sengketa;

5. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai objek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dari orang maupun barang-barang lain yang penempatannya disitu memperoleh hak dari Tergugat, apabila perlu dengan menggunakan bantuan Aparat Kepolisian Negara;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) secara kontan, tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan dalam menyerahkan objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya banding, *verzet*, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim pemeriksa ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi kewenangan absolute (*exceptio declinatoire*);
- Eksepsi *error in persona*;
- Eksepsi *obscur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai



berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah beralasan dan dapat diterima;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan dan menghukum Tergugat Rekonvensi yang telah sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sehingga harus membayar kerugian materiil dan kerugian immaterial kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi
Biaya ongkos-ongkos "*kosten, schaden en interessen*" (yang diderita) Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - Kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di bawah ini adalah telah berakhir masa berlakunya, yaitu:
 1. Berdasarkan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 187/Gabahan, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2572/1980, dengan luas \pm 242 m², Atas nama Yayasan Liem Mo Lien Soei Kie, berkedudukan di Semarang, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Jagalan Nomor 32, Kelurahan Gabahan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang;
 2. Berdasarkan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 186/Gabahan, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2571/1980, dengan luas \pm 286 m², Atas nama Yayasan Liem Mo Lien Soei Kie, berkedudukan di Semarang, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Jagalan

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2018



Nomor 32, Kelurahan Gabahan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang;

sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan pada objek sengketa *a quo* telah berakhir masa berlakunya, maka tidak terbantah telah sah demi hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak lagi memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Guna Bangunan, sehingga dan telah hapus Hak Guna Bangunan, maka demi hukum bahwa Penggugat adalah bukan pemilik sah atas tanah dan bangunan *a quo*;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk tiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi memenuhi isi putusan ini;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada banding, kasasi atau upaya hukum yang lain;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2016/PN Smg., tanggal 20 Juni 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di bawah ini:

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Hak Guna Bangunan Nomor 187/Gabahan, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2572/1980, dengan luas $\pm 242 \text{ m}^2$, atas nama Yayasan Liem Mo Lien Soei Kie, berkedudukan di Semarang, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Jagalan Nomor 32, Kelurahan Gabahan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang;
2. Hak Guna Bangunan Nomor 186/Gabahan, yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2571/1980, dengan luas $\pm 286 \text{ m}^2$, atas nama Yayasan Liem Mo Lien Soei Kie, berkedudukan di Semarang, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Jagalan Nomor 32, Kelurahan Gabahan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang;

telah berakhir haknya sejak tanggal 24 September 1980 dan statusnya menjadi tanah negara bekas HGB Nomor 186 dan HGB Nomor 187 Kelurahan Gabahan dan saat ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukanlah pemilik/pemegang hak atas tanah tanah negara bekas HGB Nomor 186 dan HGB Nomor 187 Kelurahan Gabahan tersebut;

3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.411.000,00 (dua juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan Putusan Nomor 519/PDT/2017/PT SMG., tanggal 13 Desember 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat pada tanggal 30 Januari 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Februari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 390/Pdt.G/2016/PN Smg., *juncto* Nomor 04/Pdt.K/2018/PN Smg., yang

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2018

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

dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Februari 2018;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 2 April 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 26 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 519/Pdt/2017/PT.Smg., tanggal 13 Desember 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 390/Pdt.G/2016/PN.Smg., tanggal 20 Juni 2017;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
5. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada semua tingkat peradilan;

Atau: Seandainya Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2018

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)



dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa Hak Guna Bangunan Nomor 186 dan Hak Guna Bangunan Nomor 187 statusnya adalah tanah negara yang belum diterbitkan hak baru dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas objek sengketa sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2017 dimana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah tinggal di atas objek sengketa secara terus menerus lebih dari 20 (dua puluh) tahun sejak tahun 1970 sampai dengan tahun 2017 tanpa adanya gangguan pihak lain sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendapat prioritas untuk mengajukan hak atas tanah perkara *a quo*;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi LANNE TEDJAWINATA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LANNE TEDJAWINATA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 8 Oktober 2018 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2018

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai..... | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2018