



PUTUSAN

Nomor 3199 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ONG TJIEN HUANG**, bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan, Kodya Yogyakarta;
2. **ONG EDWIN PAWITRA**, bertempat tinggal Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan, Kodya Yogyakarta, selain bertindak untuk diri sendiri juga sebagai kuasa insidentil Pemohon Kasasi I, III, dan IV, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 9 Maret 2020;
3. **ONG YEN NIE**, bertempat tinggal Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan Kodya Yogyakarta;
4. **ONG TJIN LUNG**, bertempat tinggal Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan Kodya Yogyakarta,

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT ANINDYA MITRA INTERNASIONAL, yang diwakili oleh Direktur Dra. Dyah Puspitasari, berkedudukan di Jalan Janti, Km. 4, Gedongkuning, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Moh. Zam Zam Wathoni, S.H., Advokat pada Kantor H.M. Zam Zam Wathoni, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Pandeyan, Kalangan, Nomor 714, Pandeyan, Umbulharjo, Kodya Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2020;

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020



Termohon Kasasi;

D a n

HIU SIU TJIN (Janda ONG DJOEN KWAN), bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan, Kodya Yogyakarta;

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 Yogyakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan antara Penggugat dan Tergugat I dan/atau bersama T.II, T.III, T.IV dan T.V selaku pihak yang melanjutkan status Ong Djoen Kwang almarhum (Para Tergugat) mempunyai hubungan sewa menyewa rumah yang terletak di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kota Yogyakarta sebagaimana dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 922/PG/KJ/1989 tanggal 18 Desember 1989 dan/atau perjanjian sewa lanjutan:
 - Perjanjian sewa menyewa antara istri Ong Djoen Kwang/Tergugat I dengan PD Anindya Provinsi DIY tanggal 1 Januari 1991 - 31 Desember 1991;
 - Perjanjian sewa menyewa antara istri Ong Djoen Kwang/Tergugat I dengan PD Anindya Provinsi DIY tanggal 1 Januari 1992 - 31 Desember 1992 dan/atau perjanjian lanjutan lainnya yang berkaitan dengan perjanjian sewa rumah di Jalan Bayangkara, Nomor 48, Kota Yogyakarta;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan/atau bersama T.II, T.III, T.IV dan T.V telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi atas hubungan/perjanjian sewa menyewa sebagaimana dalam perjanjian

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020



sewa menyewa Nomor 922/PG/KJ/1989 tanggal 18 Desember 1989 dan/atau perjanjian sewa menyewa lanjutan:

- Perjanjian sewa menyewa antara istri Ong Djoen Kwang/Tergugat I dengan PD Anindya Provinsi DIY tanggal 1 Januari 1991 - 31 Desember 1991;
 - Perjanjian sewa menyewa antara istri Ong Djoen Kwang/Tergugat I dengan PD Anindya Propinsi DIY tanggal 1 Januari 1992 - 31 Desember 1992 dan/atau perjanjian lanjutan lainnya yang berkaitan dengan perjanjian sewa ruma di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kota Yogyakarta;
4. Menyatakan dan menetapkan hubungan/perjanjian sewa menyewa rumah/bangunan antara Ong Djoen Kwang (almarhum), Tergugat I dan/atau bersama Tergugat II, III, IV dan V atau Para Tergugat atas rumah di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kota Yogyakarta sebagaimana dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 922/PG/KJ/1989 tanggal 18 Desember 1989 dan/atau:
- Perjanjian sewa menyewa antara istri Ong Djoen Kwang/Tergugat I dengan PD Anindya Propinsi DIY tanggal 1 Januari 1991 - 31 Desember 1991;
 - Perjanjian sewa menyewa antara istri Ong Djoen Kwang/Tergugat I dengan PD Anindya Propinsi DIY tanggal 1 Januari 1992 - 31 Desember 1992 dan atau perjanjian lanjutan lainnya yang berkaitan dengan sewa rumah di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kota Yogyakarta;
- Kesemuanya putus demi hukum karena wanprestasi atau ingkar janji;
5. Menyatakan dan menetapkan penguasaan rumah di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta oleh Para Tergugat adalah tidak mempunyai alas hak yang sah;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang berada di dalam rumah untuk keluar dan/atau mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Bayangkara, Nomor 48, Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan,

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020



Kota Yogyakarta dengan batas-batas sebelah Utara rumah milik Penggugat, sebelah Barat Jalan Bhayangkara, sebelah Selatan tanah milik Penggugat, sebelah Timur tanah pekarangan kalau perlu dengan alat negara selanjutnya menyerahkan kunci rumah atau penguasaannya kepada Penggugat;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar tunggakan uang sewa secara tanggung renteng sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) jadi total keseluruhan Rp2.150.000.000,00 (dua miliar seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
8. Menyatakan dan menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun peninjauan kembali;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini;

Subsidiar:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Tergugat II:

- Gugatan Penggugat *nebis in idem*;
- Gugatan Penggugat *error in persona*;
- Gugatan Penggugat salah obyek/*error in objecto* dan atau karena gugatan tidak didasarkan bukti kepemilikan (*cacat formil dan yuridis*);

Tergugat I, III, IV dan V:

- Gugatan Penggugat *nebis in idem*;
- Gugatan Penggugat *error in persona*;
- Gugatan Penggugat salah obyek/*error in objecto* dan atau karena gugatan tidak didasarkan bukti kepemilikan (*cacat formil dan yuridis*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon



kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Tergugat II:

1. Menyatakan dan menerima gugatan rekonsvansi pihak Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa pihak Penggugat II (rekonsvansi) adalah ahli waris Ong Djoen Kwan sebagai pemegang hak *preference*/prioritas atas objek tanah Negara tidak bebas (tanah dalam penguasaan Negara) yang terletak di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Yogyakarta berdasar Rv.O. 674 Surat Ukur Nomor 39/1923 yang belum dikonversi, sesuai Surat Kantor Urusan Tanah Daerah Istimewa Jogjakarta Nomor 4618 tanggal 1 Oktober 1951;
3. Menyatakan dan menetapkan pihak Penggugat II (dua) dalam rekonsvansi adalah pemilik objek/tanah dan bangunan sengketa berdasar Rv.O. 674 Surat Ukur Nomor 39/1923 yang belum dikonversi, sesuai Surat Kantor Urusan Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 4618 tanggal 1 Oktober 1951 dan bukti penguasaan fisik lainnya;
4. Menyatakan dan menetapkan putusan perkara ini sebagai dasar bagi pihak Penggugat II (dua) untuk memohon hak/kepemilikan karena undang-undang dan atau pewarisan melalui pengakuan dan penegasan hak (*konversi*) objek Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Yogyakarta berdasar Rv.O. 674 Surat Ukur Nomor 39/1923 ke Kantor ATR/BPN Kota Yogyakarta/Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sesuai ketentuan yang berlaku;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa pihak Tergugat (rekonsvansi) telah terbukti menyewakan sebagian objek milik Penggugat II (dua) yang ditunjuk dengan NOP. 34.71.090.002.001-0187.0 dan 34.71.090.002.001-0188.0 dengan tanpa hak;
6. Menyatakan dan menghukum pihak Tergugat (Rekonsvansi) untuk mencabut papan pemberitahuan yang ditempatkan di trotoar (area pejalan kaki/umum) di depan lokasi milik pihak Penggugat II (dua) karena menyesatkan dan membahayakan pejalan kaki;

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan dan menghukum pihak Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
8. Menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Tergugat I, III, IV dan V:

1. Menyatakan dan menerima gugatan rekonvensi pihak Penggugat I, III, IV, V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa pihak Penggugat Penggugat I, III, IV, V (rekonvensi) adalah ahli waris Ong Djoen Kwan sebagai pemegang hak *preference*/prioritas atas objek tanah Negara tidak bebas (tanah dalam penguasaan Negara) yang terletak di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Yogyakarta berdasar Rv.O. 674 Surat Ukur Nomor 39/1923 yang belum dikonversi, sesuai Surat Kantor Urusan Tanah Daerah Istimewa Jogjakarta Nomor 4618 tanggal 1 Oktober 1951;
3. Menyatakan dan menetapkan pihak Penggugat II (dua) dalam rekonvensi adalah pemilik objek/tanah dan bangunan sengketa berdasar Rv.O. 674 Surat Ukur Nomor 39/1923 yang belum dikonversi, sesuai Surat Kantor Urusan Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 4618 tanggal 1 Oktober 1951 dan bukti penguasaan fisik lainnya;
4. Menyatakan dan menetapkan putusan perkara ini sebagai dasar bagi pihak Penggugat I, III, IV, V (rekonvensi) dalam rekonvensi untuk memohon hak/kepemilikan karena undang-undang dan atau pewarisan melalui pengakuan dan penegasan hak (*konversi*) objek Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Yogyakarta berdasar Rv.O. 674 Surat Ukur Nomor 39/1923 ke Kantor ATR/BPN Kota Yogyakarta/Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sesuai ketentuan yang berlaku;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa pihak Tergugat (rekonvensi) telah terbukti menyewakan sebagian objek milik Para Penggugat I, III, IV, V yang ditunjuk dengan NOP. 34.71.090.002.001-0187.0 dan 34.71.090.002.001-0188.0 dengan tanpa hak;
6. Menyatakan dan menghukum pihak Tergugat (Rekonvensi) untuk

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020

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)



mencabut papan pemberitahuan yang ditempatkan di trotoar (area pejalan kaki/umum) di depan lokasi milik pihak Penggugat I, III, IV, V karena menyesatkan dan membahayakan pejalan kaki;

7. Menyatakan dan menghukum pihak Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
8. Menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Subsidiar:

- Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan keputusan yang adil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah memberikan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Yyk., tanggal 5 November 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat cacat formil dalam bentuk bukan kapasitas sebagai Penggugat (*disqualificatie in persoon*);
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang ditetapkan sebesar Rp1.606.000,00 (satu juta enam ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 146/PDT/2019/PT YYK., tanggal 19 Februari 2020 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Yyk., tanggal 5 November 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding II/Tergugat II, Terbanding I, III, IV, V/Tergugat I, III, IV, V;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan antara Penggugat dan Tergugat I dan/atau bersama-sama Tergugat II, III, IV, V selaku pihak yang melanjutkan setatus Ong Djoen Kwang almarhum (Para Tergugat) mempunyai hubungan sewa menyewa rumah yang terletak di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kota Yogyakarta sebagaimana dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 922/PG/KJ/1989 tanggal 18 Desember 1989 dan/atau perjanjian sewa lanjutan:
 - Perjanjian antara istri Ong Djoen Kwang (Tergugat I dan atau PD Anindya Provinsi DIY tanggal 11 Januari 1991 sampai dengan tanggal 31 Desember 1991;
 - Perjanjian tanggal 1 Januari 1992 sampai dengan tanggal 31 Desember 1992;
3. Menyatakan Tergugat I dan atau bersama-sama Tergugat II, III, IV, V telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi atas hubungan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 922/PG/KJ/1989 tanggal 18 Desember 1989 dan atau perjanjian lanjutan:
 - Perjanjian antara istri Ong Djoen Kwang Tergugat I dengan PD Anindya Provinsi DIY tanggal 11 Januari 1991 sampai dengan tanggal 31 Desember 1991;
 - Perjanjian tanggal 1 Januari 1992 sampai dengan tanggal 31 Desember 1992;
 - Dan atau perjanjian lainnya berkaitan dengan sewa rumah di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Yogyakarta;

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020

Disclaimer

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



4. Menyatakan dan menetapkan hubungan/perjanjian sewa menyewa rumah/bangunan antara Ong Djoen Kwang (almarhum) dengan Tergugat I dan atau bersama Tergugat II, III, IV, V atau Para Tergugat atas rumah di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kota Yogyakarta sebagaimana dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 922/PG/KJ/1989 tanggal 18 Desember 1989 dan atau:
 - Perjanjian antara istri Ong Djoen Kwang Tergugat I dengan PD Aindya Provinsi DIY tanggal 11 Januari 1991 sampai dengan 31 Desember 1991;
 - Perjanjian tanggal 1 Januari 1992 sampai dengan tanggal 31 Desember 1992;
 - Dan atau perjanjian lanjutan lainnya berkaitan dengan sewa rumah di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kota Yogyakarta putus demi hukum karena wanprestasi atau ingkar janji;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar tunggakan uang sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah);
6. Menyatakan dan menetapkan penguasaan rumah di Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kota Yogyakarta oleh Para Tergugat tidak mempunyai alas hak yang sah;
7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang berada di dalam rumah Jalan Bhayangkara, Nomor 48, Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta, kalau perlu dengan alat Negara menyerahkan kunci rumah atau penguasaan kepada Penggugat;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Pihak Terbanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020



(seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Maret 2020 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 9 Maret 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Risalah Akta Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Yyk., *juncto* Nomor 146/PDT/2019/PT YYK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 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 20 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

Primair:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II, III, IV, V;
2. Membatalkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 146/PDT/2019/PT YYK., tanggal 19 Februari 2019;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Yyk., *vide* Peraturan Mahkamah Agung Nomor 8 Tahun 2017 Pasal 16 dan Pasal 18;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi II, III, IV, V untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan dan menetapkan sewa-menyewa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah cacat hukum;

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020



4. Menyatakan dan menetapkan bagi siapapun yang menguasai objek berdasarkan alas hak Rv.O. 674 Surat Ukur Nomor 39/1923 untuk mengosongkan dan atau menyerahkannya kepada pihak Pemohon Kasasi II, III, IV, V (ahli waris Ong Djoen Kwan/pemegang hak prioritas) berdasar putusan ini dengan tanpa syarat dan apabila perlu dengan bantuan alat negara;
5. Menyatakan dan menetapkan pihak Pemohon Kasasi II, III, IV, V adalah ahli waris Ong Djoen Kwan;
6. Menyatakan dan menetapkan bahwa Ong Djoen Kwan adalah pemegang hak prioritas;
7. Menyatakan dan menetapkan pihak Pemohon Kasasi II, III, IV, V adalah pemegang hak karena waris dan atau undang-undang terhadap objek berdasar Rv.O. 674 Surat Ukur Nomor 39/1923;
8. Menyatakan dan menetapkan bahwa Pemohon Kasasi II, III, IV, V diizinkan untuk melanjutkan hak karena undang-undang dan atau pewarisan atas objek berdasarkan Rv.O. 674 Surat Ukur Nomor 39/1923 dalam putusan ini melalui Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Yogyakarta;
9. Menghukum pihak Penggugat/Pemohon Banding/Termohon Kasasi untuk membayar ongkos perkara dalam 2 tingkat Pengadilan dan dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 17 April 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Yogyakarta) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Yogyakarta) dengan mengabulkan gugatan Penggugat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020



- Bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Yogyakarta) telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana terbukti hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah tentang sewa menyewa objek sengketa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 922/PG/KJ/1989 tanggal 18 Desember 1989, dimana Para Tergugat menempati objek sengketa melanjutkan status sewa semenjak dari almarhum Ong Djoen Kwang (suami Tergugat I dan orang tua/bapak dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) dan oleh karena Tergugat I telah meninggal dunia pada bulan Juni 2019 maka kedudukan Tergugat I dilanjutkan atau diwakili oleh para ahli waris dalam hal ini Tergugat III (Ong Edwin Pawitra);
- Bahwa terhadap uang sewa objek sengketa terbukti Para Tergugat telah berhenti atau tidak membayar kepada Penggugat selaku pemilik semenjak tahun 2005 terhadap hal tersebut pihak Penggugat telah memperingatkan kepada Para Tergugat dan walaupun Para Tergugat menyanggupi untuk melunasi sewa objek sengketa ternyata Para Tergugat tetap tidak dapat memenuhi janjinya, sehingga Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: ONG TJIEN HUANG dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di 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

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para Pemohon Kasasi: **1. ONG TJIEN HUANG, 2. ONG EDWIN PAWITRA, 3. ONG YEN NIE, dan 4. ONG TJIN LUNG** tersebut;

2. Menghukum Para 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 Kamis tanggal 26 November 2020 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.
ttd./Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
ttd./L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 3199 K/Pdt/2020

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)