



P U T U S A N

Nomor : 568 PK/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

1. **CHOW LION MING**, bertempat tinggal Jalan Sulawesi No.121 (dahulu No.109) Makassar ;
2. **JHONY YAPARI**, bertempat tinggal Jalan Sulawesi No.123 (dahulu No.111) Makassar ;
3. **SOE TOK LOY**, bertempat tinggal Jalan Sulawesi No.125 (dahulu No.113) Makassar ;
4. **MIDI WIJAYA**, bertempat tinggal Jalan Sulawesi No.127 (dahulu No.115) Makassar ;
5. **SOEWANTO ONGKOYOYO** bertempat tinggal Jalan Sulawesi No.129 (dahulu No.117) Makassar, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **JOHNY YUHON, SH.** dan **ANDI ASRULZAIN, SH.**, Advokat/Pengacara, berkantor di Jalan Datu Museng No.22 Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 April 2009 ;  
Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV dan V/ Terbanding ;

m e l a w a n :

**HARTONO JOS (JAO TJOE KWIT)**, bertempat tinggal di Perumahan Green Garden Blok I-I No.29 Jalan Daan Mogot, Jakarta Barat ;

Hal. 1 dari 30 hal. Put. No..568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Peninjauan Kembali, dahulu  
Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV dan V/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung R.I. No.2518 KPdt/2006 tanggal 18 Desember 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut :

bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik No.353, Surat Ukur tanggal 15 Desember 1951 No.121, luasnya 350 M2 (tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kotamadya Makassar (Ujung Pandang) Propinsi Sulawesi Selatan, berikut 5 (lima) petak rumah permanen yang berdiri di atasnya, Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Sub Direktorat Agraria Kotamadya Ujung Pandang tanggal 24 Januari 1973 setempat dikenal dengan Jalan Sulawesi yang sekarang ini jelasnya sebagai berikut :

1. Rumah di Jalan Sulawesi dahulu No.109, sekarang ini menjadi No.121, kini diduduki/ditempati oleh Tergugat I dijadikan tempat tinggal sekaligus toko untuk usaha dagangannya ;
2. Rumah di Jalan Sulawesi dahulu No.111, sekarang ini menjadi No.123, kini diduduki/ditempati oleh Tergugat II dijadikan tempat tinggal sekaligus toko untuk usaha dagangannya ;
3. Rumah di Jalan Sulawesi dahulu No.113, sekarang ini menjadi No.125, kini

Hal. 2 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diduduki/ditempati oleh Tergugat III dijadikan tempat tinggal sekaligus toko untuk usaha dagangnya ;

4. Rumah di Jalan Sulawesi dahulu No.115, sekarang ini menjadi No.127, kini diduduki/ditempati oleh Tergugat IV dijadikan tempat tinggal sekaligus toko untuk usaha dagangnya ;

5. Rumah di Jalan Sulawesi dahulu No.117, sekarang ini menjadi No.129, kini diduduki/ditempati oleh Tergugat V dijadikan tempat tinggal sekaligus toko untuk usaha dagangnya ;

Tegasnya tanah dan semua rumah yang berdiri di atasnya tersebut diatas sekarang ini diduduki/ditempati oleh Para Tergugat dijadikan tempat tinggal sekaligus toko untuk usaha dagang dari mereka itu ;

bahwa tanah dan 5 (lima) petak rumah yang berdiri di atasnya tersebut diatas sepenuhnya telah menjadi milik Penggugat yang bersih dari jaminan hutang apapun sebagaimana ternyata dari :

a. Surat tanggal 23 April 2001 No.S-273/WPN.03/KP/06/2001 tentang Permintaan Pengangkatan Sita Barang Jaminan dan Pencabutan Pemblokiran atas nama CV. WAHYU yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Jakarta II (Kepala KP3N Jakarta II) Edy Susianto, SH. Nip : 060066345 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ujung Pandang di Ujung Pandang Sulawesi Selatan ;

b. Surat Perintah Pengangkatan Penyitaan No.SPPS-059/PUPNC.10/ 2001 tanggal 23 April 2001, yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Edy Susianto, SH. Nip : 060066345 ;

Hal. 3 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Berita Acara Serah Terima Dokumen Asli Barang Jaminan Harta/ Kekayaan atas nama CV. WAHYU No.STJ- 80/WPN.03/KP.06/04/ 2001 tanggal 25 April 2001 yang dibuat dan ditandatangani oleh :

Pihak yang menyerahkan :

- Rocky Sandhota, SE. Nip : 060082857 Kepala Seksi PBJ.KP3N Jakarta II sebagai pihak pertama sebagai pihak yang menerima ; Harono Jos sebagai pihak kedua dan turut ditandatangani oleh Kepala Kantor KPN3N Jakarta II Edy Susianto, SH. Nip.060066345;

Pihak yang menerima :

- Hartono Jos sebagai pihak kedua, Berita Acara Serah Terima tersebut turut ditandatangani oleh Kepala Kantor KP3N Jakarta II Edy Susianto, SH. Nip : 060066345 ;

bahwa tanah dan rumah dahulu milik Penggugat tersebut sebagaimana dalam posita diatas, dahulu oleh almarhum orang tua Penggugat (ayah dari Penggugat) nama : Jaso Tek Sing almarhum yang meninggal dunia di Surabaya tahun 1964 disewakan secara lisan kepada orang tuanya dan Para Tergugat. Setelah ayah Penggugat meninggal dan orang tua dari Para Tergugat meninggal semuanya sewa rumah tetap dibayar, akan tetapi sejak tahun 1977 sampai sekarang ini Para Tergugat yang menduduki/ menempati tanah dan rumah tersebut tidak mau membayar sewa lagi kepada Penggugat dengan alasan bahwa Sertifikat Hak Milik No.353 Surat Ukur tanggal 15 Desember 1951 No.121 yang diterbitkan oleh Sub Direktorat Agraria Kotamadya Makassar tanggal 24 Januari 1973 itu palsu ; alasan mana sama sekali tidak benar ; serta tidak lebih dari sekedar alasan yang tidak mempunyai dasar hukum sama sekali dengan maksud untuk tidak mau membayar sewa kepada Penggugat ;

bahwa Penggugat mensomasi/menegur kepada Para Tergugat berturut- turut dengan surat Penggugat

Hal. 4 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Oktober 2001 supaya Para Tergugat melakukan Pembayaran Sewa Tanah dan Rumah milik Penggugat tersebut, akan tetapi sudah tidak berhasil karena teguran dari Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Para Tergugat ;

Dengan demikian Para Tergugat telah melakukan cidera janji atau melakukan wanprestasi yakni tidak memenuhi kewajiban hukumnya untuk membayar sewa tanah dan rumah kepada Penggugat ;

Perbuatan Para Tergugat mana telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebab 5 (lima) rumah milik Penggugat tersebut digunakan oleh Para Tergugat sebagai tempat tinggal sekaligus toko untuk usaha gadangnya tanpa membayar sewa ;

bahwa berdasarkan Pasal 12 (1) jo. (2) jo. (6) Undang-Undang No.4 Tahun 1992, yang antara lain menetapkan penghunian rumah oleh bukan pemilik, hanya sah apabila ada persetujuan pemilik, dan selanjutnya ayat (6) menetapkan perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian tertulis atau tidak tertulis tanpa batas yang berlangsung sebelum berlaku undang-undang ini dinyatakan berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini ;

bahwa Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 secara tegas dinyatakan pada Pasal 3 yang berbunyi sebagai berikut : "Penghunian dilakukan tanpa persetujuan atau ijin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak milik atau tidak sah ;

bahwa perlu dijelaskan disini lagi berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.189/PID/2003/PT.MKS. bertanggal 9 Januari 2004 sudah diputuskan antara lain bunyinya sebagai berikut :

- a. 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik No.353/Pattunuang tahun 1973 ;
- b. 1 (satu) buah Akta No.105/1956 ;

Hal. 5 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



- c. 1 (satu) buah Akta No.24/1951 ;
- d. 1 (satu) buah Surat Kuasa Jao Tek Sing ;
- e. 1 (satu) Akta Perjanjian Jual Beli No.10 tanggal 1 September 1961 dikembalikan kepada Hartono Jos (yakni sekarang sebagai Penggugat) ;

bahwa oleh karena tanah dan 5 (lima) petak rumah milik Penggugat tersebut sekarang ini hendak digunakan/dipakai oleh Penggugat sendiri, maka oleh karena itu Penggugat menuntut melalui Pengadilan Negeri Makassar untuk memutuskan/membatalkan sewa-menyewa tanah dan rumah tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut ; serta menuntut supaya Para Tergugat dan orang-orang siapa saja yang mendapat hak dari mereka ; segera mengosongkan tanah dan rumah milik Penggugat tersebut dan menyerahkan dalam keadaan aman dan bebas kepada Penggugat bilamana perlu pengosongan tersebut melalui alat kekuasaan Negara (met sterke armen). Dengan perincian yang harus dibayar oleh Tergugat I s/d Tergugat V sebagai berikut :

- a. Sewa tanah dan rumah dari 1978 s/d 1995 masing-masing Tergugat I s/d Tergugat V harus membayar 17 tahun x 12 bulan x Rp.10.000,- Rp.2.040.000,- I s/d Tergugat V harus membayar setiap bulan Rp.15.000.000,- x 5 orang = Rp.10.200.000,- (sepuluh juta dua ratus ribu rupiah) ;
- b. Untuk sewa tanah dan rumah dari 1996 s/d 2004 masing-masing Tergugat yakni Tergugat I s/d Tergugat V harus membayar setiap bulan Rp.15.000.000,- x 12 bulan = Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) ;
- c. Selama (1996 s/d 2004) = 8 tahun x Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) bahwa kewajiban Tergugat I s/d Tergugat V harus membayar kepada Penggugat masing-masing



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.2.040.000,- + Rp.1.440.000.000,- =  
Rp.1.442.040.000,- (satu milyar empat ratus empat  
puluh dua juta empat puluh ribu rupiah) ditambah  
dengan bunga kelalaian 6% per tahun menurut Pasal  
1767 KUHPerdara ;

Selanjutnya uang sewa yang harus dibayar oleh  
Para Tergugat kepada Penggugat dari bulan  
Januari 2005 sampai dengan putusan Pengadilan  
dalam perkara ini dijalankan ; masing-masing  
Tergugat yakni Tergugat I s/d Tergugat V harus  
membayar uang sewa setiap bulannya  
Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;

bahwa untuk mencegah supaya Para Tergugat  
tidak mempersulit kepada Penggugat dan melakukan  
tindakan memindahtangankan penguasaan, dan pemilikan  
atas tanah dan rumah milik Penggugat tersebut yang  
dapat menimbulkan kerugian lebih besar lagi ; maka  
Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Makassar  
untuk meletakkan Sita Revindicatoir (Revindicatoir  
Beslag) berdasarkan Pasal 260 dan 261 menjadi objek  
perkara (benda Inlitis). Selanjutnya untuk menjamin  
tuntutan ini mohon kepada Pengadilan Negeri agar  
meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)  
terhadap semua harta kekayaan Para Tergugat yang  
bergerak maupun tidak bergerak yang kini dimilikinya  
antara lain tanah dan rumah, mobil perabot rumah  
tangga, televisi, kulkas, computer serta semua  
barang-barang lainnya sebagaimana menurut Pasal 1131  
KUHPerdara ;

bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat yakni  
Tergugat I s/d Tegugat V tidak menghindarkan diri  
dari putusan Pengadilan dalam perkara ini ; lagi  
pula gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti- bukti  
otentik maka cukup alasan hukum bagi Penggugat  
memohon supaya putusan perkara ini dapat  
dilaksanakan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad)

Hal. 7 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun ada perlawanan (verzet), banding ataupun Peninjauan Kembali (PK) atasnya ;

bahwa untuk memastikan agar Para Tergugat yakni Tergugat I s/d Tergugat V mentaati putusan Pengadilan untuk segera mengosongkan tanah dan rumah sengketa milik Penggugat tersebut, maka Penggugat menuntut kepada Pengadilan Negeri Makassar agar Para Tergugat tersebut dibebani untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap orang Tergugat untuk setiap hari lalai tidak mentaati putusan Pengadilan dalam perkara ini ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat yakni Tergugat I s/d Tergugat V telah cidera janji (wanprestasi) tidak membayar sewa tanah dan rumah kepada Penggugat ;
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Rumah Secara Lisan yang terletak di Jalan Sulawesi berturut No.121, 123, 125, 127 dan 129 Kotamadya Makassar antara Penggugat dengan Para Tergugat yakni Tergugat I s/d Tergugat V tersebut diatas ; dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi ;
4. Menghukum kepada Para Tergugat yakni Tergugat I s/d Tergugat V tersebut berikut orang-orang siapa saja yang mendapat hak dari mereka itu untuk segera mengosongkan dan ke luar dari tanah dan rumah tersebut angka 3 diatas serta menyerahkan dalam keadaan aman dan bebas kepada Penggugat bilamana perlu pengosongan dan penyerahan tersebut dengan bantuan alat kekuasaan/alat Negara (Met Sterke Armen) ;

Hal. 8 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



5. Menghukum kepada Para Tergugat yakni Tergugat I s/d Tergugat V untuk membayar uang sewa tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat dengan tunai dan sekaligus sebagai berikut :
- Uang sewa tanah dan rumah angka 3 di atas dari tahun 1978 s/d 1995 masing-masing Tergugat harus membayar sejumlah = 17 tahun x 12 bulan x Rp.10.000,- Rp.2.040.000,- x 5 orang = Rp.10.200.000,- (sepuluh juta dua ratus ribu rupiah) ditambah dengan bunga kelalaian 6% setahun ;
  - Uang sewa tanah dan rumah tersebut angka 3 di atas dari tahun 1996 s/d 2004 masing-masing wajib membayar uang sewa sebesar Rp.15.000.000,- /per bulan, maka Rp.15.000.000,- x 12 bulan = Rp.180.000.000,- jadi Rp.180.000.000,- x 8 tahun = Rp.1.440.000.000,- untuk masing-masing Tergugat ; sehingga seluruhnya 5 orang x Rp.1.440.000.000,- seluruhnya Rp.7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) ditambah dengan bunga kelalaian 6% per tahun. Jadi total keseluruhan yang harus dibayar masing-masing Tergugat adalah Rp.2.040.000,- + Rp.1.440.000.000,- = Rp.1.442.040.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh dua juta empat puluh ribu rupiah) ;
  - Uang sewa dari bulan Januari 2005 sampai dengan putusan Pengadilan dilaksanakan masing-masing Tergugat membayar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per bulannya ; Keseluruhan uang sewa tersebut dijumlahkan oleh Pengadilan ditambah dengan bunga kelalaian 6% setahun ;
6. Menyatakan sah serta kuat dan berharga Sita Revindicatoir dan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan dalam perkara ini ;



7. Menghukum Para Tergugat yakni Tergugat I s/d Tergugat V untuk membayar uang paksa (dawangsom) masing-masing Tergugat Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari lalai tidak mentaati putusan Pengadilan dalam perkara ini ;
8. Menyatakan putusan Pengadilan dijalankan segera terlebih dahulu/serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan (verzet), Banding, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali (PK) atasnya ;
9. Menghukum kepada Para Tergugat yakni Tergugat I s/d Tergugat V untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya dibagi sama diantara mereka setidaknya menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara secara in solidum/hoofdelijk atau tanggung renteng ;

**SUBSIDAIR :**

- Mohon putusan yang seadil- adilnya ;  
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, II, III dan IV telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

**Eksepsi Tergugat I :**

bahwa Tergugat I menyangkal dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;

bahwa benar Tergugat I telah menempati tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Sulawesi No.109 sekarang No.121 Makassar ;

bahwa keberadaan Tergugat I di atas tanah/rumah tersebut karena sebagai Pengganti orang tua bernama Chow On (almarhum) ;

bahwa orang tua Tergugat I menempati lokasi tersebut sejak tahun 1940 an yang disewa dari Bang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hong Liong & Co dan Tergugat I membayar sewa sampai tahun 1977 ;

bahwa benar Tergugat I tidak membayar sewa sejak tahun 1978 karena Tergugat I tidak tahu harus membayar kepada siapa karena saat itu tanah/rumah tersebut dalam penguasaan PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) dan waktu itu Tergugat I telah ditawarkan untuk membeli rumah tersebut ;

bahwa pada beberapa waktu yang lalu Penggugat datang mau meminta uang sewa kepada Tergugat I, namun oleh Tergugat I, namun oleh Tergugat I merasa tidak ada kecocokan karena permintaan Penggugat yang tidak masuk akal dan status Penggugat yang masih meragukan kedudukannya apakah ia benar sebagai ahli waris dari Bang Hong Liong atau bukan, karena ada juga pihak lain yang datang mengaku sebagai pemilik atas tanah/rumah tersebut sebagai peninggalan Bang Hong Liong ;

bahwa atas kekaburan adanya dalil kepemilikan Penggugat tersebut maka tidak tepat jika Penggugat mau menuntut uang sewa kepada Tergugat I karena tuntutan tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan hukum ;

bahwa adanya dugaan kuat kalau status kepemilikan Penggugat diragukan karena dalam kurun waktu yang begitu lama yakni tahun 1978 sampai tahun 2000 an Penggugat tidak pernah datang mengaku sebagai pemilik atas tanah sengketa ;

## **Eksepsi Tergugat II :**

bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan bangunan rumah milik Tergugat II yang setempat dikenal di Jalan Sulawesi No.123 Makassar ;

bahwa objek gugatan dalam perkara No.133/Pdt.G/2005/PN. Mks. diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II tidak menyebutkan secara jelas batas-batasnya atas bangunan rumah milik Tergugat II yang setempat dikenal terletak di Jalan Sulawesi

Hal. 11 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.123 Makassar, sehingga kepastian hukum atas objek gugatan Penggugat tidak dapat dipertanggungjawabkan ;

bahwa oleh karenanya, sesuai dengan tertib hukum acara dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No.1149 K/Sip/1975 yaitu bahwa suatu gugatan yang diajukan dengan tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya adalah harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

bahwa karena itu sangat wajar dan beralasan hukum kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar berkenan menyatakan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankeljk Verklaard) ;

#### **Eksepsi Tergugat III :**

bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena masih ada ibu kandung Tergugat III bernama Lauw Moe Tjoe yang justru didudukkan sebagai pihak dan Tergugat III tinggal di rumah tersebut hanya ikut bersama ibu kandung yang menjadi penyewa lanjutan dari kakek Tergugat III ;

bahwa oleh karena ibu kandung Tergugat III yang seharusnya menjadi Tergugat, maka secara hukum gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### **Eksepsi Tergugat IV :**

bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena yang sesungguhnya menempati rumah tersebut adalah ibu kandung Tergugat IV bernama Eoi Giok Lan, sedang Tergugat IV hanya menumpang atau ikut tinggal bersama ibu kandung ;

bahwa secara hukum Tergugat IV tidak dalam posisi Tergugat karena masih ada ibu Penggugat yang menjadi penyewa pengganti dari kakek Tergugat IV bernama Phang Giap Seng ;

bahwa karena ibu kandung Tergugat IV yang seharusnya sebagai Tergugat karena ia sebagai kepala keluarga

Hal. 12 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



sehingga sudah tepat jika ia sebagai subjek dalam perkara ini dalam posisi sebagai Tergugat karena Tergugat IV hanya sebagai anak yang sudah sewajarnya tinggal bersama orang tua maka gugatan Penggugat tersebut secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, III, IV dan V telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut, dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonpensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

#### **Gugatan Rekonpensi Tergugat I :**

bahwa seandainya benar Tergugat Rekonpensi dianggap sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa maka tidaklah tepat apabila Tergugat I tidak mendapat ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan Tergugat I dalam membangun rumah diatas tanah sengketa ;

bahwa pada awal orang tua Penggugat Rekonpensi menyewa rumah tersebut hanya terdiri dari 2 (dua) lantai semi permanen, namun sejak tahun 1970 an orang tua Tergugat I menambah menjadi 4 (empat) lantai hingga saat ini dan hal tersebut telah disetujui oleh pihak yang menyewakan ;

bahwa atas biaya orang tua Tergugat I tersebut sudah sepatutnya jika Tergugat Rekonpensi dihukum untuk mengganti kerugian tersebut dengan tafsiran harga sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai oleh Tergugat Rekonpensi ;

bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonpensi tersebut maka sudah layaknya jika diletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonpensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Makassar agar memberikan putusan dalam Rekonpensi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi ;
- Menyatakan sita jaminan sah dan berharga ;

### **Gugatan Rekonpensi Tergugat III :**

bahwa seandainya benar Tergugat Rekonpensi dianggap sebagai yang berhak atas objek sengketa maka tidaklah tepat apabila Tergugat III tidak mendapat ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan ibu Tergugat III dalam membangun rumah di atas tanah sengketa ;

bahwa pada awal orang tua Penggugat Rekonpensi menyewa rumah tersebut hanya terdiri dari 2 (dua) lantai semi permanen, namun sejak tahun 1970 an orang tua Tergugat III menambah menjadi 2 (dua) lantai sampai saat ini dan hal tersebut telah disetujui oleh pihak yang menyewakan ;

bahwa atas biaya orang tua Tergugat III tersebut sudah sepatutnya jika Tergugat Rekonpensi dihukum untuk mengganti dengan tafsiran harga sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai oleh Tergugat Rekonpensi ;

bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonpensi tersebut maka sudah layaknya jika diletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonpensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan dalam Rekonpensi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi ;
- Menyatakan sita jaminan sah dan berharga ;

## **Gugatan Rekonpensi Tergugat IV :**

bahwa seandainya benar Tergugat Rekonpensi dianggap sebagai yang berhak atas objek sengketa maka tidaklah tepat apabila Tergugat IV tidak mendapat ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan ibu Tergugat IV dalam membangun rumah di atas tanah sengketa ;

bahwa pada awal orang tua Penggugat Rekonpensi menyewa rumah tersebut hanya terdiri dari 2 (dua) lantai semi permanen, namun sejak tahun 1970 an orang tua Tergugat IV menambah menjadi 4 (empat) lantai sampai saat ini dan hal tersebut telah disetujui oleh pihak yang menyewakan dan atas permintaan pemotongan jalan sebesar 8 meter dari Pemerintah Kotamadya dan diberikan ijin membangun ;

bahwa atas biaya orang tua Tergugat IV tersebut sudah sepatutnya jika Tergugat Rekonpensi dihukum untuk mengganti dengan tafsiran harga sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai oleh Tergugat Rekonpensi atas pembangunan dan pemeliharaan atas bangunan tersebut yang harus dibayar secara tunai oleh Penggugat Rekonpensi ;

bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonpensi tersebut maka sudah layaknya jika diletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat IV Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan dalam Rekonpensi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi ;

Hal. 15 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi ;
- Menyatakan sita jaminan sah dan berharga ;

## **Gugatan Rekonpensi Tergugat V :**

bahwa seandainya benar Tergugat Rekonpensi dianggap sebagai yang berhak atas objek sengketa maka tidaklah tepat apabila Tegugat V tidak mendapat ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan ibu Tergugat V dalam membangun rumah di atas tanah sengketa ;

bahwa pada awal orang tua Tergugat V Konpensi/Penggugat Rekonpensi menyewa rumah tersebut hanya terdiri dari 2 (dua) lantai semi permanen, namun sejak tahun 1970 an orang tua Penggugat Rekonpensi menambah menjadi 3 (tiga) lantai dan hal tersebut telah disetujui oleh pihak yang menyewakan ;

bahwa atas biaya orang tua Penggugat Rekonpensi tersebut sudah sepatutnya jika Tergugat Rekonpensi dihukum untuk mengganti dengan tafsiran harga sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai oleh Tergugat Rekonpensi ;

bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonpensi tersebut maka sudah layaknya jika diletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonpensi ;

bahwa berdasarkan hal- hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan dalam Rekonpensi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat V Konpensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi ;

Hal. 16 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sita jaminan sah dan berharga ;  
Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Makassar No.133/Pdt.G/20065/PN.MKS. tanggal 13 Maret 2006 adalah sebagai berikut :

#### **Dalam Eksepsi :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV ;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menyatakan sita jaminan atas objek sengketa berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 5 Desember 2005 diangkat ;

#### **Dalam Rekonpensi :**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I, III, IV dan Tergugat V Konpensi tidak dapat diterima ;

#### **Dalam Konpensi/Dalam Rekonpensi :**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini berjumlah Rp.1.599.000,- (satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;  
Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.159/PDT/2006/PT.MKS. tanggal 26 September 2006 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 13 Maret 2006 No.133/Pdt.G/20065/PN.MKS. ;

MENGADILI SENDIRI :

#### **DALAM KONPENSI :**

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Para Terbanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Hal. 17 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009

#### **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

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Para Terbanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V telah ingkar janji (wanprestasi) ;
3. Menyatakan batal dan tidak berlaku lagi perjanjian sewa menyewa tanah dan rumah secara lisan yang terletak di Jalan Sulawesi berturut berturut- turut No.121, 123, 125, 127 dan 129 Kota Makassar antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut diatas ;
4. Menghukum kepada Para Terbanding semula Para Tergugat I, II, III, IV dan V berikut orang-orang siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk segera mengosongkan dan ke luar dari tanah dan rumah tersebut angka 3 diatas, serta menyerahkan dalam keadaan aman dan bebas kepada Pembanding semula Penggugat dan bilamana perlu pengosongan dan menyerahkan tersebut dengan bantuan akat kekuasaan/alat Negara ;
5. Menghukum kepada Para Terbanding semula Tergugat I, II, III, IV dan untuk membayar uang sewa tanah dan rumah tersebut kepada Pembanding semula Penggugat dengan tunai dan sekaligus sebagai berikut :
  - a. Uang sewa tanah dan rumah dari tahun 1978 sampai dengan tahun 1995 masing- masing Tergugat harus membayar selama 17 dengan sewa per bulan sebesar Rp.10.000,- =  $17 \times 12 \times 5$  (orang)  $\times$  Rp.10.000,- = Rp.10.200.000.000, - (sepuluh juta dua ratus ribu rupiah) ;
  - b. Uang sewa tanah dan rumah tahun 1996 s/d 2004 masing- masing Tergugat harus membayar selama 8 tahun dengan sewa per bulan sebesar Rp.500.000,- =  $8 \times 5$  (orang)  $\times$  Rp.500.000,- =

Hal. 18 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009

#### 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

Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) ;

d. Uang sewa tanah dan rumah dari bulan Januari 2005 sampai dengan putusan Pengadilan dilaksanakan masing-masing Terbanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V membayar sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya ;

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir beslag) atas objek sengketa sebagaimana disebutkan di dalam penyitaan (sita jaminan) No.133/BA.Pdt.G/2005/PN.Mks. tanggal 5 Desember 2005 ;

7. Menghukum Para Terbanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

## **DALAM REKONPENSI :**

1. Menolak gugatan Rekompensi Penggugat dalam Rekompensi/ Terbanding semula Tergugat I, III, V dan V dalam Kompensi ;

2. Menyatakan bahwa biaya perkara pada bagian dalam Rekompensi tersebut Nihil ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung R.I. No,2518 K/Pdt./2006 tanggal 18 Desember 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan lasasi dari Para Pemohon Kasasi : I CHOWLION MING, II. JHONY YAPARI, III. SOE TOK LOY, IV. MIDI WIJAYA DAN V. SUWANTO ONGKOYOYO tersebut ;

- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Hal. 19 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung R.I. No.2518 K/Pdt/2006 tanggal 18 Desember 2007 diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV dan V/ Terbanding pada tanggal 5 Januari 2009 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV dan V/ Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2009 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 19 Mei 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No.133/Pdt/PK//2005/PN.Makassar yang dibuat oleh Panitera Sekretaris Pengadilan Negeri Makassar, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 19 Mei 2009 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 09 Juli 2009 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV dan V/Terbanding diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 16 Juli 2009 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Para Tergugat I, II,

Hal. 20 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III, IV dan V dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa salah satu pertimbangan Hakim Agung dalam putusannya diantaranya "bahwa Para Pemohon Kasasi adalah penyewa rumah objek sengketa melanjutkan perjanjian sewa menyewa yang diajukan antara orang tua Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding dengan orang tua Para Pemohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding ketika masih hidup ;

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Tergugat I, II, III, IV dan V ingin menyampaikan disini bahwa sepanjang pemeriksaan perkara pada tingkat Pengadilan Negeri, maka apa yang dipertimbangkan oleh Hakim Agung tersebut telah kami kemukakan dalam jawab menjawab maupun dalam kesimpulan/ conclutie akhir dalam perkara ini (untuk jelasnya mohon diperiksa berkas). Namun demikian tidak berlebihan apabila dalam kesempatan ini Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V mengemukakan kembali disini, berhubung setelah Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V mempelajari putusan dari Mahkamah Agung tersebut ternyata tidak tepat menilai keberadaan Para Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat III dan V sebagai orang yang ikut menumpang menghuni rumah objek sengketa karena :

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III dan IV sebagai orang yang hanya menumpang maka yuridis formal tidak melekat hak dan kewajiban seperti yang ada pada diri kedua orang tuanya sehubungan rumah objek sengketa. In casu dalam hal ini yang mengadakan hubungan perjanjian sewa menyewa adalah Lauw Moe Tjoe (orang tua Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III) dan Oei

Hal. 21 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Giok Lan (orang tua Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat V). Sehingga masih hidupnya Lauw Moe TJoe dan Oei Giok Lan sebagai penyewa maka hak dan kewajibannya tidak sah dan/atau belum beralih kepada anaknya yang mengikut menumpang dalam rumah objek sengketa (Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III dan Tergugat V). Karena gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat menggugat Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III dan Tergugat IV. Dengan demikian dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar No.133/Pdt.G/2005/PN.MKS. tanggal 13 Maret 2006 gugatan tidak dapat diterima ;

2. Bahwa dalam keputusan Mahkamah Agung tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Hakim Agung surat tentang pengalihan hak rumah sengketa kepada Kantor Lelang Makassar sebagai akibat dari perbuatan dan/atau tindakan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat menjadikan rumah objek sengketa yang ada pada akhirnya menjadi macet pada Bank Bumi Daya Makassar, sehingga hak pemilikan rumah sengketa beralih dari Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat (Pemohon Kredit) kepada Negara in casu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Makassar ;

Bahwa oleh karena itu terjadinya apa yang oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat tidak ada pembayaran sewa rumah sengketa mulai tahun 1978 dari Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan VI adalah merupakan kesalahan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat sendiri yang tidak pernah lagi menagih uang sewa yang kebiasaannya dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/ Penggugat ;

Bahwa yang paling seharusnya dipertimbangkan yaitu adanya larangan kepada Para Pemohon

Hal. 22 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V agar tidak meneruskan pembayaran sewa rumah objek sengketa karena sudah merupakan kredit macet dan akan dilelang dari petugas yang berwenang dari KP2LN/BUPN di Makassar. Oleh karena itu terdapat suatu "force majeure"/keadaan yang memaksa di luar kehendak" dari Para Pemohon Peninjauan Kembali/ Tergugat I, II, III, IV dan V sehingga secara yuridis hak tuntutan uang sewa sebab itu menjadi gugur demi hukum ;

3. Bahwa Majelis Hakim Agung dalam memeriksa perkara ini menunjukkan bahwa apa yang dipertimbangkan terkait Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V telah membangun rumah di dalam tanah Termohon Peninjauan Kembali/ Penggugat tanpa ijinnya. Semata- mata merupakan pertimbangan yang sepihak saja dan untuk menguntungkan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat. Tanpa mau mempertimbangkan bukti- bukti lawan (tegenbewijs) dari Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V karena penambahan bangunan tersebut terjadi bukan keinginan yang tanpa sebab melainkan akibat Pemerintah Kota Makassar dengan kebijaksanaannya melakukan perluasan dan pelebaran dan jalan di sepanjang jalan Sulawesi tempat tinggal Para Pemohon Peninjauan Kembali/ Tergugat I, II, III, IV dan V dan pada waktu dikerjakan pembangunan rumahnya Para Pemohon Peninjauan Kembali/ Tergugat I, II, III, IV dan V mendapat ijin pemerintah setempat. Sedang tidak ada larangan atau keberatan lisan atau tertulis dari Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat ;

Bahwa fakta bukti surat yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V (mohon periksa berkas) maka jelas dan terang dapat membuktikan adanya hak- hak Para

Hal. 23 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V atas bangunan rumah objek sengketa. Karena itu pula putusan judex juris dan judex facti yang tidak mempertimbangkan secara saksama atas hak-hak Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V adalah tidak melaksanakan tertib hukum Acara (Onvoldoende Gemotiveerd) ;

Bahwa demikianlah karena itu melalui permohonan Peninjauan Kembali ini maka Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan bukti bahwa apa yang oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat didalilkan kalau sebagai penyewa maka Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melanggar hukum pidana dan ketentuan undang-undang pemukiman adalah sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum ;

Bahwa untuk menguatkan Para Pemohon Peninjauan Kembali/ Tergugat I, II, III, IV dan V yang tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melanggar atau tidak melakukan perbuatan/tindakan yang melawan hukum. Sehingga dengan segala kerendahan hati Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V memohon agar bukti putusan perkara pidana atas nama Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan V yang diajukan dalam permohonan ini dapat menjadi bahan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung ;

Bahwa adapun putusan perkara pidana pada tingkat kasasi No.123 K/Pid/2005 tanggal 28 April 2005 amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Makassar tersebut ;
- Membebankan biaya perkara dalam tingkat kasasi kepada Negara ;

Hal. 24 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sedangkan amar putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.189/PID/2003/PT.MKS. tanggal 7 Januari 2004 berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Para Terdakwa : I. CHOU LIONG MING, II. JOHNY YAPARI alias UP SENNG CENG, III. SOE TAK LOY, IV. MIDY WIJAYA, V. SUWANTO ONGKOYONO tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan dalam dakwaan Kesatu, Kedua atau Ketiga ;
- Membebaskan Para Terdakwa I, Terdakwa II, Terdakwa III, Terdakwa IV dan Terdakwa V, oleh karena itu dari semua dakwaan tersebut ;
- Memulihkan hak Para Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya ;
- Menetapkan barang bukti berupa :
  - a. 1 bidang tanah dan rumah terletak di Jalan Sulawesi No.109 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa I ;
  - b. 1 bidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sulawesi No.111 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa II ;
  - c. 1 bidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sulawesi No.113 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa III ;
  - d. 1 bidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sulawesi No.115 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa IV ;
  - e. 1 bidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sulawesi No.117 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa V ;
  - f. 1 buah Sertifikat Hak Milik No.353/Pattunuang tahun 1973 ;
  - g. 1 buah Akte No.105/1956 ;
  - h. 1 buah Akta No.24/1951 ;
  - i. 1 buah surat kuasa JAO TEK SING ;

Hal. 25 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

j. Akte Perjanjian Jual Beli No.10 tanggal 1 September 1960 ;

Dikembalikan kepada saksi Hartono Yos ;

k. 1 BAP Petugas PUPM ;

l. 2 buah Surat Anton Obey masing-masing tertanggal 18 Oktober dan 2 Desember 2001 ;

m. 1 surat PUPN No.4S 1088/1980 ;

n. 1 surat kepada PUPN 1980 ;

Dikembalikan dalam berkas perkara ;

- Membebaskan biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan kepada Negara ;

Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Makassar No.708/PID.B/ 2002/PN.MKS. tanggal 20 Mei 2003 berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan Para Terdakwa : I. CHOU LIONG MING, II. JOHNY YAPARI alias UP SENNG CENG, III. SOE TAK LOY, IV. MIDY WIJAYA, V. SUWANTO ONGKOYONO tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dalam dakwaan Kesatu dan dakwaan Kedua ;
2. Membebaskan Para Terdakwa oleh karena itu dari dakwaan tersebut ;
3. Menyatakan Para Terdakwa : I. CHOU LIONG MING, II. JOHNY YAPARI alias UP SENNG CENG, III. SOE TAK LOY, IV. MIDY WIJAYA, V. SUWANTO ONGKOYONO tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "secara bersama-sama menghuni rumah tanpa ijin pemiliknya" ;
4. Menghukum Para Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama : 6 (enam) bulan ;
5. Memerintahkan pidana tersebut tidak usah dijalani kecuali dikemudian hari dengan putusan Hakim yang memperoleh kekuatan hukum tetap diperintahkan lain karena Para Terdakwa terbukti bersalah melakukan suatu tindak pidana

Hal. 26 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum lewat waktu percobaan selama 8 (delapan) bulan ;

6. Menetapkan barang bukti berupa :
  - a. 1 bidang tanah dan rumah terletak di Jalan Sulawesi No.109 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa I ;
  - b. 1 bidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sulawesi No.111 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa II ;
  - c. 1 bidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sulawesi No.113 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa III ;
  - d. 1 bidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sulawesi No.115 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa IV ;
  - e. 1 bidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sulawesi No.117 Makassar tetap dalam penguasaan Terdakwa V ;
  - f. 1 buah Sertifikat Hak Milik No.353/Pattunuang tahun 1973 ;
  - g. 1 buah Akte No.105/1956 ;
  - h. 1 buah Akta No.24/1951 ;
  - i. 1 buah surat kuasa JAO TEK SING ;
  - j. 1 Akte Perjanjian Jual Beli No.10 tanggal 1 September 1960;  
Dikembalikan kepada saksi Hartono Yos ;
  - k. 1 BAP Petugas PUPM ;
  - l. 2 buah Surat Anton Obey masing- masing tertanggal 18 Oktober dan 2 Desember 2001 ;
  - m. 1 surat PUPN No.4S 1088/1980 ;
  - n. 1 surat kepada PUPN 1980 ;  
Dikembalikan dalam berkas perkara ;
7. Menghukum Para Terdakwa membayar ongkos perkara masing- masing sebesar Rp.1.000,- (seribu rupiah) ;  
Bahwa putusan Mahkamah Agung RI. No.123 K/Pid/2005 tanggal 28 April 2005 dan putusan

Hal. 27 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Makassar  
No.189/PID/2003/PT.MKS. tanggal 9 Januari 2004  
yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri  
Makassar No.708/PID.B/ 2002/PN.MKS. tanggal 20  
Mei 2003 semoga dapat dipertimbangkan secara  
saksama sebagai bukti lawan (tegenbewijs)  
sepanjang permohonan Peninjauan Kembali ini untuk  
menguatkan alasan-alasan Para Pemohon Peninjauan  
Kembali/Tergugat I, II, III, IV dan v ;

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

bahwa alasan-alasan tersebut di atas tidak  
dapat dibenarkan, oleh karena :

- Judex juris tidak salah menerapkan hukum ;
- Tidak ternyata judex juris melakukan  
kekhilafan atau kekeliruan yang nyata ;
- Alasan Pemohon Peninjauan Kembali telah  
dipertimbangkan oleh judex facti (Pengadilan  
Tinggi) dan dibenarkan oleh judex juris ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di  
atas, maka permohonan peninjauan kembali yang  
diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali : Chow  
Lion Ming dan kawan-kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan  
peninjauan kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan  
Kembali/Penggugat- Tergugat harus dihukum untuk  
membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan  
kembali ini ;

Memperhatikan pasal-pasal yang bersangkutan  
dari Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana  
telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004  
dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun  
2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang  
bersangkutan ;

Hal. 28 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : 1. **CHOW LION MING**, 2. **JHONY YAPARI**, 3. **SOE TOK LOY**, 4. **MIDY WIJAYA** dan 5. **SOEWANTO ONGKOYOYO** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **SELASA, TANGGAL 11 MEI 2010**, oleh H.M. Zaharuddin Utama, SH.MM., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, SH. dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.LLM., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawati, S.H.M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

**Hakim-Hakim Anggota :**

**K e t u a**

:

ttd./

ttd./

I Made Tara, SH.  
H.M. Zaharuddin Utama, SH.MM.

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.LLM

### **Biaya- Biaya**

:

**Panitera Pengganti :**

1. M e t e r a i .....Rp. 6.000,-

ttd./

2. R e d a k s i ..... Rp. 5.000,- Hasiamah

Distiyawati, S.H.M.H.

Hal. 29 dari 30 hal. Put. No.568 PK/Pdt/2009

#### 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)

