



P U T U S A N
Nomor 2671 K/PDT/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- 1 **Bpk. HERDY LAURENC**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 59/141 Makassar;
- 2 **Bpk. SYAMSUDDIN LEWA**:
 - a Bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 61/143 Makassar;
 - b Bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 65 Buntu Nomor 65 B Makassar;
(Penyewa Bpk. SING HUI LIENG (orang tuanya KO HWA) lalu dijual kepada Bpk. SYAMSUDDIN LEWA);
 - c Bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 65 Buntu Nomor 65 C Makassar;
(Penyewa Ibu NONI lalu dijual kepada Bpk. SYAMSUDDIN LEWA/Ibu IRENE SIE);
 - d Bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 65 Buntu Nomor 65 E Makassar;
(Penyewa Bpk. HENGKY lalu dijual kepada Bpk. SYAMSUDDIN LEWA);
- 3 **Ibu IRENE SIE**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 63/145 Makassar;
- 4 **Bpk. RONNY CHANDRIARY**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 65/147 Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. ASMAUN ABBAS, S.H. MH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan A. P. Pettarani Nomor 49 New York Chicken Building 2nd Floor Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2010;
- 5 **Bpk. PHOA I KING**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 63 Buntu Nomor 63 B Makassar;
- 6 **Ibu YAN BIE LIENG**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 63 Buntu Nomor 63 C Makassar;

Hal.1 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



- 7 **Bpk. JEFRY LEWA**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 63 Buntu Nomor 63 D Makassar;

(Penyewa Bpk. JAFAR (KO ALOK) lalu dijual kepada Bpk. JEFRY LEWA);

- 8 **Bpk. FRANS KASIM WIDJAYA**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 63 Buntu Nomor 63 E Makassar;

- 9 **Ibu MEYCHE CHANDIARY**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lorong 65 Buntu Nomor 65 D Makassar;

- 10 **Bpk. ALISAROHIEH TENGGAWAN**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 73 Buntu Nomor 4 Makassar;

- 11 **Ibu HASAN SOELIMIN**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 73 Buntu Nomor 8 Makassar;

- 12 **Bpk. KWEE SHO NGO**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 73 Buntu Nomor 10 Makassar;

- 13 **Bpk. FRANSISKUS LIANGKY**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 73 Buntu Nomor 12 Makassar;

(Penyewa Bpk. TJIANG JOE FUI lalu dijual kepada Bpk. FRANSISKUS LIANGKY);

Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Dr. ASMAUN ABBAS, S.H. MH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan A. P. Pettarani Nomor 49 New York Chicken Building 2nd Floor Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2010 dan 01 September 2010;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV / Para Terbanding;

l a w a n:

- 1 **TN. TONNY LIANG ALIAS LIANG TONNY**, bertempat tinggal di Jalan Bacan Nomor 21 Makassar;

- 2 **NY. VIVI OHNIO**, bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 58 Makassar;
Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada NASIRUDDIN PASIGAI, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Merpati Nomor 1, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2011;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

d a n:



- 1 **Ibu OEI HOEI LENG**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 73 Buntu Nomor 6 Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada SUSANTO CITRA, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pajene kang Nomor 92 (66 lama), Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2010;
- 2 **Bpk. YOUNG HUA SONG**, bertempat tinggal di Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 73 Buntu Nomor 14 Makassar;
(Penyewa Bpk. YONG TJIE NYANG lalu dioper kepada Bpk. YOUNG HUA SONG);
- 3 **Ibu DONNY NIO**, bertempat tinggal di Jalan Bontolempangan Nomor 09 Makassar/Rumah Makan Turi;
- 4 **Bpk. LAMBERTUS**, bertempat tinggal di Jalan Bonerate Nomor 27 A Makassar;
- 5 **Bpk. ABEL MARIANUS**, bertempat tinggal di Jalan Bonerate Nomor 27 A Makassar;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat XI, XV, XVI, XVII dan XVIII/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV / Para Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat XI, XV, XVI, XVII dan XVIII/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat, Yayasan Sosial Bhakti mempunyai 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan berdasarkan bukti kepemilikan yaitu:

- 1 SHGB Nomor 1012, setempat dikenal dengan Jalan DR. W. S. Husodo (d/h Jalan Irian Nomor 59, 61, 63, 65, Lr. 63 Buntu Nomor 63B, 63C, 63D, 63E, 65A, 65B, 65C, 65D dan 65E) Kelurahan Melayu Kecamatan Wajo, Kotamadya Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, seluas 1.010 M² atas nama Yayasan Sosial Bhakti jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1113 K/Pdt/2006 tertanggal 7 Desember 2006 jo. Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1413/2009 tertanggal 10 Desember 2009 jo. Laporan Hasil Pengembalian Batas tertanggal 24 Maret 2010 jo. Putusan PTUN Mks Nomor 04/G.TUN/2010/PTUN.Mks;
- 2 Di Jalan DR. Wahidin Sudiro Husodo Lorong 73 (Nomor 02, 04, 06, 08, 10, 12 dan 14) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1113 K/Pdt/2006, tertanggal 7 Desember 2006 jo. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 573/2010 tertanggal 15 April 2010 jo. Surat Keterangan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 8 April 2010;
 - 3 Di Jalan Bonerate Nomor 27 A Makassar, yaitu berdasarkan Gambar Situasi Nomor 7828, tanggal 27 Desember 1994 jo. berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 89/Pdt.G/2004/PN.Mks, tertanggal 6 Oktober 2004 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 108/Pdt/2005/PT.MKS, tertanggal 12 Oktober 2005 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1113 K/Pdt/2006, tertanggal 7 Desember 2006;

Sebagaimana dalam Daftar Buku Sewa Tanah milik yayasan jo. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 89/Pdt.G/2004/PN.Mks, tertanggal 6 Oktober 2004 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 108/Pdt/2005/PT.MKS, tertanggal 12 Oktober 2005 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1113 K/Pdt/2006, tertanggal 7 Desember 2006 jo. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1414/2009 tertanggal 10 Desember 2009 jo. Laporan Hasil Pengembalian Batas tertanggal 24 Maret 2010, dimana di dalam putusan perkara perdata Nomor 89/Pdt.G/2004/PN.Mks. pada amar putusannya Nomor 5 kami kutip: Menyatakan bahwa tanah berikut bangunan yang terletak di Kota Makassar yaitu di:

- 1 Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 59/141;
- 2 Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 61/143;
- 3 Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 65;
- 4 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr (Buntu) Nomor 63B;
- 5 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr (Buntu) Nomor 63C;
- 6 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr (Buntu) Nomor 63D;
- 7 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr (Buntu) Nomor 63E;
- 8 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr (Buntu) Nomor 65A;
- 9 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr (Buntu) Nomor 65B;
- 10 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr (Buntu) Nomor 65C;
- 11 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr (Buntu) Nomor 65D;
- 12 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr (Buntu) Nomor 65E;

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

- 13 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr 73 Nomor 02;
- 14 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr 73 Nomor 04;
- 15 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr 73 Nomor 06;
- 16 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr 73 Nomor 08;
- 17 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr 73 Nomor 10;
- 18 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr 73 Nomor 12;
- 19 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr 73 Nomor 14;
- 20 Jalan Bonerate Nomor 27 A;
- 21 Jalan Sulawesi Nomor 70 (Baru);

Catatan Rumah Nomor 13 dan Nomor 21 telah dikuasai oleh Yayasan Vihara Bhakti Wajo;

Adalah asset milik Yayasan Vihara Bhakti (d/h Bernama Yayasan Sosial Bhakti yang berasal dari perhimpunan Hong Tjiang Kongsie);

Adapun batas-batas tersebut adalah sebagai berikut:

- 1 Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 59, 61, 63, 65 dan dalam Lr. 63 Buntu:

Sebelah Utara : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 67;
Sebelah Timur : Jalan Dr. W. S. Husodo (d/h Jalan Irian);
Sebelah Selatan : Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 59;
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Bpk. Syamsuddin Lewa;

- 2 Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu;

Sebelah Utara : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73;
Sebelah Timur : Jalan Dr. W. S. Husodo (d/h Jalan Irian);
Sebelah Selatan : Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 71;
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Bpk. Sonny;

- 3 Jalan Bonerate Nomor 27 A;

Sebelah Utara : Jalan Bonerate Nomor 29;
Sebelah Timur : Jalan Bonerate;
Sebelah Selatan : Jalan Bonerate Nomor 27;
Sebelah Barat : Jalan Sulawesi Nomor 60;

Bahwa pada tahun 1898 didirikan suatu perhimpunan orang Tionghoa yang bermarga Nio dan disebut dengan nama Hong Tjiang Kongsie, kemudian pada tahun 1981 diadakan perubahan menjadi Yayasan Sosial Bhakti, sebagaimana dengan Akta Perubahannya Nomor 893/1981 yang dilegalisir oleh Notaris Lucy Mulyani, S.H., pada tanggal 3 Maret 1981;

Hal.5 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012

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

Lalu kemudian pada tahun 2000 diadakan pula perubahan yakni dengan Nomor 132 tanggal 7 Januari 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Topan Dwi Susanto, S.H., jo. Akta Anggaran Rumah Nomor 1268 tanggal 7 Januari 2000 dengan nama Yayasan Vihara Bhakti dan hal tersebut mendapat Surat Keterangan Terdaftar dari Kantor Sosial Politik, Ujung Pandang pada tanggal 22 Februari 2001 dengan Nomor 220/230-I/Kesbang;

Kemudian sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 jo. PP Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan maka pada tanggal 26 November 2008 dibuatlah Akta Pendirian Yayasan Vihara Bhakti dihadapan Notaris Michiko Sodikim, S.H., dan terakhir pada tanggal 21 November 2009 sesuai berita acara rapat Yayasan Sosial Bhakti;

Berkedudukan di Ujung Pandang maka seluruh barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Yayasan Sosial Bhakti dan Yayasan Vihara Bhakti dihibahkan kepada Yayasan Vihara Bhakti Wajo, sesuai Surat Keputusan dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum, tertanggal 5 Agustus 2009, adapun data pendukung atas Yayasan Vihara Bhakti Wajo adalah sebagai berikut:

- 1 NPWP;
- 2 SIUP;
- 3 TDP;
- 4 SITU;

Bahwa oleh karena seluruh harta kekayaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Yayasan Hong Tjiang Kongsie, Yayasan Sosial Bhakti dan perubahannya merupakan milik Yayasan Vihara Bhakti Wajo sekarang ini, maka pengurus berkewajiban untuk mengembalikan seluruh asset Yayasan yang berada pada pihak lain dalam hal ini yang berada dalam penguasaan Para Tergugat;

Bahwa antara Penggugat Yayasan Vihara Bhakti Wajo dengan Tergugat I s.d. Tergugat XVI mempunyai hubungan hukum yaitu hubungan sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara di atas tanah/objek sengketa sekarang ini, dan hal tersebut dapat dibuktikan dengan Daftar Buku Besar yang ada pada Penggugat jo. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 89/Pdt.G12004/PN.Mks, tertanggal 6 Oktober 2004 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 108/Pdt/2005/PT.MKS, tertanggal 12 Oktober 2005 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1113



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt/2006 dan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman jo. PP Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh bukan pemiliknya, maka *lost* kontrak/kontrak mati sudah tidak dapat diberlakukan lagi;

Bahwa sejak puluhan tahun yang lalu Yayasan Hong Tjiang Kongsie telah mempersewakan dengan sistem lepas kunci yang lazim dikenal dengan *lost* kontrak dengan para pengontrak;

Bahwa oleh karena adanya masalah *intern* sesama Marga Nio, maka para penyewa berhenti membayar sewa dengan alasan takut salah bayar, dan pada akhirnya pada tahun 2006 Yayasan Vihara Bhakti versi Penggugat dimenangkan di Mahkamah Agung, Kemudian pada tanggal 8 April 2007 Ketua Yayasan meninggal dunia maka pada saat itu pula yayasan membenahi diri dan mengangkat ketua baru sesuai dalam Akte Yayasan terbaru;

Kemudian pada awal tahun 2009 melalui Pengacara/Penasihat Hukum Nico Simen, S.H., memanggil semua penyewa untuk harus mengikuti peraturan pemerintah yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan ternyata para penyewa tidak mau mengikutinya, bahkan penyewa berkeinginan untuk membeli dengan harga dibawah nilai NJOP dan sampai saat ini para pengontrak tidak mau membayar kontrak tersebut, sehingga yayasan merasa sangat dirugikan;

Bahwa adapun tanah/bangunan yang disewa oleh Para Tergugat yaitu:
Tergugat I Bpk. Herdy Laurence, alamat Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 59/141 Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 61/143;
- Sebelah Timur : Jalan Dr. W. S. Husodo (d/h Jalan Irian);
- Sebelah Selatan : Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 57;
- Sebelah Barat : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu Nomor 63 A;

Tergugat II Bpk. Syamsuddin Lewa:

a Alamat Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 61/143 Makassar
dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. Buntu Nomor 63;
- Sebelah Timur : Jalan Dr. W. S. Husodo (d/h Jalan Irian);
- Sebelah Selatan : Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 59;
- Sebelah Barat : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu Nomor 63;

Hal.7 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a Alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 65 Buntu Nomor 65 B
Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hoe Sao Fui;
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 65 A;
- Sebelah Selatan : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu;
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 65 D;

a Alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 65 Buntu Nomor 65 C
Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hoe Sao Fui;
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Nomor 65 B;
- Sebelah Selatan : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu;
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 65 D;

a Alamat Jalan DR. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu Nomor 65 E

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hoe Sao Fui;
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 65 D;
- Sebelah Selatan : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu;
- Sebelah Barat : Lrg. Buntu Jalan Lembeh;

Tergugat III Ibu Irene Sie, rumah Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 63/145 Makassar
dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan DR. W. S. Husodo Lr. Buntu Nomor 63;
- Sebelah Timur : Jalan Dr. W. S. Husodo (d/h Jalan Irian);
- Sebelah Selatan : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu;
- Sebelah Barat : Jalan DR. W. S. Husodo Lr. Buntu Nomor 65 A;

Tergugat IV Bpk. Ronny Chandiary, alamat Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 65/147
Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 67;
- Sebelah Timur : Jalan Dr. W. S. Husodo (d/h Jalan Irian);
- Sebelah Selatan : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu;
- Sebelah Barat : Jalan DR. W. S. Husodo Lr. Buntu Nomor 65 A;

Tergugat V Bpk. Phoa I King, alamat Jalan DR. W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 63 B
Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan DR. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu.
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 63A

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

- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Herdy Laurence
- Sebelah Barat : Rumah Jalan DR.W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 63D

Tergugat VII Bpk. Jefry Lewa, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 63 D Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr.W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 63C
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Herdy Laurence
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 63 E

Tergugat VIII Bpk. Frans Kasim Wijaya/Ketua RT. III, RW IV, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 63 E Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu;
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr.W. S. Husodo Lr. 63 Nomor 63D;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Herdy Laurence;
- Sebelah Barat : Lr. Buntu Jalan Lembeh;

Tergugat IX Ibu Meyche Chandiary, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 65 Buntu Nomor 65 D Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Hoe Sao Fui;
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr.W. S. Husodo Lr. Buntu/65 C;
- Sebelah Selatan : Jalan Dr.W. S. Husodo Lr. Nomor 63 Buntu;
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. Buntu Nomor 65 E;

Tergugat X Bpk. Alisarohiem Teng kawan, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu Nomor 4 Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu;
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 2;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Bpk. Sonny;
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 6;

Tergugat XI Ibu Oel Hod Leng, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu Nomor 6 Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 4
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Bpk.Sonny
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 8

Hal.9 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012

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

Tergugat XII Bpk. Hasan Soelihin, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu Nomor 8 Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu;
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 6;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Bpk. Sonny;
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 10;

Tergugat XIII Ibu Kwee Sho Ngo, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu Nomor 10 Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 8
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Bpk. Sonny
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 12

Tergugat XIV Bpk. Fransiskus Liangky, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu Nomor 12 Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu;
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 10;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Bpk. Sonny;
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 14;

Tergugat XV Bpk. Young Hua Song, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu Nomor 14 Makassar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Buntu;
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Dr. W. S. Husodo Lr. 73 Nomor 12;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Bpk. Sonny;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Bpk. Denny;

Tergugat XVI Ibu Donny Nio, Tergugat XVII Bpk. Lambertus, Tergugat XVIII Bpk. Abel Marianus menguasai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bonerate Nomor 27 A Makassar, dengan batas-batas yakni sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Bonerate Nomor 29;
- Sebelah Timur : Jalan Bonerate;
- Sebelah Selatan : Jalan Bonerate Nomor 27;
- Sebelah Barat : Jalan Bonerate Nomor 60;

Bahwa disekitar tahun 1990 a.n. Tergugat XVI masuk, menguasai tanah dan bangunan milik Yayasan Vihara Bhakti Wajo yang terletak di Jalan Bonerate Nomor 27



A Makassar secara paksa sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak, bangunan mana merupakan satu kesatuan dari kantor Yayasan Vihara Bhakti Wajo yang terletak di Jalan Sulawesi Nomor 60 lama/68 Baru Makassar, kemudian dengan tanpa hak tutup pintu belakang dari Yayasan Vihara Bhakti Wajo;

Bahwa setelah Tergugat XVI menguasai Rumah milik Yayasan Vihara Bhakti Wajo sebagaimana pada poin tersebut di atas secara ilegal kemudian ia menyuruh Turut Tergugat XVII dan Turut Tergugat XVIII untuk menjaga/tinggal di rumah milik Yayasan Vihara Bhakti Wajo tersebut, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat XVII serta Turut Tergugat XVIII, Penggugat mengalami kerugian besar dan mengakibatkan Rumah Abu Leluhur/ Rumah Sembahyang Yayasan menjadi kecil dan tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal oleh karena menjadi kecil;

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I s.d. Tergugat XV yang tidak mau membayar sewa kepada Penggugat/Yayasan Sosial Bhakti sangat bertentangan dengan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1560 KUH Perdata poin 2 jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman jo. PP Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh bukan pemiliknya maka *lost* kontrak/ kontrak mati sudah tidak dapat diberlakukan lagi, atau dinyatakan telah berakhir dengan sendirinya dalam waktu tiga tahun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992. (Pasal 12 ayat 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992) dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang diperkirakan sebagai berikut:

- Untuk Tergugat I, IIa, III, IV sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) pertahunnya x 24 tahun = Rp840.000.000,00 (delapan ratus empat puluh juta rupiah);
- Untuk Tergugat IIb, c, d, V s.d. Tergugat XV sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pertahunnya x 24 = Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah);

Bahwa oleh karena Para Tergugat I s.d. XV tidak mau membayar kontrakannya maka dengan sendirinya pula kontrak tersebut berakhir sebagaimana poin tersebut di atas sehingga Penggugat berkewajiban pula untuk meminta kepada Para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik dari Yayasan Vihara Bhakti Wajo dalam waktu 1 (satu) minggu sejak gugatan ini dimasukkan;

Bahwa oleh karena Para Tergugat sudah tidak pernah lagi membayar sewa sebagaimana mestinya di atas maka Penggugat meminta kepada Para Tergugat kiranya



sesegera mungkin menyerahkan/mengembalikan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat apapun juga;

Bahwa oleh karena Tergugat XVI masuk tanpa hak di dalam tanah dan bangunan milik Yayasan Bhakti dan menyuruh Tergugat XVII dan Tergugat XVIII tinggal serta menjaganya maka Penggugat merasa sangat dirugikan dan berdasarkan hukum pula untuk meminta kepada Tergugat XVI, XVII dan Tergugat XVIII untuk menyerahkannya kembali kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban apapun juga;

Bahwa untuk menjamin gugatan ini agar tidak sia sia adanya maka adalah wajar dan berdasar hukum jika Penggugat/Yayasan Sosial Bhakti memohon agar Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini kiranya meletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap objek perkara;

Bahwa oleh karena gugatan ini cukup ditunjang dengan fakta, bukti-bukti yang ada serta alasan-alasan hukum yang objektif dan sulit untuk disangkal oleh Para Tergugat I s.d. Tergugat XVIII sehingga kiranya cukup beralasan dan berdasar hukum untuk menyatakan bahwa sepanjang pemeriksaan perkara perdata ini adalah berdasar untuk dijatuhkan suatu putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, *verzet*, banding, kasasi, maupun upaya hukum luar biasa;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat/Yayasan Vihara Bhakti Wajo secara keseluruhannya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Makassar terhadap objek tersebut;
- 3 Menyatakan bahwa ke-3 (tiga) objek sengketa adalah hak milik dari Yayasan Vihara Bhakti Wajo masing masing:
 - 1 SHGB Nomor 1012, setempat dikenal dengan Jalan DR. W. S. Husodo (d/h Jalan Irian Nomor 59, 61, 63, 65, Lr. Buntu Nomor 63B, 63C, 63D, 63E, 65A, 65B, 65C, 65D, dan 65E) Kelurahan Melayu, Kecamatan Wajo, Kotamadya Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, seluas 1.010 M² Atas nama Yayasan Sosial Bhakti jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1113 K/Pdt/2006 tertanggal 7 Desember 2006 jo. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1413/2009 tertanggal 10 Desember 2009 jo. Laporan Hasil Pengembalian Batas tertanggal 24 Maret 2010 jo. Putusan PTUN Mks Nomor 04/G.TUN/2010/PTUN.Mks;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Di Jalan DR. Wahidin Sudiro Husodo Lr. 73 Nomor 02, 04, 06, 08, 10, 12 dan 14 berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1113 K/Pdt/2006, tertanggal 7 Desember 2006 jo. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 573/2010 tertanggal 15 April 2010 jo. Surat Keterangan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 8 April 2010;
- 3 Di Jalan Bonerate Nomor 27 A Makassar, yaitu berdasarkan Gambar Situasi Nomor 7828 tanggal 27 Desember 1994 jo. berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 89/Pdt.G/2004/PN.Mks, tertanggal 6 Oktober 2004 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 108/Pdt/2005/PT.MKs, tertanggal 12 Oktober 2005 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1113 K/Pdt/2006, tertanggal 7 Desember 2006;

1 Menyatakan perbuatan Tergugat I s.d. Tergugat XV yang tidak membayar sewa kepada Penggugat I Yayasan Vihara Bhakti Wajo merupakan perbuatan yang melawan hukum;

2 Menyatakan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dan Para Tergugat I s.d. Tergugat XV telah berakhir/telah putus dengan sendirinya berdasarkan Undang-Undang Nomor Tahun 1992;

3 Menghukum Para Tergugat I s.d. Tergugat XVIII untuk membayar kerugian akibat tidak mau membayar sewa masing masing sebagai berikut:

- Untuk Tergugat I, IIa, III, IV sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) pertahunnya x 24 tahun = Rp840.000.000,00 (delapan ratus empat puluh juta rupiah);
- Untuk Tergugat IIb, c, d, V s.d. Tergugat XV sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pertahunnya x 24 = Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah);

1 Menghukum kepada Tergugat I s.d. Tergugat XVIII dan atau siapapun juga yang menguasai, menempati, memperoleh hak daripadanya terhadap objek sengketa agar mengosongkan/menyerahkan kepada Penggugat/Yayasan Vihara Bhakti Wajo tanpa beban apapun juga bila perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi);

2 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;

Hal.13 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



3 Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari atas kelalaian melaksanakan putusan dalam perkara ini;

4 Menghukum Tergugat I s.d. Tergugat XVIII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

5 Menghukum Tergugat I s.d. Tergugat XVIII dan atau siapa saja yang menempati objek sengketa untuk mentaati putusan tersebut;

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

Tergugat I s.d. X dan XII s.d. XIV:

1 Bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil dan dalih yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui dengan tegas dan terperinci;

2 *Declinatoire Exceptie*:

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Alasannya:

- Bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 91 K/Pdt/2008 tanggal 4 Juni 2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 198/Pdt/2007/PT.Mks. tanggal 27 Juni 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 226/Pdt.G/2005/PN.Mks. tanggal 13 Februari 2005, yang merupakan sengketa sebelumnya antara Tergugat IV (Ronny Chandiary) melawan Tonny Liang Alias Liang Tonny (Penggugat), telah dimohonkan Peninjauan Kembali (PK) oleh Tonny Liang Alias Liang Tonny (Penggugat), sebagaimana memori peninjauan kembali tertanggal 21 April 2010 dari Tonny Liang Alias Liang Tonny (Penggugat) selaku Pemohon Peninjauan Kembali (PK);
- Bahwa demikian halnya sengketa pembatalan Sertifikat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sebagaimana dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 336 K/TUN/2004 tanggal 8 Januari 2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 104/Bdg.TUN/2003/PT.TUN.Mks. tanggal 8 Maret 2004 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 11/G.TUN/2003/P.TUN.Mks. tanggal 2 Juli 2003 antara Tergugat IV (Ronny Chandiary) melawan Tonny Liang Alias Liang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tonny (Penggugat), telah dimohonkan pula Peninjauan Kembali (PK) pada Mahkamah Agung RI oleh Tonny Liang Alias Liang Tonny (Penggugat) selaku Pemohon Peninjauan Kembali;

- Bahwa demikian pula halnya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 04/G.TUN/2010/P.TUN.Mks. tanggal 10 Juni 2010, yang merupakan sengketa antara Tergugat I, II, III, V, VI, VII, VIII dan IX melawan Penggugat (Tonny Liang Alias Liang Tonny dan Ny. Vivi Ohnio) menyangkut pembatalan sertifikat yang dimiliki Tergugat I, II, III, V, VI, VII, VIII dan IX, dimana sengketa ini sementara dalam proses pemeriksaan tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar berkaitan dengan banding yang diajukannya Tergugat I, II, III, V, VI, VII, VIII dan IX;

Bahwa berdasarkan putusan-putusan dimaksud di atas, maka nyatalah bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena gugatan yang diajukan Penggugat berkenaan dengan obyek sengketa yang dikuasai Tergugat IV, masih sementara dalam proses pemeriksaan tingkat Peninjauan Kembali (PK) oleh Mahkamah Agung RI. Demikian halnya obyek sengketa yang dikuasai Tergugat I, II, III, V, VI, VII, VIII dan IX, juga masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara;

Bahwa fakta lain yang menunjukkan Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang memeriksa perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1012, Kelurahan Melayu, Kecamatan Wajo, Kotamadya Makassar, seluas 1.010, atas nama Yayasan Sosial Bhakti, yang menjadi dasar gugatan Penggugat, sementara Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV masing-masing memiliki sertifikat atas obyek sengketa tersebut, yang mana baik sertifikat yang dijadikan dasar Penggugat untuk menggugat maupun sertifikat-sertifikat yang dimiliki Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV adalah merupakan produk Badan Pertanahan Kota Makassar, yang diterbitkan berdasarkan prosedur hukum yang berlaku, sehingga seharusnya perlu ditentukan terlebih dahulu sertifikat manakah yang sah diantara sertifikat yang dimiliki Penggugat atau sertifikat-sertifikat yang dimiliki Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV, dan hal ini kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar;

1 *Premtoire Exceptio:*

Hal.15 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012

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)



Bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena perkara tersebut masuk ke dalam perkara yang *nebis in idem*. Alasannya:

- Bahwa setelah menyimak secara saksama gugatan Penggugat tersebut, maka jelas gugatan tersebut adalah sama dengan yang telah diputus sebelumnya sehingga berlaku ketentuan “*nebis in idem*”, yaitu putusan dalam perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 91 K/Pdt/2008 tanggal 4 Juni 2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 198/Pdt/2003/PT.Mks. tanggal 27 Juni 2003 jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 226/Pdt.G/2005/PN.Mks. tanggal 13 Februari 2005, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Bahwa perkara ini memenuhi unsur *nebis in idem* karena subyek, obyek dan dalil gugatan Penggugat adalah sama dengan subyek, obyek dan dalil perkara yang telah pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 226/Pdt.G/2005/PN.Mks. tanggal 13 Februari 2005). Dengan adanya Bahwa adanya azas *nebis in idem* dalam perkara ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13-4-1976 Nomor 647 K/Sip/1973 yang menyatakan:

“Ada atau tidaknya azas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan pengadilan negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan alasannya sama”;

1 *Exceptio Plurium Litis Consortium*:

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tersebut kurang pihak, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Alasannya:

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah beserta bangunan di Jalan DR. W. S. Husodo Lr. 65 Buntu Nomor 65 B disewa oleh Sing Hui Leng, tanah beserta bangunan di Jalan DR. W. S. Husodo Lr. 65 Buntu Nomor 65 C disewa oleh Noni dan tanah beserta bangunan di Jalan DR. W. S. Husodo Lr. 65 Buntu Nomor 65 E disewa oleh Hengky. Kemudian ketiga obyek sengketa tersebut



dijual Sing Hui Leng, Noni dan Hengky kepada Tergugat II (Syamsuddin Lewa). Dengan demikian, seharusnya Penggugat dalam hal ini melibatkan juga Sing Hui Leng, Noni dan Hengky sebagai pihak dalam perkara ini, apalagi mengingat alasan gugatan Penggugat adalah menyangkut sewa menyewa;

- Bahwa demikian halnya dalil Penggugat terhadap obyek sengketa yang dikuasai Tergugat VII (Jefry Lewa), dimana Penggugat mendalilkan bahwa tanah beserta bangunan di jalan DR. W. S. Husodo Lr. 63 Buntu Nomor 63 D tersebut sebelumnya disewa oleh Jafar (Ko Alok), yang selanjutnya Jafar (Ko Alok) menjual kepada Tergugat VII. Seharusnya Penggugat dalam hal ini tidak hanya melibatkan Tergugat VII, tetapi juga melibatkan Jafar (Ko Alok) sebagai pihak dalam perkara ini. Termasuk juga Lim Sui Hing, Tjiang Joe Fui dan Yong Tjie Nyang, yang tidak dilibatkan dalam perkara ini, sementara Lim Sui Hing, Tjiang Joe Fui dan Yong Tjie Nyang yang menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat XII (Hasan Soelimin), Tergugat XIV (Fransiskus Liangky) dan Tergugat XV (Young Hua Song);
- Bahwa dengan melihat adanya beberapa pihak yang tidak dilibatkan Penggugat, yang seharusnya dilibatkan, maka nyatalah bahwa gugatan yang diajukan Penggugat mengandung kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga cukup beralasan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa selain itu, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1012, Kelurahan Melayu, Kecamatan Wajo, Kotamadya Makassar, seluas 1.010, atas nama Yayasan Sosial Bhakti dan sertifikat-sertifikat yang dimiliki Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV adalah merupakan produk Badan Pertanahan Kota Makassar, maka seharusnya BPN dalam hal ini dilibatkan juga sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan tidak dilibatkannya BPN dalam perkara ini sebagai pihak sementara baik Penggugat maupun Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV didasarkan atas kepemilikan yang diterbitkan oleh instansi yang sama, maka jelas bahwa gugatan Penggugat mengandung

Hal.17 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga cukup beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

1 *Disqualificatoire Exceptie*:

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak memiliki kepentingan atas tanah beserta bangunan yang dikuasai Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV, sehingga secara hukum Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan ini. Alasannya:

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah didasarkan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1012, Kelurahan Melayu, Kecamatan Wajo, Kotamadya Makassar, seluas 1.010, atas nama Yayasan Sosial Bhakti, sementara Penggugat sendiri bertindak atas nama Yayasan Vihara Bhakti Wajo (d/h Hong Tjiang Kongsie);
- Bahwa bertitik tolak pada sertifikat tersebut di atas, maka secara yuridis formal yang seharusnya mengajukan gugatan atas tanah beserta bangunan dimaksud adalah Pengurus Yayasan Sosial Bhakti, bukan Yayasan Vihara Bhakti Wajo (d/h Hong Tjiang Kongsie);
- Bahwa selain itu, relevansinya dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, dimana daam ketentuan Pasal 35 ayat (1) secara eksplisit menegaskan bahwa “Pengurus yayasan bertanggung jawab penuh atas kepengurusan yayasan untuk kepentingan dan tujuan yayasan serta berhak mewakili yayasan baik di dalam maupun di luar Pengadilan”. Selanjutnya Pasal 31 ayat (1) menegaskan bahwa “Pengurus adalah organ yayasan yang melaksanakan kepengurusan yayasan”. Lebih lanjut lagi Pasal 32 ayat (2) menegaskan bahwa “Susunan Pengurus sekurang-kurangnya terdiri atas: a. Seorang Ketua, b. Seorang Sekretaris, c. Seorang Bendahara”;
- Bahwa dari pasal-pasal di atas secara limitatif telah ditentukan siapa yang berhak untuk mewakili yayasan baik di dalam maupun di luar Pengadilan, yaitu Pengurus Yayasan tersebut yang terdiri dari Ketua, Sekretaris dan Bendahara;



- Bahwa dengan demikian nyatalah bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan ini, apalagi dengan melihat salah satu Penggugat (Ny. Vivi Ohnio) hanya dalam kapasitas selaku Pengawas dalam yayasan dimaksud, yang notabene tidak termasuk yang diberi hak atau kewenangan menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 untuk bertindak baik di dalam maupun di luar Pengadilan. Oleh karena itu, cukup beralasan apabila gugatan Para Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima;

1 *Exceptie Rei Judicatie:*

- Bahwa merupakan fakta hukum bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 91 K/Pdt/2008 tanggal 4 Juni 2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 198/Pdt/2007/PT.Mks. tanggal 27 Juni 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 226/Pdt.G/2005/PN.Mks. tanggal 13 Februari 2005 adalah merupakan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat IV atas obyek sengketa yang dikuasai Tergugat IV, dimana perkara tersebut masih dalam prases pemeriksaan pada Mahkamah Agung RI karena Penggugat mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali (PK);
- Bahwa berdasarkan putusan-putusan dimaksud di atas, maka nyatalah bahwa perkara yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat IV, sudah tidak dapat diadili lagi karena telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar (*vide* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 91 K/Pdt/2008 tanggal 4 Juni 2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 198/Pdt/2007/PT.Mks. tanggal 27 Juni 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 226/Pdt.G/2005/PN.Mks. tanggal 13 Februari 2005). Oleh karena itu, secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat IV adalah *nebis in idem*, sehingga cukup beralasan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

1 *Exeptie Van Litispendetie:*

- Bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 91 K/Pdt/2008 tanggal 4 Juni 2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 198/Pdt/2007/PT.Mks. tanggal 27 Juni 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 226/Pdt.G/2005/PN.Mks. tanggal 13

Hal.19 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



Februari 2005, adalah merupakan sengketa yang terjadi sebelumnya antara Tergugat IV (Ronny Chandiary) melawan Tonny Liang Alias Liang Tonny (Penggugat) atas obyek sengketa yang dikuasai Tergugat IV;

- Bahwa putusan di atas, saat ini sementara dalam proses pemeriksaan Mahkamah Agung dengan diajukannya Permohonan Peninjauan Kembali (PK) oleh Tonny Liang Alias Liang Tonny (Penggugat), sebagaimana memori peninjauan kembali tertanggal 21 April 2010 dari Pemohon Peninjauan Kembali (Tonny Liang Alias Liang Tonny), dimana perkara ini sama dengan perkara yang diajukan Penggugat sekarang ini;
- Bahwa oleh karena perkara ini sementara masih bergantung/masih dalam proses peradilan, maka cukup beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

1 *Exceptie Van Connexiteit:*

- Bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 336 K/TUN/2004 tanggal 8 Januari 2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 104/Bdg.TUN/2003/PT.TUN.Mks. tanggal 8 Maret 2004 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 11/G.TUN/2003/P.TUN.Mks. tanggal 2 Juli 2003, adalah merupakan sengketa pembatalan sertifikat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar antara Tergugat IV melawan Tonny Liang Alias Liang Tonny (Penggugat), dimana saat ini masih dalam proses pemeriksaan Mahkamah Agung RI dengan diajukannya Permohonan Peninjauan Kembali (PK) oleh Penggugat (Tonny Liang Alias Liang Tonny);
- Bahwa demikian pula Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 04/G.TUN/2010/P.TUN.Mks. tanggal 10 Juni 2010, yang merupakan sengketa pembatalan sertifikat antara Tergugat I, II, III, V, VI, VII, VIII dan IX melawan Para Penggugat (Tonny Liang Alias Liang Tonny dan Ny. Vivi Ohnio), yang saat ini dalam proses pemeriksaan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar;



- Bahwa dengan adanya fakta di atas, maka cukup beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena perkara tersebut masih dalam proses pemeriksaan tingkat Peninjauan Kembali (PK) oleh Mahkamah Agung RI maupun pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, dan kedua perkara tersebut adalah sangat erat kaitannya dengan perkara yang diajukan Penggugat sekarang ini;

1 *Exceptie Obscuri Libelli:*

- Bahwa dengan mencermati gugatan Penggugat, maka dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak beralasan hukum, sehingga sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini dikatakan demikian karena dalam gugatan tersebut, Penggugat disatu sisi secara gamblang mendalilkan adanya hubungan hukum sewa-menyewa antara Penggugat dengan Para Tergugat, sementara disisi lain Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat;
- Bahwa dengan adanya dua bentuk perbuatan hukum yang berbeda yang diakumulasi Penggugat dalam gugatannya, telah membuktikan ketidak jelasan gugatan Penggugat itu sendiri, yakni apakah gugatan itu mengenai sewa-menyewa ataukah gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karena itu cukup apabila gugatan Penggugat tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

1 Salah seorang Tergugat telah meninggal dunia:

- Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena ternyata Penggugat dalam gugatannya telah menempatkan Young Hoa Song sebagai Tergugat XV dalam perkara ini, padahal Young Hoa Song (Tergugat XV) telah meninggal dunia;

1 Kualifikasi perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV tidak jelas:

Hal.21 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



- Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan perumusan secara jelas bentuk perbuatan yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV, yang dipandang merugikan kepentingan hukum/hak Penggugat;
- Bahwa sebagaimana dalil Penggugat, yang menyatakan bahwa penyewa Sing Hui Leng, Noni dan Hengky telah menjual obyek sengketa dimaksud kepada Tergugat II (Syamsuddin Lewa), dan penyewa Jafar (Ko Alok) menjual Kepada Tergugat VII (Jefry Lewa) serta Lim Sui Hing menjual kepada Tergugat XII (Hasan Soelimin), maka seharusnya Penggugat dalam gugatannya merumuskan secara jelas bentuk perbuatan apa yang telah dilakukan Tergugat II, VII dan XII, yang dianggap merugikan kepentingan hukum Penggugat, sebab pengalihan itu sendiri didasarkan karena adanya jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT;
- Bahwa oleh karena itu, dengan tidak dijelaskannya rumusan perbuatan yang dilakukan dari masing-masing Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan XIV, telah membuktikan bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya dilakukan secara tidak cermat;

Tergugat XI:

- a Dalam alasan gugat butir (2) pada pokoknya dikatakan, bahwa pada tahun 1898 didirikan Hong Tjiang Kongsie kemudian dirubah menjadi Yayasan Sosial Bhakti pada tahun 1981 lalu dirubah lagi menjadi Yayasan Vihara Bhakti pada tahun 2000, kemudian sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001, juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004, juncto Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 dibuatlah Akta Pendirian Yayasan Vihara Bhakti dihadapan Notaris Michiko Sodikim, S.H. Pada tanggal 26 Nopember 2008, dan terakhir pada tanggal 21 Nopember 2009 sesuai berita acara rapat Yayasan Sosial Bhakti, maka seluruh barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Yayasan Sosial Bhakti dihibahkan kepada Yayasan Vihara Bhakti Wajo, sesuai Surat Keputusan dari Departemen Hukum dan HAM Cq. Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum tanggal 5 Agustus 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berarti:

Yayasan Vihara Bhakti Wajo hanyalah menerima hibah dari Yayasan Sosial Bhakti dan Yayasan Vihara Bhakti, dan bukan merupakan kelanjutan dari Yayasan Sosial Bhakti dan/atau Yayasan Vihara Bhakti, dengan demikian maka sebelum tanggal 5 Agustus 2009 tidak mungkin untuk dapat dikatakan bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum “sewa-menyewa” dengan Para Tergugat khususnya dengan Tergugat XI, yang sudah sejak tahun 1993 telah menempati rumah di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo (dahulu Jalan Irian) Lorong 73 Nomor 6 tersebut;

Dilihat dari segi ini maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 193/Pdt.G/2010/PN.MKS., tanggal 29 Maret 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi/tangkisan Tergugat-Tergugat haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat-Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat-Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp4.351.000,00 (empat juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 204/PDT/2011/PT.MKS. tanggal 8 Agustus 2011;

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 29 Maret 2011 Nomor 193/Pdt.G/2010/PN.MKS. tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal.23 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012

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)



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada:

- 1 Tergugat XI/Terbanding XI pada tanggal 6 September 2011;
- 2 Tergugat XVI, XVII dan XVIII/Terbanding XVI, XVII dan Terbanding XVIII pada tanggal 7 September 2011;
- 3 Tergugat XV/Terbanding XV pada tanggal 30 September 2011;
- 4 Tergugat I s.d. X dan Tergugat XII, XIII, XIV/Terbanding I s.d. X dan Terbanding XII, XIII, XIV pada tanggal 12 Januari 2012;

Kemudian terhadapnya oleh Tergugat I s.d. X dan Tergugat XII, XIII, XIV/Terbanding I s.d. X dan Terbanding XII, XIII, XIV diajukan permohonan kasasi tanggal 26 Januari 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 193/Srt.Pdt.G/2010/PN-MKS. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Februari 2012;

Bahwa memori kasasi dari Tergugat I s.d. X dan Tergugat XII, XIII, XIV/Terbanding I s.d. X dan Terbanding XII, XIII, XIV tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Para Penggugat pada tanggal 21 Maret 2012;

Kemudian Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 30 Maret 2012;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I s.d. X dan Tergugat XII, XIII, XIV/Terbanding I s.d. X dan Terbanding XII, XIII, XIV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Para Tergugat/Para Terbanding dan kini sebagai Para Pemohon Kasasi telah tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* i.e Majelis Hakim Tinggi khususnya pada halaman 17 (tujuh belas) alinea ke-5 (lima) dan seterusnya yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dengan pertimbangan sebagaimana akan diuraikan di bawah ini”;



“Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, Majelis Hakim tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut“;

1 *Declinatoire Exceptie*:

Bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang mengadili perkara ini karena gugatan yang diajukan Penggugat berkenaan dengan obyek yang dikuasai oleh Tergugat IV sementara masih dalam proses pemeriksaan tingkat Peninjauan Kembali (PK) oleh Mahkamah Agung. Dan obyek sengketa yang dikuasai Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, dan IX juga masih proses pemeriksaan tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara. Gugatan Para Penggugat bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Makassar, akan tetapi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

2 *Premtoire Exceptio*:

Menimbang, bahwa Para Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah masuk dalam *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah perkara ini masuk dalam *nebis in idem*, maka harus dipertimbangkan bukti-bukti yang ada dalam perkara ini, sehingga eksepsi ini sudah masuk dalam perbuktian dalam pokok perkara oleh sebab itu eksepsi ini harus ditolak;

3 *Exceptio Plurium Litis Consortium*:

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak sehingga gugatannya Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menggugat:

- Nomor 2. Syamsuddin Lewa:
 - a Alamat Jalan DR. W. S. Husodo Nomor 61/143 Makassar, sebagai Tergugat II;
 - b Alamat Jalan DR. W. S. Lrg. 65 Buntu Nomor 65 B, Makassar, (Penyewa Bpk Sing Hui Lieng (orang tuanya Ko Hwa) lalu dijual kepada Bapak Syamsuddin Lewa);
 - c Alamat Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 65 Buntu Nomor 65 C Makassar (Penyewa Bpk. Ibu Noni lalu dijual kepada Bpk. Syamsuddin Lewa/Ibu Irene Sie);
 - d Alamat Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 65 Buntu Nomor 65 E Makassar, (Penyewa Bpk. Hengky lalu dijual kepada Bpk. Syamsuddin Lewa);
- Nomor 7. Bpk. Jefri Lewa, alamat Jalan DR. W. S. Husodo Lrg. 65 E Buntu Nomor 63 D Makassar (Penyewa Bpk. Jafar (Ko Alok) lalu dijual kepada Bpk. Jefri Lewa sebagai Tergugat VII;

Hal.25 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



- Nomor 14. Bpk. Fransiskus Liangky, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lrg. 73 Buntu Nomor 12 Makassar. (Penyewa Bpk. Tjiang Joe Fiji dijual kepada Bpk. Fransiskus Liangky, sebagai Tergugat IV;
- Nomor 15 Bpk. Young Hua Song, alamat Jalan Dr. W. S. Husodo Lrg. 73 Buntu Nomor 14 Makassar. (Penyewa Bpk. Yong Tjie Nyang lalu dioper kepada Bpk. Young Hua Song, Sebagai Tergugat XV;

Menimbang, bahwa dari pihak-pihak yang digugat dalam gugatan Penggugat tersebut di atas, telah ternyata apabila orang-orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, sebab Tergugat II membeli dari semula penyewa yaitu Sing Hui Lieng, Noni, Hengky, dan Tergugat VII membeli dari penyewa semula Jafar (Ko Alok), Tergugat IV membeli dari penyewa Yong Tjie Nyang. Yang mana seharusnya si penjual harus ditarik sebagai pihak Tergugat.

Dengan demikian gugatan masih dianggap kurang pihak karena masih ada orang lain yang harus ditarik sebagai Tergugat. Sebab dengan menarik pihak ketiga tersebut yang dalam hal ini selaku penjual barulah sengketa dapat dipersoalkan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Para Tergugat yang menyatakan Para Penggugat kurang pihak cukup beralasan;

4 *Disqualificatoire Exceptie*:

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak memiliki kepentingan atas tanah beserta bangunan yang dikuasai Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV;

Selanjutnya Para Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan ini karena salah satu Penggugat (Ny. Vivi Ohnio) hanya dalam kapasitas pengawas dalam yayasan dimaksud;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Penggugat berkepentingan atau tidak di atas tanah beserta bangunan yang dikuasai Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV. Adalah dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara sehingga sudah masuk dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena yang bertindak mewakili Yayasan Vihara Bhakti Wajo (d/h Hong Tjiang Kongsie) mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah Tn. Tonny Liang Alias Tonny selaku Ketua Yayasan Vihara Bhakti



Wajo (d/h Hong Tjiang Kongsie) dan Ny. Vivi Ohnio selaku pengawas dari Yayasan Vihara Bhakti (d/h Hong Tjiang Kongsie), maka gugatan telah mengandung cacat *error in person*, dimana Ny. Vivi Ohnio selaku pengawas dari Yayasan Vihara Bhakti Wajo tidak berhak mengajukan gugatan atas nama yayasan. Pasal 35 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan menentukan sebagai berikut:

“Pengurus yayasan bertanggung jawab penuh atas kepengurusan yayasan untuk kepentingan dan tujuan yayasan serta berhak mewakili yayasan baik di dalam maupun di luar Pengadilan. “Adapun yang dimaksud dengan pengurus yayasan adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 yang menentukan “Pengurus adalah organ yayasan yang melaksanakan kepengurusan yayasan”, sedangkan susunan pengurus yayasan diatur dalam Pasal 32 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan yang menentukan: Susunan Pengurus sekurang-kurangnya terdiri atas: a. seorang Ketua, b. seorang Sekretaris, c. seorang Bendahara. Sehingga sesuai dengan eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV yang menyatakan salah satu Penggugat (Ny. Vivi Ohnio) hanya dalam kapasitas sebagai pengawas dalam yayasan dimaksud sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, cukup beralasan. Dengan demikian eksepsi ini dapat diterima;

5 *Exceptie Rei Juicatie*:

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat IV adalah *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa untuk mengetahui apakah perkara ini termasuk *nebis in idem*, harus terlebih dahulu memeriksa bukti-bukti dari kedua belah pihak yang berperkara sehingga sudah masuk dalam pembuktian dalam pokok perkara, oleh sebab itu eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

6 *Exceptie Van Litispendetie*:

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 91 K/PDT/2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 198/PDT/2007/PT.Mks. jo. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 226/Pdt.G/2005/PN.Mks. merupakan sengketa yang terjadi

Hal.27 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



sebelumnya antara Tergugat IV melawan Penggugat atas obyek yang dikuasai Tergugat IV, yang saat ini sementara dalam pemeriksaan peninjauan kembali, maka cukup beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi ini baru dapat dipertimbangkan pada saat memeriksa bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak berperkara, oleh dengan demikian sudah masuk dalam pembuktian dalam pokok perkara, oleh sebab itu eksepsi ini harus ditolak;

7 *Exceptie Van Connexiteit:*

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 116 K/TUN/2004 tanggal 8 Januari 2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 104/Bdg.TUN/ 2003/ PT.TUN. MKS tanggal 8 Maret 2004 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 11/G/TUN/2003/P.TUN.Mks. tanggal 2 Juli 2003 adalah merupakan sengketa pembatalan sertifikat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar antara Tergugat IV melawan Penggugat dimana saat ini masih dalam proses Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung RI. Maka cukup beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi ini juga baru dapat dipertimbangkan pada saat memeriksa bukti-bukti yang diajukan para pihak sehingga sudah masuk dalam pembuktian pokok perkara, oleh sebab itu eksepsi ini harus ditolak;

8 *Exceptie Obscuri Libelli:*

Para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat dapat dikatakan adalah gugatan yang tidak beralasan hukum. Karena dalam gugatan tersebut, Penggugat di satu sisi mendalilkan adanya hubungan hukum sewa menyewa antar Penggugat dengan Para Tergugat, sementara di sisi lain Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi ini sudah masuk dalam pokok perkara, sebab untuk mengetahui apakah gugatan beralasan hukum atau tidak adalah setelah memeriksa bukti-bukti. Oleh karena itu eksepsi ini harus ditolak;

9 Salah seorang Tergugat telah meninggal dunia:

Para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena



penggugat telah menempatkan Young Hua Song sebagai Tergugat XV dalam perkara ini, padahal Young Hua Song telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa eksepsi ini cukup beralasan, karena apabila Young Hua Song telah meninggal dunia maka seharusnya yang dijadikan sebagai Tergugat adalah ahli waris dari Young Hua Song. Dengan demikian eksepsi ini dapat diterima;

10 Kualifikasi perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII dan IV tidak jelas:

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ... dst;

Bahwa adapun alasan Para Tergugat/Para Terbanding dan kini sebagai Para Pemohon Kasasi sehingga telah tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi sebagaimana yang dimaksudkan di atas adalah sebagai berikut, oleh karena Para Tergugat/Para Terbanding yang kini sebagai Para Pemohon Kasasi telah sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* i.c Majelis Hakim pada tingkat pertama oleh karena materi eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang kini sebagai Para Pemohon Kasasi telah masuk pada pokok perkara;

2 Bahwa Para Tergugat/Para Terbanding dan kini sebagai Para Pemohon Kasasi telah tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* i.c Majelis Hakim Tinggi khususnya pada halaman 24 (dua puluh empat) alinea ke-5 (lima) dan 6 (enam) dst yang menyatakan “Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan seluruh barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Yayasan Sosial Bhakti dihibahkan kepada Yayasan Vihara Bhakti Wajo sesuai Surat Keputusan dari Departemen Hukum dan Ham Cq. Direktori Jenderal Administrasi Hukum Umum tanggal 25 Agustus 2009;

“Menimbang, bahwa apabila eksepsi Tergugat XI tersebut dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat maka menjadi tidak jelas status hukum dari Yayasan Vihara Bhakti Wajo apakah merupakan kelanjutan dari Yayasan Vihara Bhakti atau Yayasan Sosial Bhakti atau Yayasan Vihara Bhakti Wajo berdiri sendiri, sehingga menerima hibah seluruh harta bergerak dan tidak bergerak dari Yayasan Sosial Bhakti dan Yayasan Vihara Bhakti. Dengan demikian Yayasan Vihara Bhakti Wajo tidak jelas statusnya, dan oleh sebab itu eksepsi Tergugat XI bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, cukup beralasan;

Hal.29 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



Bahwa adapun alasan Para Tergugat/Para Terbanding dan kini sebagai Para Pemohon Kasasi sehingga telah tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi sebagaimana yang dimaksudkan di atas adalah sebagai berikut, oleh karena Yayasan Vihara Bhakti Wajo hanyalah menerima hibah dari Yayasan Sosial Bhakti dan Yayasan Sosial Bhakti dan bukan merupakan kelanjutan dari Yayasan Sosial Bhakti dan atau Yayasan Vihara Bhakti, dengan demikian maka sebelum tanggal 5 Agustus 2009 tidak mungkin untuk dapat dikatakan bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum “sewa menyewa” dengan Para Tergugat khususnya dengan Tergugat XI, yang sudah sejak tahun 1993 telah menempati rumah di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo (d/h Jalan Irian Lorong 73 Nomor 6);

Bahwa oleh karena Penggugat telah tidak mampu membuktikan dalil gugatannya sebagaimana yang dimaksudkan oleh Para Tergugat/Para Terbanding dan kini sebagai Para Pemohon Kasasi di atas, maka adalah wajar dan beralasan pula menurut hukum jika gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 8 Februari 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 30 Maret 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini, Putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Makassar, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena meneliti posita dan petitum gugatan Penggugat dihubungkan dengan jawaban Para Tergugat serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan hasil Pemeriksaan Setempat, ternyata gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas suatu gugatan, yaitu tentang para pihak antara lain Tergugat XIV yang telah meninggal dunia seharusnya yang digugat adalah para ahli waris, serta tidak jelasnya kedudukan dari Yayasan Vihara Bhakti Wajo apakah hanya penerima hibah atau menerapkan kelanjutan dari Yayasan Sosial Bhakti dan Yayasan Vihara Bhakti Wajo, oleh karenanya beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Bpk. 1. HERDY LAURENC, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Bpk. HERDY LAURENC, 2. Bpk. SYAMSUDDIN LEWA, 3. Ibu IRENE SIE, 4. Bpk. RONNY CHANDRIARY, 5. Bpk. PHOA I KING, 6. Ibu YAN BIE LIENG, 7. Bpk. JEFRY LEWA, 8. Bpk. FRANS KASIM WIDJAYA, 9. Ibu MEYCHE CHANDIARY, 10. Bpk. ALISAROHIEH TENKAWAN, 11. Ibu HASAN SOELIMIN, 12. Bpk. KWEE SHO NGO, 13. Bpk. FRANSISKUS LIANGKY** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. X dan Tergugat XII, XIII, XIV/Terbanding I s.d. X dan Terbanding XII, XIII, XIV untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **12 November 2014** oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Djafni Djamal, S.H., M.H., dan H. Mahdi Soroinda Nasution, SH. M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Reza Fauzi, S.H., C.N., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Biaya-Biaya:

1. **M e t e r a i**

Rp 6.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Hal.31 dari 32 halaman Putusan Nomor 2671 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Reza Fauzi, S.H., C.N.

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

Nip. 196103131988031003