



**P U T U S A N**

**Nomor : 96/PDT/2017/PT.MKS.**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

-----Pengadilan Tinggi Makassar di Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

**Drs.SABAT**, beralamat di Jalan Kumala No.121/109 A, Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama:

Dr.Albert Manoppo,SH,MH., Advokat berkantor di Komp.P & K, Blok E No.3 Kelurahan Gunungsari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar ; -----

Selanjutnya disebut :-----

**Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** ;-----

**L A W A N**

**1. Dra.WARDAH FATHMAH**

**2. Pr. MUSTAMIRAH.**

Keduanya ahli waris Alm.Drs.Mustari Sanusi, beralamat di Jalan Kumala No.121/109 A Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, masing-masing sebagai Tergugat I dan Tergugat II, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya bernama : Falaq Ilham,SH,MH., dan Ahmad Baskam M, SH,MH., Advokat berkantor di Komp.Makassar Ashry Regency Blok C No.19 Makassar ;-----



Para Terbanding semula para Tergugat Konvensi/para  
Penggugat Rekonvensi :-----

-----Pengadilan Tinggi tersebut : -----

-----Setelah membaca-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal **21 Maret 2017**, Nomor: **96/PDT/2017/PT.MKS.** tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara **Nomor:96/PDT/ 2017/PT.MKS..** dalam tingkat banding;-----
2. Penunjukan Panitera, plh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal **21 Maret 2017 Nomor:96PDT/2017/PT.Mks** tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara **Nomor: 96/ PDT/2017/ PT.MKS.** di tingkat banding;--
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;--

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

-----Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar telah menjatuhkan putusan tanggal 4 Agustus 2016 Nomor . 390/Pdt.G/2015/PN.Mks yang amar selengkapnya sebagai berikut : -----

#### **KONVENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

- Menyatakan eksepsi Tergugat-Tergugat tidak dapat diterima ;

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

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

#### **REKONVENSI**



- Menyatakan gugatan Penggugat rekonsvensi tidak dapat diterima ;

#### **KONVENSI/REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonsvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 971.000 ( Sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah ).

-----Membaca surat permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 11 Agustus 2016 yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvensi/Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar Nomor. 390/Pdt.G/2015/PN Mks tanggal 4 Agustus 2016 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;-----

-----Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa pada tanggal 4 Oktober 2016 permohonan banding disampaikan secara syah dan saksama kepada kuasa hukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonsvensi/para Terbanding;-----

-----Membaca memori banding yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvensi/Pembanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 26 September 2016 dan salinan memori banding tersebut telah disampaikan dengan saksama kepada kuasa hukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonsvensi/para Terbanding pada tanggal 4 Oktober 2016;-----

-----Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonsvensi/para Terbanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 4 Januari 2017 dan salinan kontra memori banding tersebut telah disampaikan dengan saksama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada kuasa hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding  
pada tanggal 19 Januari 2017;-----

-----Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor  
390/Pdt.G/2015/PN Mks yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan  
Negeri Makassar telah memberikan kesempatan kepada pihak para Tergugat  
Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Terbanding dan kepada kuasa  
hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding masing-masing  
pada tanggal 26 Desember 2016;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

-----Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat/Pembanding  
telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi  
persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan  
banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

-----Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi/  
Pembanding mengajukan memori banding yang pada pokoknya menguraikan  
sebagai berikut;-----

1. Bahwa setelah menerima salinan putusan Yudex Facti a quo pada  
tanggal 19 September 2016 dan mempelajarinya secara seksama  
ternyata putusan Yudex facti a quo di atas kurang cukup dipertimbangkan  
(*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga memberikan gambaran yang keliru  
dan menyesatkan tentang gugatan Pembanding/Penggugat bahkan  
merupakan suatu pemutar balikan fakta yang secara terang benderang  
merugikan kepentingan Pembanding/Penggugat;-----

2. Bahwa Yudex facti dalam pertimbangannya ( vide: hal.27 pada titik  
5 dan 6), menyatakan,sebagai berikut:

\* bahwa pada tanggal 20 Pebruari 2013 turun SK.Direktur Penataan  
Bangunan dan Lingkungan/Direktorat Jenderal Cipta Karya/ Kementerian

Halaman 4 dari 21 halaman Putusan No. 96/PDT/2017/PT.MKS

### 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)



Pekerjaan Umum RI No. 315/KPTS-HMR/Cb.5/2013 dan No.316/KPTS-PHT/Cb.5/2013 tentang Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III HD No.AA.43376.

- \* bahwa setelah turun Surat Keputusan tersebut tentang penyerahan hak milik rumah Negara kemudian timbul perselisihan karena Penggugat ingin memiliki kedua rumah dinas termasuk yang ditempati drs. Mustari Sanusi ( sekarang objek sengketa) padahal Penggugat sudah ada mendapat satu unit rumah dinas menjadi hak milik.;-----
- \* Bahwa pertimbangan Yudes facti a quo di atas adalah pemutarbalikan fakta dan sarat ketidak-,benaran, sebab :

a. Perselisihan atau sengketa tentang objek sengketa antara Pembanding/Penggugat dengan para Tergugat sudah berlangsung sejak drs. Mustari Sanusi, semasa hidupnya, yakni sejak 12 ( dua belas) tahun sebelum terbitnya SK. Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan a quo, atau tegasnya sejak September 2001 ketika Drs.Mustari Sanusi, semasa hidupnya, tidak, sekali lagi tidak, memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan pada pasal 4 (empat) surat perjanjian tanggal 5 Mei 1994 yakni membayar 50% uang sewa beli kepada Pembanding/Penggugat, sehingga pembayaran sewa beli rumah dinas a quo dibayar sepenuhnya (100%) oleh Pembanding/Penggugat sejak bulan September 2001 hingga lunas.

b. Bahwa semula seluruh bangunan rumah dinas terletak di jalan Kumala No.109 Makassar a quo, dihuni/ ditempati oleh Pembanding/Penggugat sejak Nopember 1973, dan 8(delapan) tahun kemudian yakni pada bulan Mei 1981 sebahagian bangunan rumah dinas a quo ditempati oleh Drs.Mustari Sanusi (pegawai



negeri sipil yang baru diangkat dan belum memiliki rumah dinas), oleh karena itu bangunan rumah dinas disekat menjadi 2 bagian, yaitu bagian utara ditempati Pembanding/Penggugat sedangkan bagian selatan (sekarang objek sengketa) ditempati Drs.Mustari Sanusi.- bahwa dengan demikian bahagian bangunan rumah dinas yang ditempati oleh Pembanding/Penggugat dan bagian bangunan rumah dinas yang ditempati oleh Drs.Mustari Sanusi (sekarang “objek sengketa” ditempati oleh para Tergugat) adalah satu bangunan rumah dinas (bangunan tunggal) yang kemudian disekat menjadi dua bagian( vide: keterangan saksi Muh.Jufri Basuki dan keterangan saksi Roslina) dan **bukan 2 (dua) bangunan rumah dinas atau bangunan kopel** seperti yang dipertimbangkan Yudex facti;-----

c. Bahwa sangat disayangkan sewaktu dilakukan “peninjauan setempat (*descente*)” oleh Yudex facti, ternyata Yudex Facti hanya meninjau dari jalan raya di depan bangunan rumah yang ditempati Penggugat dan para Tergugat tetapi tidak masuk kedalam bangunan rumah a quo, baik pada bagian bangunan rumah yang ditempati Pembanding/ Penggugat maupun bagian rumah yang ditempati para Tergugat) objek sengketa), sehingga upaya “peninjauan kembali” a quo tidak tuntas dan tidak memiliki nilai hukum sama sekali;-----

3. Bahwa pertimbangan hukum yudex facti pada alinea pertama halaman 29 putusannya yang menyatakan,sebagai berikut:

“ bahwa dengan demikian baik Penggugat maupun Drs.Mustari Sanusi, masing-masing ada menempati rumah dinas, rumah dinas yang ditempati Penggugat berdampingan dengan rumah dinas yang ditempati Drs. Mustari Sanusi (sekarang Tergugat I dan II) terletak di Jalan Kumala,





begitu pula dasar menempati rumah dinas tersebut masing-masing berdasarkan surat penunjukan dibuat dan ditanda-tangani oleh Kepala Balai Penelitian Kimia Ujung Pandang”;

- Bahwa pertimbangan hukum yudex facti a quo di atas adalah tidak benar, menyesatkan dan pemutarbalikan fakta;- bahwa kalimat yang digunakan Yudex facti menggambarkan seakan-akan ada 2( dua) rumah dinas yang masing-masing di tempati Pembanding/Penggugat dan Drs. Mustari Sanusi (sekarang para Tergugat) ,oud non,- bahwa sekali lagi Pembanding/Penggugat menegaskan bahwa hanya ada satu bangunan rumah dinas di jalan Kumala No.109 Makassar, bukan dua bangunan rumah dinas atau bangunan rumah berbentuk kopel sebagaimana telah Pembanding/Penggugat tegas sebelumnya;-----
- Bahwa benar Drs.Mustari Sanusi menempati sebahagian dari bangunan rumas dinas a quo berdasarkan surat penunjukan, namun surat penunjukan itu bukan bermaksud untuk memilikinya, hanya menempati belaka;-----

4. Bahwa pertimbangan hukum yudex facti pada alinea 1 (satu), 2(dua) dan 3(tiga), halaman 30 putusannya yang menyatakan antara lain ,sebagai berikut:

“bahwa sebelum terbit bukti P-7, P-8, terlebih dahulu ada perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Drs, Mustari Sanusi mengenai.....dstnya,-----

“bahwa perjanjian tersebut telah dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang membuatnya sebagaimana bukti T-6 sampai T-6.C/.7;-----

“ Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti tersebut di atas telah nyata bahwa antara Penggugat dan Drs.Mustari Sanusi semasa hidupnya telah sepakat dan ada dibuat perjanjian bahwa masing-masing pihak,i.c.



Penggugat dan Drs., Mustari Sanusi akan membeli tanah dan bangunan rumah dinas yang telah ditempati masing-masing sesuai batas-batas yang sudah ada.....dstnya;-----

- Bahwa pertimbangan hukum yudex facti a quo di atas, terkesan sangat memperhatikan dan sangat mempertimbangkan alat bukti- alat bukti para Tergugat dan memihak kepada para Tergugat serta mengabaikan serta tanpa mempertimbangkan alat bukti-alat bukti yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat ??? kenapa demikian ???ada apa ini ???;-----

- Bahwa benar antara Pembanding/Penggugat dan Drs. Mustari Sanusi ada kesepakatan sesuai surat perjanjian tanggal 5 Mei 1994, namun perlu dipertanyakan apakah Drs. Mustari Sanusi, semasa hidupnya, mematuhi isi surat perjanjian tanggal 5 Mei 1994 a quo atau tidak? Bahwa dalam melaksanakan perjanjian a quo, maka setiap bulan selambat – lambatnya tanggal 10 maka Drs. Mustari Sanusi harus memberikan biaya sewa beli sebesar 50% kepada Pembanding/Penggugat dan Pembanding/Penggugat memberikan tanda-terima atas pemberian 50% biaya sewa-beli tanah dan bangunan rumah dinas a quo; bahwa ternyata pelaksanaan isi perjanjian a quo berjalan lancar hanya sampai bulan Agustus 2001 ( vide: bukti T-6a sampai T-6.c6), akan tetapi sejak September 2001 hal itu tidak dilakukan Drs. Mustari Sanusi semasa hidupnya, sedangkan Pembanding/Penggugat terikat dengan perjanjian sewa-beli tanah dan bangunan a quo dengan pihak Pemerintah RI, c.q. Departemen Pekerjaan Umum ( bukti P-3) yang menentukan batas waktu pembayaran sewa-beli a quo selambat-lambatnya tanggal





10 setiap bulannya dan apabila tidak maka Pembanding/Penggugat akan dikenakan denda ( vide: bukti P.3 pada Pasal 3);-----

Bahwa Pembanding/Penggugat telah berulang kali menegur Drs.Mustari Sanusi atas kelalaiannya memenuhi isi perjanjian tanggal 5 Mei 1994 a quo (vide: bukti P-14, P-14a sampai P-14.d);- bahwa dengan demikian pembayaran sewa-beli tanah dan bangunan rumah dinas a quo sejak September 2001 sampai lunas dilakukan oleh Pembanding/Penggugat sebesar 100% biaya sewa-beli tanah dan bangunan rumah dinas a quo tanpa keikutsertaan Drs.Mustari Sanusi;- bahwa dengan demikian pula Drs, Sanusi telah melanggar pasal 4 surat perjanjian a quo yang berakibat surat perjanjian tanggal 5-5- 1994 batal demi hukum;- bahwa seandainya benar,Drs, Mustari Sanusi membayar 50% biaya sewa beli sampai lunas, qoud non, maka hal itu harus dibuktikan para Tergugat dengan mengajukan bukti penerimaan 50% biaya sewa beli oleh Pembanding/Penggugat, sejak September 2001 sampai lunas, sebab apabila pembayaran 50% sewa-beli a quo dilakukan oleh Drs.Mustari Sanusi tanpa melalui Pembanding/ Penggugat maka tindakan Drs.Mustari Sanusi a quo telah melanggar perjanjian/ kesepakatan pada Pasal 4 ( empat) surat perjanjian tanggal 5 Mei 1995 dan sanksi yang disepakati atas kelalaian a quo telah diatur pada Pasal 5 surat perjanjian a quo, yaitu perjanjian a quo batal dengan sendirinya atau batal demi hukum dengan demikian pembatalan surat perjanjian tanggal 5 Mei 1994 antara Pembanding/Penggugat dengan Drs. Mustari Sanusi tidak memerlukan putusan pengadilan;- bahwa menurut pertimbangan Yudex facti dalam pelaksanaan perjanjian tanggal 5 Mei 1994, dibuktikan oleh para Tergugat dengan bukti T-6 sampai T-6.C.7, bahwa sebenarnya bukti T-6.C.7 tidak pernah diajukan dalam



persidangan, namun demikian apabila benar bukti T-7.C.7 dipertimbangkan oleh Yudex Facti maka hal itu berarti Yudex Facti menerima alat bukti T-7.C.7 di luar persidangan, dengan demikian pula Yudex Facti telah melanggar hukum acara perdata karena alat bukti T-7.C7 tidak pernah diajukan dalam persidangan ( vide: daftar alat bukti para Tergugat di halaman 21 putusannya);-----

5. Bahwa selanjutnya pertimbangan hukum Yudex facti pada halaman 31 putusannya, baik pada alinea pertama, kedua, ketiga dan keempat adalah pertimbangan yang sangat keliru dan tidak cermat serta tidak sempurna;-----

- bahwa pertimbangan hukum yudex facti pada alinea pertama, menyatakan,sebagai berikut:

“ bahwa hemat Majelis Hakim keinginan Penggugat agar perjanjian tersebut dinyatakan gugur tidak dapat diterima karena Penggugat tidak dapat membuktikan dimana kelalaian atau dimana perbuatan ingkar janji yang dilakukan Drs.Mustari Sanusi terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut. Sesuai bukti Tergugat bertanda T-6, T-6a, T-6b, T-6 c, ternyata Drs.Mustari Sanusi selalu memenuhi kewajibannya membayar uang angsuran rumah sewa beli rumah dinas ( objek perkara) kepada Penggugat, uang tersebut juga selalu diterima oleh Penggugat”;-----

- Bahwa pertimbangan yudex facti a quo di atas adalah tidak benar sama sekali karena kelalaian Drs.Mustari Sanusi dalam hal melaksanakan kesepakatan pada Pasal 4 (empat) Perjanjian tanggal 5 Mei 1994,sebagai berikut:



a. Bahwa telah nyata pada bukti-bukti P-14,P-14a,P-14b,P-14c, yaitu teguran Pembanding/Penggugat kepada Drs.Mustari Sanusi karena tidak membayar 50% dari harga sewa beli bangunan rumah dinas kepada Pembanding/Penggugat, sejak September

2001;-----

b. Bahwa pembayaran 50% dari biaya sewa-beli bangunan rumah dinas yang dilakukan oleh Drs.Mustari Sanusi ( bukti T-7 ) dilakukan tidak melalui Pembanding / Penggugat, akan tetapi menggunakan nama Drs.Sabat i.c. Pembanding/Penggugat tanpa izin Pembanding/Penggugat maka dengan demikian perbuatan Drs.Mustari Sanusi menggunakan nama Drs.Sabat tanpa hak dan sudah ditegur oleh Pembanding/Penggugat(vide; bukti P-14d) adalah perbuatan melawan hukum;- bahwa perbuatan Drs.Mustari Sanusi membayar 50% harga sewa-beli tanah dan bangunan rumah dinas tanpa melalui Pembanding/Penggugat adalah melanggar Pasal 4 Perjanjian tanggal 5 Mei 1994;-----

c. Bahwa para Terguguat tidak dapat membuktikan dalam persidangan adanya penerimaan uang 50% dari harga sewa beli tanah dan bangunan rumah dinas oleh Pembanding/Penggugat dari Drs. Mustari Sanusi, sejak September 2001 sampai lunas pembayaran sewa-beli a quo;-----

d. Bahwa tidak dipenuhinya pasal 4 Perjanjian tanggal 5 Mei 1994 oleh Drs.Mustari Sanusi, semasa hidupnya, sebagaimana disebutkan pada huruf a, b dan c di atas, maka hal itu telah menjadi terang benderanglah bahwa Drs.Mustari Sanusi telah melanggar Pasal 4 Perjanjian tanggal 5 Mei 1994 sehingga perjanjian a quo batal dengan sendirinya, sesuai Pasal 5



Perjanjian tanggal 5 Mei 1994. Oleh karena itu sangat keliru yudex facti menguatkan perjanjian tanggal 5 Mei 1994 a quo, dan sangat keliru pula apabila yudex facti menguatkan keberadaan para Tergugat menempati/menguasai objek sengketa, karena secara hukum tanah dan bangunan rumah dinas, termasuk objek sengketa a quo terletak di jalan Kumala No.109 Makassar, telah menjadi hak milik Pembanding/Penggugat berdasarkan Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan/Direktorat Cipta Karya/Departemen Pekerjaan Umum, tanggal 20 Pebruari 2013, Nomor: 315/KPTS-HMR/Cb.5/2013 dan tanggal 20 Pebruari 2013 Nomor: 316 /KPTS-PHT/Cb.5 /2013 ( vide: bukti P-7);- bahwa dengan demikian pula keberadaan para Tergugat di objek sengketa yang secara hukum adalah milik Pembanding/Penggugat adalah tidak sah dan melawan hukum, apalagi Pembanding/Penggugat telah berulang kali menegur Para Terbanding/Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa ( vide: bukti P-15, P-15a, P-15b);-----

e. Bahwa ternyata yudex facti hanya mempertimbangkan alat-bukti alat-bukti yang diajukan para Terbanding/Para Tergugat tanpa mempertimbangkan alat- bukti alat bukti yang diajukan Pembanding/Penggugat dalam persidangan;-----

6. Bahwa pertimbangan yudex facti pada alinea pertama halaman 32 putusannya, yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa karena Tergugat I,II, menguasai dan menempati tanah dan rumah objek sengketa berdasarkan alas hak yang sah maka Penggugat dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, karena itu gugatan Penggugat termasuk petitum gugatannya dinyatakan ditolak seluruhnya”;-----



- Bahwa pertimbangan hukum yudex facti a quo di atas tidak tepat karena sejak terbitnya Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan (bukti: T-7) maka tanah dan bangunan rumah terletak di jalan Kumala No.109 Makassar telah beralih dari tanah dan bangunan milik Negara menjadi hak milik Drs. Sabat,i.c. Pembanding/Penggugat, dan sejak itu pula secara hukum Surat Penunjukan menempati rumah dinas Balai Penelitian Kimia Ujung Pandang, tanggal 2 Mei 1981 Nomor:214 /Bd/20 /BP.7/ V / 81 yang diberikan kepada Drs.Mustari Sanusi ( bukti: T-I) menjadi tidak berlaku alias gugur, dan sejak itu pula penguasaan dan menempati objek sengketa oleh para Terbanding/para Tergugat adalah tidak sah;-----

7. Bahwa pertimbangan hukum yudex facti pada alinea ketiga dalam Rekonvensi pada halaman 32 putusannya, yang menyatakan sebagai berikut:

“ Menimbang, bahwa karena objek gugatan rekonvensi adalah sama dengan objek perkara konvensi di atas, hal mana pada perkara konvensi telah dinyatakan perjanjian yang dibuat Penggugat Konvensi dengan Drs.Mustari Sanusi ( almarhum) adalah mengikat kedua belah pihak” ;----

- Bahwa pertimbangan hukum Yudex facti a quo di atas adalah keliru jikalau menyatakan perjanjian antara Penggugat Konvensi dengan Drs. Mustari Sanusi adalah mengikat kedua belah pihak, karena perjanjian tanggal 5 Mei 1994 a quo telah gugur berdasarkan Pasal 5 Perjanjian tanggal 5 Mei 1994, karena Drs.mustari Sanusi semasa hidupnya telah lalai memenuhi pasal 4 Perjanjian tanggal 5 Mei 1994 sebagaimana telah Pembanding/ Penggugat uraikan sebelumnya.-----



-----Menimbang, bahwa para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Terbanding mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :-----

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Pembanding/Penggugat sebagaimana pada memori Banding angka satu (1) dengan menyatakan putusan yudex facti a quo kurang cukup dipertimbangkan sehingga memberikan gambaran yang keliru dan menyesatkan bahkan merupakan suatu pemutar balikan fakta.

Terhadap pernyataan tersebut, Terbanding- I dan- II /Tergugat- I dan- II secara tegas menyatakan tidak benar dan apa yang telah dipertimbangkan oleh yudex facti a quo adalah sudah benar adanya dan sama sekali tidak salah dalam hal menerapkan hukum.

Bahwa apa yang dikemukakan Pembanding/Penggugat pada memori Banding angka dua (2) adalah tidak benar, Terbanding- I dan- II /Tergugat- I dan- II telah melaksanakan kewajibannya terkait dengan pembayaran 50 % uang sewa beli atas obyek sengketa a quo, semua bukti pendukung akan hal tersebut sudah terlampir dalam berkas perkara a quo, sehingga dengan demikian tidak ada lagi alasan bagi Pembanding/Penggugat untuk menyatakan bahwa Terbanding- I dan- II /Tergugat- I dan- II tidak melaksanakan kewajiban.

Mengenai rumah dinas Balai Penelitian Kimia di jalan Kumala No. 109, dimana berdasarkan surat penunjukan tanggal 01 November 1973 No : 1253/A/23/73 sebagian ditempati oleh Pembanding/Penggugat dan disamping itu, berdasarkan surat Kepala Balai Penelitian Dan Pengembangan Industri, Badan Penelitian dan Pengembangan Industri, Departemen Perindustrian Ujung Pandang (Makassar) No. 214 Bd/20/BP.7/V/81 tanggal 02 Mei 1981 juga telah memberikan hak kepada





Alm. Drs. Mustari Sanusi in casu suami Terbanding I/Tergugat I dan orang tua kandung Terbanding II/Tergugat II untuk menempati / menguasai sebagian rumah dinas tersebut obyek sengketa a quo. Dari dua surat yang terbit tersebut sangat jelas menunjukkan bahwa rumah dinas Balai Penelitian Kimia di jalan Kumala No. 109 tersebut merupakan dua obyek dan dua subyek yang berbeda dan masing-masing sudah ditetapkan bagiannya sendiri-sendiri antara Pembanding/Penggugat dengan Alm. Drs. Mustari Sanusi suami Terbanding-I/Tergugat-I dan orang tua Terbanding-II/Tergugat-II.

Mengenai Peninjauan Setempat yang telah dilaksanakan oleh judex facti tidak ada yang perlu disayangkan karena tujuan Peninjauan Setempat adalah untuk mendapatkan gambaran sekaligus memastikan obyek yang dipersengketakan dan hal itu sudah terwujud sebagaimana dalam putusan judex facti a quo.

2. Bahwa mengenai alasan banding yang dikemukakan Pembanding /Penggugat pada memori Banding angka tiga (3) adalah keliru, apa yang telah dipertimbangkan judex facti tersebut adalah sudah benar adanya dan tidak ada pemutarbalikan fakta, pertimbangan judex facti tersebut sudah sesuai dengan fakta yang terungkap dalam persidangan. Rumah dinas Balai Penelitian Kimia di jalan Kumala No. 109, sejak adanya surat penunjukan tinggal yang ditujukan kepada Pembanding/penggugat dengan Alm. Drs. Mustari Sanusi in casu suami Terbanding-I/Tergugat-I dan orang tua Terbanding-II/Tergugat-II, sejak itu pula kedua rumah dinas tersebut terbagi menjadi dua bagian, sebagian ditinggali oleh Pembanding /Penggugat dan sebagian yang lainnya ditinggali oleh Alm. Drs. Mustari Sanusi sewaktu masih hidup dan hingga saat ini rumah tersebut /obyek sengketa a quo masih ditinggali oleh ahli warisnya yakni Terbanding-I/Tergugat-I dan Terbanding-II/Tergugat-II



3. Bahwa adanya Alm. Drs. Mustari Sanusi yang menempati sebagian dari rumah dinas dimaksud dan telah dibenarkan oleh Pembanding / Penggugat karena memang berdasarkan surat penunjukan. Untuk itu, Pembanding /Penggugat tidak ada alasan untuk mengusir Terbanding-I/Tergugat-I dan Terbanding-II/Tergugat-II selaku ahliwaris dari Alm. Drs. Mustari Sanusi yang menempati obyek sengketa a quo. Surat penunjukan tersebut menjadi dasar bagi Terbanding-I/Tergugat-I dan Terbanding-II/Tergugat-II selaku ahliwaris dari Alm. Drs. Mustari Sanusi untuk menguasai dan memiliki obyek sengketa a quo, apalagi surat penunjukan tersebut telah diperkuat oleh Alm. Drs. Mustari Sanusi dengan membayar uang sewa beli kepada Pembanding /Penggugat sebagai konsekwensi dari perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani bersama antara Pembanding /Penggugat dengan Alm. Drs. Mustari Sanusi pada tanggal 5 Mei 1994 untuk menjadikan obyek sengketa a quo sebagai milik. Dan pada kenyataannya ternyata benar, rumah dinas Balai Penelitian Kimia di jalan Kumala No. 109 tersebut telah menjadi hak milik berdasarkan Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan/Direktorat Cipta Karya/ Departemen Pekerjaan Umum Tanggal 20 Pebruari 2013 Nomor 315/KPTS-PHT/Cb.5/2013. Karena Alm. Drs. Mustari Sanusi telah melaksanakan kewajibannya dengan melunasi pembayaran uang sewa beli sebagaimana perjanjian tanggal 5 Mei 1994 atas obyek sengketa a quo, maka ia berhak pula untuk menjadi pemilik atas obyek sengketa a quo.

4. Bahwa mengenai alasan banding yang dikemukakan Pembanding /Penggugat pada memori banding angka empat (4) adalah keliru, apa yang sudah dipertimbangkan judex facti a quo adalah benar adanya tidak ada yang salah semua sesuai dengan fakta persidangan. Mengenai kesepakatan antara Pembanding/Penggugat dengan Alm. Drs. Mustari Sanusi tertanggal 5 Mei 1994, Pembanding/Penggugat membenarkannya. Alm. Drs. Mustari



Sanusi sendiri semasa hidupnya telah melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana maksud perjanjian. Kalau Pembanding/Penggugat menganggap Alm. Drs. Mustari Sanusi tidak memenuhi sepenuhnya isi perjanjian, maka seharusnya Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan perdata untuk menguji perjanjian tersebut pasal-pasal mana saja yang lalai dilaksanakan oleh Alm. Drs. Mustari Sanusi. Selama tidak ada putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Alm. Drs. Mustari Sanusi telah lalai dan melanggar perjanjian/kesepakatan karena tidak atau belum melaksanakan perjanjian sebagaimana seharusnya, maka selama itu pula perjanjian tersebut mengikat dan dianggap telah dilaksanakan sepenuhnya oleh kedua belah pihak.

5. Bahwa mengenai alasan banding yang dikemukakan Pembanding /Penggugat pada memori banding angka lima (5) adalah alasan yang mengada-ada.

Surat teguran yang dibuat oleh Pembanding /Penggugat dan ditujukan kepada Alm. Drs. Mustari Sanusi karena tidak membayar 50 % dari harga sewa beli bangunan rumah dinas adalah sama sekali tidak berarti apa-apa dan Alm. Drs. Mustari Sanusi tidak terikat akan surat tersebut karena bukan putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap yang dikeluarkan oleh Pengadilan.

Mengenai Pembanding /Penggugat menganggap Alm. Drs. Mustari Sanusi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menggunakan nama Pembanding /Penggugat untuk melakukan pembayaran sewa beli bangunan rumah dinas itu tidak benar. Sekiranya ada perbuatan Alm. Drs. Mustari Sanusi semasa hidupnya seperti itu, maka tentu Pembanding /Penggugat melakukan upaya hukum baik melalui jalur hukum pidana maupun hukum perdata. Akan tetapi, kenyataan yang ada Pembanding /Penggugat tidak



pernah melakukan upaya hukum sebagaimana kami maksud sampai Alm.

Drs. Mustari Sanusi meninggal dunia.

Bahwa kalau sekiranya ternyata ada hal yang belum dipenuhi oleh Alm. Drs.

Mustari Sanusi sesuai dengan perjanjian, maka sebagaimana pada uraian sebelumnya seharusnya Pembanding /Penggugat melakukan upaya hukum

dengan cara mengajukan gugatan perdata untuk menguji perjanjian a quo apakah masih dapat dikatakan berlaku atau sudah batal. Jadi pada dasarnya

perjanjian yang terjadi antara Pembanding /Penggugat dengan Alm. Drs.

Mustari Sanusi tidak dapat dikatakan batal demi hukum hanya karena menurut Pembanding /Penggugat masih ada bagian dari perjanjian yang

belum dilaksanakan Alm. Drs. Mustari Sanusi.

6. Bahwa mengenai alasan banding yang dikemukakan Pembanding /Penggugat pada memori banding angka enam (6) adalah keliru.

Terbitnya Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan /Direktorat Cipta Karya/Departemen Pekerjaan Umum tidak berarti bahwa

Pembanding /Penggugat dengan sendirinya menjadi pemilik secara keseluruhan atas tanah dan bangunan rumah bekas dinas Balai Penelitian

Kimia di jalan Kumala No. 109. Pembanding /Penggugat harus memahami

bahwa sebelum terbitnya surat keputusan a quo antara Pembanding /Penggugat dengan Alm. Drs. Mustari Sanusi terikat perjanjian/kesepakatan

tertanggal 5 Mei 1994 dan perjanjian tersebut telah dilaksanakan oleh kedua belah pihak serta belum pernah dibatalkan.

Begitu pula, Terbitnya Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan /Direktorat Cipta Karya/Departemen Pekerjaan Umum tidak

menghapus atau tidak menggugurkan surat penunjukan menempati rumah dinas Balai Penelitian Kimia Ujung Pandang yang diberikan kepada Alm.

Drs. Mustari Sanusi justru, dengan adanya Keputusan Direktur Penataan



Bangunan dan Lingkungan/ Direktorat Cipta Karya/Departemen Pekerjaan Umum memperkuat keberadaan Alm. Drs. Mustari Sanusi di atas obyek sengketa dengan berdasarkan Surat penunjukan menempati rumah dari dinas Balai Penelitian Kimia Ujung Pandang yang saat ini dikuasai dan ditempati oleh Terbanding-I/Tergugat-I dan Terbanding-II/Tergugat-II.

7. Bahwa mengenai alasan banding yang dikemukakan Pembanding /Penggugat pada memori banding angka tujuh (7) adalah tidak sesuai fakta.

Apa yang sudah dipertimbangkan oleh judex facti a quo sebagaimana yang dikutip oleh Pembanding /Penggugat tersebut adalah sudah benar. Perjanjian tanggal 5 Mei 1994 tidak batal demi hukum dan tidak pernah dibatalkan sehingga dengan demikian tetap berlaku.

-----Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding didalam memori bandingnya tidak terdapat fakta-fakta baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 390/Pdt.G/2015/PN Mks tanggal 4 Agustus 2016, karena apa yang dikemukakan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya ; -----

-----Menimbang, bahwa setelah memeriksa berkas perkara, baik gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding maupun jawaban para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding, bukti-bukti surat, saksi-saksi yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dan para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Terbanding, berita acara sidang dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 390/Pdt.G/2015PN Mks tanggal 4 Agustus 2016, memori banding yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi /Pembanding serta kontra memori banding yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Terbanding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa



pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 4 Agustus 2016 Nomor. 390/Pdt.G/2015/PN.Mks tersebut harus dikuatkan; -----

-----Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding tetap pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;-----

-----Mengingat peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;-----

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;-----
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 390/Pdt.G/2015/PN.Mks tanggal 4 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).;-----

-----Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar di Makassar pada hari **Kamis** tanggal **27 April 2017** oleh **Makkasau SH.M.H** selaku Ketua Majelis, **I.Nyoman Sukresna, S.H. dan H. Yahya Syam, S.H.,M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana **diucapkan pada hari dan tanggal** itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Hamsiah, S.H.** Panitera





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

Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini. -----

HAKIM – HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

t.t.d

t.t.d

I.NYOMAN SUKRESNA, S.H.

MAKKASAU SH.M.H.

t.t.d

H.YAHYA SYAM, S.H.,M.H

PANITERA PENGGANTI

t.t.d

HAMSIAH,S.H.

Perincian Biaya

- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| 1. Redaksi .....                 | Rp. 5.000,-   |
| 2. Meterai .....                 | Rp. 6.000,-   |
| 3. Leges.....                    | Rp. 3.000,-   |
| 3. Pemberkasan .....             | Rp. 136.000,- |
| Jumlah .....                     | Rp. 150.000,- |
| (seratus lima puluh ribu rupiah) |               |