



**P U T U S A N**

**No.211 PK/Pdt/2004**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **Ny. WOE SOEN ENG,**
2. **Ny. YOUNG PAO TJOE,**
3. **FX. BAMBANG SUHARDOKO,**
4. **YOUNG HWIE LING,** kesemuanya bertempat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman No.30 Salatiga, Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Termohon Kasasi/Para Tergugat I dan II dan para Turut Tergugat I dan II/Para Terbanding/ Pembanding;

**melawan :**

**GONDO JUWONO dh. GO TIAUW TJWAN,** bertempat tinggal di Jenderal Sudirman No.48 Salatiga;  
para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pemohon Kasasi II/Penggugat - Pembading/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Termohon Kasasi telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No.2172 K/Pdt/2000 tanggal 10 April 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pemohon Kasasi II ;  
dengan posita perkara sebagai berikut ;

bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya dengan dinding tembok, lantai tegel, dan atap genting, yang mengenai letak, luas dan batas-batasnya sebagaimana dalam gugatan;

bahwa tanah berikut bangunan tersebut di atas dimiliki oleh Penggugat sejak tanah tahun 1960 berasal dari pemberian (hibah) dari orang tua Penggugat bernama Go Bian Lie berdasarkan akta hibah No.58;

bahwa disekitar tahun 1948, oleh orang tua Penggugat terhadap bangunan rumah yang kini menjadi milik Penggugat tersebut disewakan kepada suami Tergugat I yang bernama Young Tjoe Ann, kemudian setelah suami



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I meninggal dunia, sewa itu diteruskan oleh Tergugat I dan sampai sekarang oleh Tergugat II bangunan rumah tersebut dipergunakan untuk usaha pertokoan dan tempat tinggal ;

bahwa Penggugat sejak tahun 1995 telah menyatakan akan meminta kembali bangunan rumah tersebut untuk dipergunakan oleh Penggugat sendiri dan penggguat dengan itu pula sudah tidak mau menerima uang sewa lagi. Namun sampai saat ini rumah tersebut tetap saja dihuni oleh para Tergugat baik untuk tempat tinggal ataupun pertokoan;

bahwa mengingat sebenarnya para Tergugat telah memiliki rumah sendiri, sedangkan Penggugat belum pernah sekalipun memanfaatkan rumah peninggalan orang tuanya tersebut hingga usia Penggugat telah lanjut (76 tahun) dan selain dari pada itu para Tergugat dalam menguasai dan menghuni rumah tersebut tanpa izin atau tidak sah dan melawan hukum, maka demi kepastian hukum bagi kedua belah pihak, maka Penggugat mengajukan gugatan pengosongan rumah ini ke Pengadilan ;

bahwa Penggugat mohon agar Tergugat I dan II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan rumah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik;

bahwa kepada turut Tergugat I dan turut Tergugat II selaku anggota keluarga yang ikut serta menghuni rumah milik Penggugat tersebut agar dihukum pula mematuhi seluruh isi putusan dalam perkara ini;

bahwa karena Penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat I dan II, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan II dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat yang besarnya setiap tahunnya sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dihitung sejak dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum yang setidak-tidaknya dihitung sejak bulan Pebruari 1995 sampai dengan Tergugat I dan II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan rumah itu kepada Penggugat selaku pemiliknya yang sah;

bahwa guna menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia maka perlu diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebuah mesin cuci cetak film merek Nice print milik Tergugat II, sebuah mesin foto copy merk rek rotary milik Tergugat II, sebuah kulkas merek Hitachi milik Tergugat II dan sebuah TV warna 21 inci merk Sharp;

bahwa karena gugatan dalam perkara ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sesuai pasal 180

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004

#### 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

HIR, Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum yang lain;

bahwa kepada Tergugat I dan II dihukum pula untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat secara tanggung renteng setiap harinya sebesar Rp.350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) atas keterlambatannya dalam menjalankan perkara ini yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;

bahwa supaya Tergugat I dan II dibebani pula membayar biaya perkara ini;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Salatiga supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas benda-benda bergerak milik Tergugat II tersebut di atas;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah pekarangan berikut bangunan rumah permanent dengan dinding tembok, lantai tegel, atap genteng yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman No.30 Salatiga dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.764 luas kurang lebih 600 meter persegi, gambar situasi tanggal 6 Mei 1996 No.671/1966 atas nama Gondo Yuwono dh. Go Tiau Tjwan, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara : Toko Sepatu Bata
  - Sebelah Timur : Jalan Jenderal Sudirman
  - Sebelah Selatan : Toko Nusantara
  - Sebelah Barat : Rumah Gondo Yuwono;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dalam menguasai dan menghuni bangunan rumah milik Penggugat adalah tanpa hak dan melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan rumah sengketa dalam perkara ini yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman No.30 Salatiga kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan baik;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap tahunnya secara tanggung renteng kepada Penggugat, dihitung sejak 1 Pebruari 1995 kepada

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004

### 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

Penggugat sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan rumah sengketa dalam perkara ini dalam keadaan baik kepada Penggugat selaku pemiliknya yang sah;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat secara tanggung renteng setiap harinya sebesar Rp.350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) atas keterlamabatannya dalam menjalankan putusan perkara ini yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini untuk seluruhnya;
11. Menghukum turut Tergugat I dan turut Tergugat II agar mematuhi seluruh putusan dalam perkara ini ;

A t a u :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

A. Litis Pendensia dalam Perkara ini :

1. Bahwa sengketa tanah dan rumah di Jl. Jenderal Sudirman No.30 Salatiga, pernah terjadi dan terdaftar dalam perkara No.05/Pdt/Dd.Verz/1996/PN.Sal jo 194/Pdt/1997/PT.Smg, saat ini perkara tersebut dalam pemeriksaan Kasasi;
2. Bahwa dengan demikian telah terjadi sengketa dengan permasalahan yang sama (Litis Pendensia) dalam perkara ini (03/Pdt.G/199/PN.Sal) dengan perkara No.05/Pdt/Dd.Verz/1996/PN.Sal jo 194/Pdt.1997/PT.Smg, yang saat ini masih dalam pemeriksaan tingkat Kasasi;
3. Bahwa untuk itu maka wajar jika perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Obscuur Libel, karena salah menempatkan kualitas ikut Tergugat I dan II:

1. Bahwa dalam posita gugatan dikatakan bahwa (butir 7) ikut tergugat I dan II selaku anggota keluarga yang ikut serta menghuni rumah milik

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004

#### 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

Penggugat tersebut agar dihukum pula mematuhi seluruh isi putusan dalam perkara ini;

2. Bahwa dari posita itu telah jelas kualitas ikut Tergugat I dan II adalah juga penghuni tanah dan rumah sengketa karena itu seharusnya FX. Bambang Suhadoko dan Young Hwie Ling berkualitas sebagai Tergugat bukan sebagai ikut Tergugat ;
3. Bahwa dengan demikian kesalahan kualitas ikut Tergugat I dan II membuat gugatan ini kabur, untuk itu layak jika dinyatakan tidak diterima;

## DALAM REKONVENSI :

Bahwa pada tanggal 2 Desember 1994, antara Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi telah membuat kesepakatan jual beli tanah dan rumah sengketa, untuk itu pula Tergugat Rekonvensi telah menerima uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dari Penggugat Rekonvensi II dengan harga keseluruhan Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa selanjutnya disepakati jual beli tanah dan rumah sengketa akan dilaksanakan selambat-lambatnya tanggal 15 Januari 1995;

Bahwa ternyata Tergugat Rekonvensi menunda-nunda pelaksanaan jual beli tersebut, dan kemudian tanah dan rumah sengketa disita dalam perkara No.08/Pdt.G/1995/PN.Sal, antara Tergugat Rekonvensi (dalam perkara tersebut sebagai Tergugat) dengan Sdr. Adi Purnomo (dalam perkara tersebut sebagai Penggugat);

Bahwa dengan demikian telah jelas jika Tergugat Rekonvensi beritikad jelek, telah menerima uang muka kemudian tidak mau melaksanakan jual beli tanah dan rumah sengketa seperti yang telah disepakatinya;

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi I, untuk itu Penggugat Rekonvensi I menuntut ganti rugi sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Bahwa guna menjamin kepastian hukum pelaksanaan tuntutan dari Penggugat Rekonvensi II, telah wajar jika Tergugat Rekonvensi dihukum uang paksa (dwangsom) setiap harinya yang dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonvensi melakukan jual beli tanah dan rumah sengketa di depan PPAT dengan Penggugat Rekonvensi II;

Bahwa untuk menjamin terbayarnya tuntutan ganti rugi dari Penggugat Rekonvensi I dan uang paksa dari Penggugat Rekonvensi II, mohon dapat di-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lakukan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi yaitu tanah dan rumah yang terkenal di Jl. Jenderal Sudirman No.28 Salatiga;

Bahwa untuk mencegah kerugian yang lebih besar yang dapat menimpa Penggugat Rekonvensi I, mohon diletakkan sita jaminan atas tanah dan rumah objek sengketa yaitu SHGB 764 di Jl. Jenderal Sudirman No.30 Salatiga;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Salatiga supaya memberikan putusan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi telah sepakat untuk membeli dan menjual rumah dan tanah SHGB 764 di Jl. Jend.Sudirman 30 Salatiga dengan harga Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah menerima uang muka penjualan rumah dan tanah tersebut Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melakukan jual beli di depan PPAT atas rumah dan tanah SHGB 764 di Jl. Jenderal Sudirman 30 Salatiga, dengan Penggugat Rekonvensi II;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah)/hari, jika lalai melaksanakan pemenuhan jual beli tersebut;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas rumah dan tanah;
  - a. SHGB 764 di Jalan Jenderal Sudirman 30 Salatiga;
  - b. Di Jalan Jenderal Sudirman 28 Salatiga;

Atau :

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Salatiga No.03/Pdt.G/1999/PN.Sal tanggal 31 Mei 1999 adalah sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi pihak Tergugat;

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004

### 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

## Dalam Pokok Perkara

### Dalam Konpensasi

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah pekarangan berikut bangunan rumah permanent dengan dinding tembok, lantai tegel, atap genteng yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman No.30 Salatiga dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.764 luas kurang lebih 600 meter persegi, gambar situasi tanggal 6 Mei 1996 No.671/1966 atas nama Gondo Yuwono dh. Go Tiau Tjwan, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara : Toko Sepatu Bata
  - Sebelah Timur : Jalan Jenderal Sudirman
  - Sebelah Selatan : Toko Nusantara
  - Sebelah Barat : Rumah Gondo Yuwono;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dalam menguasai dan menghuni bangunan rumah milik Penggugat adalah tanpa hak dan melawan hukum;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan rumah sengketa dalam perkara ini yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman No.30 Salatiga kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan baik;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian sebesar Rp.250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya terhitung sejak 1 Pebruari 1995 kepada Penggugat sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan rumah sengketa dalam perkara ini dalam keadaan baik kepada Penggugat selaku pemiliknya yang sah;
- Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

### Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi II (Ny. Young Pao Tjoe) dan Tergugat Rekonvensi telah sepakat untuk membeli dan menjual rumah dan tanah SHGB 764 di Jl. Jend.Sudirman 30 Salatiga dengan harga Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah menerima uang muka penjualan rumah dan tanah tersebut Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melakukan jual beli di depan PPAT atas rumah dan tanah SHGB 764 di Jl. Jenderal Sudirman 30 Salatiga, dengan Penggugat Rekonvensi II;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari jika lalai melaksanakan pemenuhan jual beli tersebut;
- Menolak gugatan Rekonvensi yang lain dan selebihnya;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Membebaskan biaya perkara dalam Konvensi kepada Tergugat I sampai hari ini berjumlah Rp.175.500,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sedangkan dalam perkara Rekonvensi dibebankan pada Tergugat Rekonvensi yang berjumlah nihil;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 394/Pdt/1999/PT.Smg tanggal 21 Oktober 1999 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam Konvensi /Tergugat dalam Rekonvensi /Pembanding/Terbanding dan para Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat dalam Konvensi /Terbanding/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga No.03/Pdt.G/1999/PN.Sal tanggal 31 Mei 1999 yang dimohonkan banding.

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Konvensi

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat/Terbanding/Pembanding;

#### Dalam Pokok Perkara

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga No.03/Pdt.G/1999/PN.Sal tanggal 31 Mei 1999 yang dimohonkan banding;
- Menghukum para Tergugat/Terbanding/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);

### Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan para Penggugat dalam Rekonvensi /para Tergugat dalam Konvensi /Terbanding/Pembanding untuk sebahagian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat II dalam Rekonvensi /Tergugat II dalam Konvensi /Terbanding /Pembanding untuk membayar kembali uang muka yang telah diterima dalam ikatakan jual beli objek sengketa tersebut kepada Tergugat dalam Rekonvensi /Penggugat dalam Konvensi /Pembanding/Terbanding sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) secara kontan (tunai) tanpa syarat apapun;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi /Penggugat dalam Konvensi /Pembanding/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar nihil;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No.2172 K/Pdt/2000 tanggal 10 April 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. Ny. WOE SOEN ENG, 2. Ny. YOUNG PAOTJOE, 3. FX. BAMBANG SUHARDOKO, 4. YOUNG HWIE LING dan Pemohon Kasasi II : GONDO JUWONO dh. GO TIAUW TJWAN tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II masing-masing untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.100.000,-;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No.2172 K/Pdt/2000 tanggal 10 April 2002 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding/Terbanding pada tanggal 26 Agustus 2003 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding/Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 2 Desember 2003 permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 15 Desember 2003 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 12 Januari 2004;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa adanya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata sebagai berikut:
  - Bahwa Mahkamah Agung RI dalam putusan No.2172 K/Pdt/2000 tanggal 10 April 2002 telah memutuskan dalam tingkat Kasasi dengan amar sebagai berikut :
    - Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. Ny. WOE SOEN ENG, 2. Ny. YOUNG PAOTJOE, 3. FX. BAMBANG SUHARDOKO, 4. YOUNG HWIE LING dan Pemohon Kasasi II : GONDO JUWONO dh. GO TIAUW TJWAN tersebut;
    - Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II masing-masing untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.100.000,-
  - Bahwa sebelum dijatuhkannya putusan dalam tingkat kasasi, telah ternyata adanya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan putusan No.394/Pdt/1999/PT.Smg tanggal 2 Oktober 1999 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
    - Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam Konvensi /Tergugat dalam Rekonvensi /Pembanding/Terbanding dan para Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat dalam Konvensi / Terbanding/Pembanding ;
    - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga No.03/Pdt.G/999/PN.Sal tanggal 31 Mei 1999 yang dimohonkan banding.

### MENGADILI SENDIRI

#### Dalam Konvensi

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat/Terbanding/Pembanding;

#### Dalam Pokok Perkara

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga No.03/Pdt.G/1999/PN.Sal tanggal 31 Mei 1999 yang dimohonkan banding;
- Menghukum para Tergugat/Terbanding/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);

#### Dalam Rekonvensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan para Penggugat dalam Rekonvensi /para Tergugat dalam Konvensi /Terbanding/Pembanding untuk sebahagian
- Menghukum Penggugat II dalam Rekonvensi /Tergugat II dalam Konvensi /Terbanding /Pembanding untuk membayar kembali uang muka yang telah diterima dalam ikatan jual beli objek sengketa tersebut kepada Tergugat dalam Rekonvensi /Penggugat dalam Konvensi /Pembanding/Terbanding sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) secara kontan (tunai) tanpa syarat apapun;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi /Penggugat dalam Konvensi /Pembanding/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar nihil;
- Bahwa dengan putusan MARI Reg No.2172 K/Pdt/2000 tanggal 10 April 2002, yang amar putusannya seperti terurai di atas, maka putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang harus ditaati dan atau dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa in casu;
- Bahwa sampai pada sengketa in casu adalah tentang telah adanya surat pernyataan tertanggal 2 Desember 1994 (P.4) yaitu terjadinya jual beli antara Gondo Yuwono sebagai penjual dengan Pemohon Peninjauan Kembali Young Pao Tjoe dimana perjanjian tersebut yang tertuang sebagai surat pernyataan (P.4) merupakan pemenuhan sebagaimana dimaksud Pasal 1338 KUHPerdara;  
Dan oleh karena telah ternyata di dalam bukti surat P.4 tersebut bahwa Gondo Yuwono telah menerima uang muka/panjar sebagai tanda jadi jual beli antara Gondo Yuwono sebagai penjual dengan Pemohon peninjauan kembali sebagai pembeli;
- Bahwa oleh karena telah diperjanjikan antara para pihak in casu maka sebagaimana azas hukum yang tersimpul dari Pasal 1338 KUHPerdara yaitu Pacta Sunt Servanda, dimana diartikan bahwa setiap janji harus ditepati (mengikat) dan atau semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya maka baik pihak penjual dengan pihak pembeli terikat akan perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa apalagi di dalam bukti surat P.4 tersebut telah ternyata adanya uang muka/panjar yang menurut kamus hukum Prof. Soebekti, SH, dan R. Tjitro Soedibio Penerbit Pradya Paramita Jakarta tahun 1983 hal. 90, diartikan sebagai pemberian uang atau barang oleh si Pembeli kepada si

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004

#### 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

penjual sebagai tanda jadi atau mengikatnya perjanjian jual beli yang telah mereka tutup maka jelas perjanjian jual beli itu telah ada;

- Bahwa Pengadilan Jawa Tengah dalam putusannya in casu hal. 8 baris 15 dan 16 dari atas menyatakan “belum merupakan tanda jadi (pemutus) dalam perjanjian jual beli a quo “ ;
- Bahwa atas hal tersebut apabila dihubungkan dengan uraian pemohon sebagaimana tersebut di atas jelas sekali majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah keliru dan khilaf dalam menerapkan hukum;
- Bahwa perjanjian jual beli sebagaimana tertuang dalam bukti P.4 telah pula memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPdata dan tidak ternyata adanya ketentuan kebatalan dari perjanjian jual beli tersebut yang ditentukan oleh para pihak, maka jelas Gondo Yuwono adalah sebagai pihak yang salah dan melawan hukum;
- Bahwa oleh karena itu telah tepat dan benar putusan Pengadilan Negeri Salatiga in casu baik dalam pertimbangan hukum maupun dalam amar putusannya;
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas pemohon Peninjauan Kembali mohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan memutus perkara dalam tingkat Peninjauan Kembali dan membatalkan putusan Mahkamah Agung R.I. No.2172 K/Pdt/2000 tanggal 10 April 2002 dan selanjutnya memutus dengan amar putusan Pengadilan Negeri Salatiga;
- Bahwa selain itu telah ternyata adanya hal-hal yang saling bertentangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang dikuatkan oleh Majelis hakim Kasasi yaitu sebagi berikut :

“Menimbang, bahwa kini dipertimbangkan perihal tuntutan Penggugat/tergugat II dalam Konvensi/pembanding/ terbanding yang menyatakan bahwa Tergugat/Penggugat dalam Konvensi/pembanding/terbanding telah menerima uang mukan sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) secara nyata (bukti P.4) dan tidak disertai syarat bahwa uang muka/panjar akan hapus bila jual beli tidak terlaksana maka dengan tidak mengurangi atau menyimpang dari materi pokok perkara, dengan mengingat tuntutan subsidair, maka kepada Tergugat/Penggugat dalam Konvensi/pembanding/terbanding dihukum untuk membayar kembali uang kontan sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang pernah diterima kepada Penggugat/Tergugat II dalam Konvensi secara kontan tunai tanpa syarat apapun”;

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut di atas jelas dan terang bahwa Tergugat Rekonvensi /Tergugat II dalam Konvensi/Pembanding /Terbanding (Ny. Young Pao Tjoe) yang berhak atas pembayaran kembali yang semula sebagai uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi/Pembanding/Terbanding (Gondo Yuwono dh Go Tiauw Tjwan);
- Bahwa akan tetapi kenapa dalam amar putusan dalam Rekonvensi perkara No.394/Pdt/1999/PT.Smg tanggal 21 Oktober 1999 justru Penggugat II dalam Rekonvensi /Pembanding/ Tergugat II dalam Konvensi/Terbanding/Pembanding dihukum untuk membayar kembali uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) padahal yang membayar uang muka tersebut semula adalah Penggugat II Rekonvensi/ Tergugat II dalam Konvensi/Terbanding/Pembanding;
- bahwa dengan demikian telah jelas khilafnya majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding dimana antara pertimbangan hukum dengan amar putusan yang saling bertentangan dan khilafnya majelis Hakim Agung dalam tingkat kasasi yang kurang seksama sehingga dalam putusannya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi in casu Pemohon Peninjauan Kembali;
- Bahwa telah jelas ternyata Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi/Terbanding/Pembanding yang berhak atas pengembalian uang muka dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi/Pembanding/Terbanding maka kepadanya yang dihukum untuk membayar kembali uang muka yang telah diterimanya tersebut sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi/Terbanding/Pembanding;
- Bahwa selain itu demi keadilan dan tegaknya hukum, maka kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding/Terbanding karena telah menerima dan menikmati uang Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sejak tanggal 2 Desember 1994 (bukti P.4) dihukum untuk membayar keuntungan yang semestinya diperoleh oleh Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi/Terbanding/Pembanding sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahun terhitung sejak Desember 1994 sampai dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi/Pembanding/Terbanding membayar kembali uang sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) beserta kewajiban lain berupa keuntungan yang semestinya diperoleh Penggugat II Rekonvensi/

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004

### 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 II dalam Konvensi /Terbanding/Pembanding sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap tahun terhitung sejak Desember 1994 tersebut;

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi telah memberi pertimbangan hukum yang tepat dan benar tentang ketidak absahan dan bukti yang diajukan Pemohon Peninjauan kembali (P.4) sebagai perjanjian jual beli tanah;

Demikian pula terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Mahkamah Agung dengan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi juga sudah tepat dan benar, sedang keberatan selebihnya juga tidak apat dibenarkan karena hal tersebut sekedar hanya kesalahan redaksional akibat kesalahan dalam pengetikannya namun tidak diakui kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali dalam surat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tentang kesedian untuk mengembalikan uang panjar tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh **Ny. WOE SOEN ENG** dan kawan-kawan tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

Menolak permohonan peninjauan kembali dari : 1. **Ny. WOE SOEN ENG**, 2, **Ny. YOUNG PAO TJOE**, 3. **FX. BAMBANG SUHARDOKO**, 4. **YOUNG HWIE LING** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari RABU TANGGAL 8 MARET 2006 oleh ARBIJOTO, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Hal. 14 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004

### 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

Majelis, R.H. IMAM HARYADI, SH. dan H. ABBAS SAID, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh AGUS SUBEKTI, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

R.H. IMAM HARYADI, SH.

ttd./

H. ABBAS SAID, SH.

K e t u a

ttd./

ARBIJOTO, SH.

## Biaya-biaya

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i.....Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi.. Rp.493.000,-  
Rp.500.000,-

Panitera Pengganti

ttd./

AGUS SUBEKTI, SH.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

An. PANITERA/SEKRETARIS JENDERAL

Plt. KEPALA DIREKTORAT PERDATA

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.

NIP : 040.018.142



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya

4. Meterai..... Rp. 6.000,-
5. Redaksi..... Rp. 1.000,-
6. Administrasi PK.... Rp.2.493.000,-  
Rp.2.500.000,-

Panitera Pengganti

### 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

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
An. PANITERA/SEKRETARIS JENDERAL  
Plt. KEPALA DIREKTORAT PERDATA

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.  
NIP : 040.018.142

Hal. 17 dari 15 hal. Put. No.211 PK/Pdt/2004