



PUTUSAN
Nomor 5 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MAKBUL AS'AD, bertempat tinggal di Jalan Balang Baru Nomor 08, Kelurahan Balang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar atau Jalan Monginsidi Nomor 90 (Clinic dan Diagnostic Center Cahaya Saga) Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Ikmal Arief, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tanggul Patompo Nomor 42, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

NY. YENNY CHAUHARI CHOUW, bertempat tinggal di Jalan Tarakan Nomor 11, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anthonius Pabetta, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kelapa Tiga/Gang 3, Nomor 25, Kelurahan Ballaparang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2019;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Makassar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar dan

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 5 K/Pdt/2021



menguatkannya;

3. Menyatakan menurut hukum Penggugat, Ny. Yenny Chauhari Chow adalah pemilik Ruko (Rumah Toko) 3 (tiga) lantai yang berada di Jalan Gajah Nomor 9-C dan Nomor 9-D Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 20327/Kelurahan Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 5 Agustus 2011 Nomor 01733/2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 20326/Kelurahan Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 5 Agustus 2011 Nomor 01732/2011;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan/tindakan Tergugat yang secara tanpa hak dan tanpa izin telah menyambung naik dinding tembok sebelah Utara Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat yang berada di Jalan Gajah Nomor 9-C Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 sampai lantai ke-7 disamping sebagai tindakan pelanggaran hak juga sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat oleh karena itu untuk segera membongkar kembali dinding tembok yang telah dipasang/dibangun tepat di atas dinding tembok sebelah utara Ruko Nomor 9-C milik Penggugat yang berada di Jalan Gajah, Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 (empat) sampai lantai ke-7 (tujuh);
6. Menghukum pula Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa penggantian harga penjualan atas kedua petak Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat yang berada di Jalan Gajah Nomor 9-C dan Nomor 9-D, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya acara yang timbul pada perkara ini;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat obscur libel, karena tidak

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 5 K/Pdt/2021



jasas batas dinding objek sengketa;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 165/Pdt.G/2019/PN.Mks., tanggal 1 Oktober 2019 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 27 September 2019;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat, Ny. Yenny Chauhari Chow adalah pemilik Ruko (Rumah Toko) 3 (tiga) lantai yang berada di Jalan Gajah Nomor 9-C dan Nomor 9-D Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 20327/Kelurahan Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 5 Agustus 2011 Nomor 01733/2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 20326/Kelurahan Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 5 Agustus 2011 Nomor 01732/2011;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang secara tanpa hak dan tanpa izin telah menyambung naik dinding tembok sebelah Utara Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat yang berada di Jalan Gajah Nomor 9-C Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 sampai lantai ke-6 disamping sebagai tindakan pelanggaran hak juga sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat oleh karena itu untuk segera membongkar kembali dinding tembok yang telah dipasang/dibangun tepat di atas dinding tembok sebelah utara Ruko Nomor 9-C milik Penggugat yang berada di Jalan Gajah, Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 (empat) sampai lantai ke-6 (enam);
6. Menghukum pula Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) untuk perbaikan atas kerusakan akibat dari penambahan lantai, dari 4 (empat) lantai menjadi 6

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 5 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam) lantai ruko Nomor 9A dan 9B yang dibuat oleh Tergugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini diperhitungkan sebesar Rp3.456.000,00 (tiga juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan Nomor 407/PDT/2019/PT.MKS., tanggal 6 Januari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding juga Terbanding pada tanggal 27 Januari 2020, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Januari 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 165/Srt.Pdt.G/2019/PN.Mks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Februari 2020;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi pada tanggal 13 Februari 2020, kemudian Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 24 Februari 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Februari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 5 K/Pdt/2021

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 407/PDT/2019/PT.MKS., tanggal 6 Januari 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 165/Pdt.G/2019/PN.Mks., tanggal 1 Oktober 2019;

Mengadili sendiri:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul pada semua tingkat peradilan;

Dan atau

Jika Majelis Hakim Mahkamah Agung yang mulia, berpendapat lain, Pemohon Kasasi memohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 5 Februari 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 24 Februari 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa Penggugat Ny. Yenny Chauhari Chow telah dapat membuktikan alas hak kepemilikan atas objek sengketa berupa Ruko (Rumah Toko) 3 (tiga) lantai yang berada di Jalan Gajah Nomor 9-C dan Nomor 9-D Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20327/Kelurahan Maricaya, tanggal 30 September 2011, seluas 117 m² (seratus tujuh

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 5 K/Pdt/2021



belas meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 5 Agustus 2011 Nomor 01733/2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 20326/Kelurahan Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 5 Agustus 2011 Nomor 01732/2011, oleh karenanya perbuatan Tergugat yang secara tanpa hak dan tanpa izin Penggugat telah menyambung naik dinding tembok sebelah Utara Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat yang berada di Jalan Gajah Nomor 9-C Kota Makassar mulai lantai ke-4 sampai lantai ke-6 disamping sebagai tindakan pelanggaran hak, juga sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MAKBUL AS'AD tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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



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

Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah 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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MAKBUL AS'AD** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2021 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd/ Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M. Ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
Ttd/ Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd/ Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. M e t e r a i	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 5 K/Pdt/2021