P U T U S A N
Nomor 3579 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

1. **GUNAWAN BUDIANTO THIO**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Mulyadi, Nomor 101, RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta;
2. **FREDA LESTARI**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Mulyadi, Nomor 101, RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta;
3. **VIONA MARGARETA BUDIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Mulyadi, Nomor 101, RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, merupakan anak yang dibawah umur dalam hal ini diwakili oleh Freda Lestari selaku orangtua kandung;
4. **YESIA MAGDALENA BUDIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Mulyadi, Nomor 101, RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, merupakan anak yang dibawah umur dalam hal ini diwakili oleh Freda Lestari selaku orangtua kandung;
5. **SITI FATMAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Mulyadi, Nomor 101, RT 003 RW 007, Kelurahan Kedunglumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta;
6. **TUTIK PEMILIK WARUNG NASI GUDEG MBAK TUTIK**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Mulyadi, Nomor 101, RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko

Budiyono, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Eko Budiyono dan Rekan, beralamat di Kliwonan, RT 02 RW 08, Sidoharjo, Polanharjo Klaten, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2020;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

KWAN KWIK SHEN, bertempat tinggal di Jalan Jagalan Malang, Nomor 382, RT 003 RW 006, Kelurahan Gabahan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sebastian B. Soediono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Penasihat Hukum "S.B.S" & Associates, beralamat Jalan Plampitan, Nomor 60, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2020;

Termohon Kasasi;

D a n:

1. **RAVEN CRISSAN WIJAYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Mulyadi, Nomor 101, RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta;
2. **KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPIL SURAKARTA**, berkedudukan di Komplek Balai Kota, Jalan Jendral Sudirman, Nomor 2, Surakarta;
3. **WALIKOTA SURAKARTA**, berkedudukan di Komplek Balai Kota, Jalan Jendral Sudirman, Nomor 2, Surakarta;

Para Turut 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 Surakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah membuka dan mengelola usaha Toko Thio serta mengurus Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II di atas sebagian objek sengketa seluas ± 990 m² merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang menggunakan alamat domisili milik Penggugat di alamat objek sengketa yaitu Jalan Kapten Mulyadi Nomor 101 RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat VI yang menempati dan menguasai lantai 2 dan lantai 3 objek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat VI dan Tergugat VII yang telah melakukan sewa menyewa atas sebagian objek sengketa seluas ± 27 m² sebagai tempat usaha Nasi Gudeg "Mbak Tutik" tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII atas objek milik Penggugat adalah batal demi hukum;
7. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil dan imaterial kepada diri Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa:
   a. Kerugian Materiil : Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
   b. Kerugian Imaterial : Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

   Sehingga jumlah keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang baik bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat;
10. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat maupun pihak-pihak lain yang mendapatkan kuasa dari Para Tergugat untuk meninggalkan objek sengketa dan mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari barang maupun orang selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari semenjak putusan pengadilan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per harinya, atas keterlambatan Para Tergugat mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;
13. Menetapkan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoorbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, *verzet*, banding maupun kasasi;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII:

1. Kewenangan absolut (*exceptio declinatoir*);
2. Gugatan Penggugat tidak cermat dan kabur (*obscuur libel*);
3. Penggabungan perkara (komulasi gugatan);
4. *Error in persona/exceptio in persona*;

5. Gugatan Penggugat *error in objecto*;

Turut Tergugat I:

- Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;

Turut Tergugat II:

1. Bahwa Surat Izin Usaha Perdagangan dan Tanda Daftar Perusahaan adalah merupakan keputusan pejabat publik, apabila ada pihak yang dirugikan dengan terbitnya keputusan tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Oleh karena Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP), yang dikeluarkan oleh pejabat di Pemerintah Kota Surakarta, maka gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Surakarta harus ditolak;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat dari Thi Jio Fon yang berhak atas objek sengketa;
3. Menyatakan menurut hukum tindakan dan perbuatan Kwan Kwik Shen yang melakukan perubahan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 793, Kelurahan Kedung Lumbu, semula atas nama Thi Jio Fon menjadi atas nama Kwan Kwik Shen (Tergugat Rekonvensi) karena jual beli pada tanggal 20 Desember 2012 tanpa melibatkan Tergugat Rekonvensi sebagai anak angkat dari Thi Jio Fon adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan menurut hukum jual beli objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 793, Kelurahan Kedung Lumbu dari Thio Jie Fon kepada Tergugat Rekonvensi tersebut tanpa melibatkan atau mendapat persetujuan dari Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah, cacat hukum berakibat batal demi hukum;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 793, Kelurahan Kedung Lumbu atas nama Kwan Kwik Shen kepada Penggugat Rekonvensi untuk dibalik nama kembali ke atas nama Thio Jio Fon di Kantor Pertanahan Kota Surakarta apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan sertifikat objek sengketa maka putusan perkara ini sebagai syarat administrasi untuk proses penerbitan kembali syarat administrasi untuk proses penerbitan kembali syarat administrasi untuk proses penerbitan kembali Kedung Lumbu ke atas nama Thio Jio Fon;
6. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat di laksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan putusan perkara ini terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidair:

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Pengadilan Negeri tidak berwenang tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Sela Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Skt., tanggal 20 Maret 2019, dengan amar sebagai berikut:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, IV, V, VI, dan VII;
- Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ini yaitu Perkara Perdata Nomor 294/Pdt.G/ 2018;
- Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan berperkara;
- Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Skt., tanggal

17 Juli 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah membuka dan mengelola usaha Toko Thio serta mengurus Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II di atas sebagian objek sengketa seluas ± 990 m² merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang menggunakan alamat domisili milik Penggugat di alamat objek sengketa yaitu Jalan Kapten Mulyadi Nomor 101 RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat VI yang menempati dan menguasai lantai 2 dan lantai 3 objek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat VI dan Tergugat VII yang telah melakukan sewa menyewa atas sebagian objek sengketa seluas ± 27 m² sebagai tempat usaha Nasi Gudeg "Mbak Tutik" tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII atas objek milik Penggugat adalah batal demi hukum;
- Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil dan imaterial kepada diri Penggugat;

- Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat maupun pihak-pihak lain yang mendapatkan kuasa dari Para Tergugat untuk meninggalkan objek sengketa dan mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari barang maupun orang selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari semenjak putusan pengadilan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp3.276.000,00 (tiga juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan rekonvensi ini yang dinyatakan nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah memberikan Putusan Nomor 643/Pdt/2019/PT SMG., tanggal 17 Januari 2020 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II, III, IV semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat VI dan Tergugat VII;
- Menguatkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 294/ Pdt.G/2018/PN Skt., tanggal 20 Maret 2019 dan Putusan Nomor 294/ Pdt.G/2018/PN Skt., tanggal 17 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I, II, III, IV semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat VI dan Tergugat VII, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Februari 2020 kemudian

terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 5/Pdt.Kas/2020/PN Skt., *juncto* Nomor 294/ Pdt.G/2018/PN Skt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Maret 2020;

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 23 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi semula Tergugat I, II, IV, V, VI dan VII;
2. Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 294/ Pdt.G/2018/PN Skt., tanggal 20 Maret 2019 yang dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 643/ Pdt/2019/PT SMG., tanggal 17 Januari 2020;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 643/Pdt/2019/PT SMG., tanggal 17 Januari 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Skt., tanggal 17 Juli 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, II, IV, V, VI dan VII untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan eksepsi dari Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang mengadili

perkara ini;

4. Menyatakan gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan dalil-dalil sangkalan Tergugat I, II, IV, V, VI dan VII Konvensi cukup beralasan karena itu haruslah dinyatakan dapat diterima dan dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi tidak terbukti dan tidak berdasar hukum, karena itu gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidak-tidaknya tidak di terima untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat dari Thi Jio Fon yang berhak atas objek sengketa;
3. Menyatakan menurut hukum tindakan dan perbuatan Kwan Kwik Shen yang melakukan perubahan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 793, Kelurahan Kedung Lumbu semula atas nama Thi Jio Fon menjadi atas nama Kwan Kwik Shen (Tergugat Rekonvensi) karena jual beli pada tanggal 20 Desember 2012 tanpa melibatkan Tergugat Rekonvensi sebagai anak angkat dari Thi Jio Fon adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan menurut hukum jual beli objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 793, Kelurahan Kedung Lumbu dari Thio Jie Fon kepada Tergugat Rekonvensi tersebut tanpa melibatkan atau mendapat persetujuan dari Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah, cacat hukum berakibat batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 793 Kelurahan Kedung Lumbu atas nama Kwan Kwik Shen kepada Penggugat Rekonvensi untuk dibalik nama kembali ke atas nama Thio Jio Fon di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan

sertifikat objek sengketa maka putusan perkara ini sebagai syarat administrasi untuk proses penerbitan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 793, Kelurahan Kedung Lumbu ke atas nama Thio Jio Fon;

6. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat di laksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, banding, *verzet* maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan putusan perkara ini terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Termohon Kasasi) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat kasasi berpendapat lain, maka Pemohon Kasasi mohon pertimbangan dan putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 21 April 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 Maret 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 21 April 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Dalam memeriksa dan menilai alat-alat bukti Penggugat dan Para Tergugat, *Judex Facti* telah mendasarkan pada hukum pembuktian. Putusan *Judex Facti* telah disertai pula dengan pertimbangan yang cukup dan benar sehingga sudah sesuai dengan hukum;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 190/Pasarkliwon/2012 tanggal 20 Desember 2012 yang dibuat oleh Asih Sari Dewanti, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Surakarta, dan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 792/Kelurahan Kedung Lumbu seluas kurang lebih 1441 meter persegi atas nama Kwak Kwik Shen, telah terungkap fakta dan terbukti bahwa telah terjadi jual beli di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah Asih Sari Dewanti antara penggugat selaku pembeli dan Thio Jie Fon selaku penjual atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 793/Kelurahan Kedung Lumbu seluas ± 1441 meter persegi atas nama Kwan Kwik Shen sebagaimana yang diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 195/Kedunglumbu/2000 tanggal 16 Desember 2000, yang setempat dikenal dengan alamat Jalan Kapten Mulyadi Nomor 01 RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, dan atas dasar jual beli tersebut telah berpindah kepemilikan atas sebidang tanah tersebut dari Thio Jie Fon kepada Kwan Kwik Shen (Penggugat);

Bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yaitu Jalan Kapten Mulyadi Nomor 101 RT 003 RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, maka perbuatan Tergugat I yang membuka dan mengelola usaha Toko Thio serta mengurus Surat Izin Usaha Perdagangan dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP), perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang menggunakan alamat domisili milik Penggugatn dan perbuatan Tergugat VI yang menempati dan menguasai lantai 2 dan lantai 3 objek sengketa serta perbuatan Tergugat VI dan Tergugat VII yang telah melakukan sewa menyewa sebagian objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan dan menolak gugatan rekonvensi;

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan

yang tidak tunduk pada pemeriksaan Kasasi;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi sebagai pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. GUNAWAN BUDIANTO THIO, 2. FREDA LESTARI, 3. VIONA MARGARETA BUDIANTO, 4. YESIA MAGDALENA BUDIANTO, 5. SITI FATMAWATI** dan **6. TUTIK PEMILIK WARUNG NASI GUDEG MBAK TUTIK** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 16 Desember 2020 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Dwi Sugiarto, 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 oleh Selviana Purba, S.H., LL.M.,

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:	Ketua Majelis,
ttd./	ttd./
Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.	Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.
ttd./	
Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.	

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

HANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
Nip. 19621029 198612 1 001

Dicatat disini :

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3579 K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020, telah diberitahukan kepada Eko Budiyono, SH.dk (Kuasa Para Pemohon Kasasi) pada tanggal 7 Maret 2022, Sebastian B. Soediono, SH.dkk. selaku kuasa Kwan Kwik Shen (Kuasa Termohon Kasasi) pada tanggal 2 Maret 2022, Raven Crissan Wijayanto (Turut Termohon Kasasi) pada tanggal 8 Maret 2022, Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Surakarta (Turut Termohon Kasasi) pada tanggal 7 Maret 2022 dan Walikota Surakarta (Turut Termohon Kasasi) pada tanggal 7 Maret 2022, sudah berkekuatan hukum tetap.

Pengadilan Negeri Surakarta
Kelas IA Khusus
Panitera

Dr.H.Asep Dedi Suwasta, SH.MH.

Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3579 K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020, sesuai dengan aslinya ini diberikan kepada: Walikota Surakarta (Turut Termohon Kasasi) pada hari: Rabu, tanggal 13 April 2022, atas permintaan yang bersangkutan secara lisan.

Pengadilan Negeri Surakarta
Kelas IA Khusus
Panitera

Dr.H.Asep Dedi Suwasta, SH.MH.