



P U T U S A N

Nomor : 91 K /Pdt/ 2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

1. Tn. ANANDA PUTRA OHNIO,
2. Tn. LIANG TONNY,
3. Tn. NIO HENGKY, dalam hal ini masing-masing bertindak selaku Dewan Pengurus dengan Jabatan Ketua, Sekretaris dan Bendahara dalam hal ini mewakili Yayasan Vihara Bhakti (d/h Hong Tjiang Kongsie), berkedudukan di Makassar Jalan Bacan No.21, dalam hal ini memberi kuasa kepada NICO SIMEN, SH. & TITI S. SLAMET, SH., MH., Advokat, berkantor di Makassar, Jalan Bontomarannu No.06, Makassar ;
Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat I sampai dengan III/ para Pembanding ;

m e l a w a n :

Lk. RONNY CHANDIARY, bertempat tinggal di Makassar, Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo No.81/171 ;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat I s/d III telah menggugat sekarang Termohon Kasasi sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat (i.c Yayasan Vihara Bhakti dh. Hong Tjiang Kongsie) adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas sebuah petak bangunan permanen yang berdiri di atas tanah ex eigendom vervonding No.1485/6 (sebagian) seluas 90 m², terletak di Kota Makassar, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan

Hal. 1 dari 10 hal. Put. No. 91 K/Pdt/ 2008



Wajo, Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo No.65/147, Dh. Jalan Tamalaba, Kota Besar Makassar (sebagai obyek sengketa), mengenai batas-batasnya sebagaimana disebutkan dalam suratgugatan ;

Bahwa petak bangunan obyek gugatan Penggugat peroleh berdasarkan peristiwa hukum sebagaimana ternyata di dalam “Surat Perjanjian” tertanggal Makassar 21 April 1954, yang dibuat oleh Penggugat Lk Thio Hwa Eng (alm) ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 dari “Surat Perjanjian” tersebut disepakati bahwa Penggugat memberi izin kepada Lk. Thio Hwa Eng untuk membangun sebuah/sepetak bangunan di atas tanah Eigendom Vervonding No.1485/6 (sebagian) seluas 90 m². Disepakati pula bahwa seluruh biaya pembangunan petak bangunan dipikul oleh Thie Hwa Eng dan setelah bangunan selesai akan diserahkan kepada dan menjadi milik Penggugat(Pasal 2) ;

Pasal 3 dari “Surat Perjanjian” disepakati bahwa sebagai syarat mutlak dari perjanjian membangun bangunan tersebut, di mana Penggugat telah tegaskan bahwa bersamaan dengan penyerahan kepemilikan atas bangunan kepada Penggugat maka pada saat itu juga Penggugat menyewakan bangunan tersebut kepada Thio Hwa Eng dengan masa sewa 12 (dua belas) tahun berturut-turut ;

Bahwa dengan demikian berdasarkan “Surat Perjanjian” tertanggal Makassar 21 April 1954 menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah dan Thio Hwa Eng adalah penyewa atas bangunan yang berdiri di atas tanah ex Eigendom Vervonding No.1485/6 (sebagian) seluas 90 m² terletak di Kota Makassar, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo No.65/147, dh Jalan Tamalaba Kota Besar Makassar ;

Bahwa setelah Thio Hwa Eng meninggal dunia maka bangunan obyek gugatan ditempati oleh ahli warisnya ;

Bahwa gugatan ini diajukan oleh karena, entah dengan cara bagaimana bangunan obyek gugatan telah beralih dan dikuasai oleh Tajib Chandiary dan Ronny Chandiary. Adapun Tajib Chandiary telah meninggal dunia ;

Tidak hanya itu Penggugat ketahui kemudian ternyata bangunan obyek gugatan milik Penggugat dirobahkan oleh Tergugat dan kemudian Tergugat mendirikan bangunan baru pada lahan bekas berdirinya bangunan obyek gugatan ;

Hal. 2 dari 10 hal. Put. No. 91 K/Pdt/ 2008



Bahwa tindakan merobohkan bangunan obyek gugatan milik Penggugat tidak hanya merupakan perbuatan melawan hukum, tetapi juga merupakan tindak pidana pengrusakan (vide Pasal 406 KUH Pidana) ;

Bahwa bangunan obyek gugatan milik Penggugat terletak di Jalan yang sangat strategis dan mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi. Oleh karena itu bangunan obyek gugatan milik Penggugat jika tidak dirobohkan oleh Tergugat maka saat ini telah senilai/berharga sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa dengan demikian terbukti Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena merobohkan bangunan obyek gugatan milik Penggugat, dan tindakan tersebut telah mendatangkan kerugian bagi Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa dengan demikian cukup alasan menurut hukum jika Pengadilan berkenan menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika ;

Bahwa guna menjamin gugatan ganti rugi dalam perkara ini, maka cukup alasan dan adil kiranya jika Pengadilan segera meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang-barang milik Tergugat, baik yang bergerak maupun barang tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima gugatan Penggugat karena benar dan bersesuai hukum ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan tadinya berdiri di atas tanah ex Eigendom Vervonding No.1485/6 (sebagian) seluas 90 m2 terletak di Kota Makassar, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo No.65/147, dh. Jalan Tamalaba Kota Besar Makassar ;

Hal. 3 dari 10 hal. Put. No. 91 K/Pdt/ 2008



3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah merusak dan merobohkan bangunan obyek gugatan milik Penggugat tersebut ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
5. Menghukum pula Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
6. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilaksanakan Pengadilan dalam perkara ini ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat segera dilaksanakan (eksekusi serta merta) meskipun adanya verzet, banding dan kasasi di atasnya ;

SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan, sebab yang membuat surat perjanjian pada tanggal 12 April 1954 adalah Yayasan Liefdadig Gesticht "Hong Tjiang Kongsie" bukan Yayasan Vihara Bhakti (Penggugat) sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengatasnamakan kepentingan Yayasan Liefdadig Gesticht "Hong Tjiang Kongsie" sebab Yayasan tersebut telah lama dibubarkan oleh pemerintah karena merupakan Yayasan/Organisasi terlarang ;

Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel), sebab dari dalil-dalil yang dikemukakan secara tegas diakui bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena orang tua Tergugat telah dianggap lalai memenuhi Surat Perjanjian tanggal 12 April 1954 kepada Yayasan Liefdadig Gesticht "Hong Tjiang Kongsie" namun di sisi lain Penggugat (Yayasan Vihara Bhakti) sendiri tidak menguraikan secara rinci dalam gugatannya sejauh mana hubungan dengan Yayasan Liefdadig Gesticht "Hong Tjiang Kongsie" yang telah dibubarkan oleh pemerintah karena dianggap sebagai yayasan/organisasi terlarang ;

Bahwa gugatan Penggugat tidak merinci secara jelas dan tegas kerugian



yang diderita dan hanya menyebut nilai yang jumlahnya mencapai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No.226/Pdt.G/2005/PN.Mks., tanggal 13 Pebruari 2007 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini dianggar sejumlah Rp.349.000,- (tiga ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No.198/Pdt/2007/PT.Mks., tanggal 27 Juni 2007;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 19 Juli 2007 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya (berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 September 2005) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Agustus 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.226/Srt.Pdt.G/2005/PN-MKS yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Agustus 2007;

Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding, kepada pihak lawan dengan cara seksama;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya



telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa *judex facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum pembuktian karena berdasarkan Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg. (Pasal 1925 BW) menentukan bahwa pengakuan (*in casu* di muka Hakim di persidangan) merupakan bukti sempurna terhadap yang melakukannya, baik secara pribadi maupun diwakilkan secara khusus, dalam hal ini pengakuan bukan hanya sekedar merupakan alat bukti yang sempurna, tetapi juga merupakan alat bukti yang bersifat menentukan yang tidak memungkinkan pembuktian lawan (Pasal 1916 ayat (2) butir 4 BW) ;

Bahwa Termohon Kasasi/Tergugat telah mengakui dalil gugatan perkara ini yaitu bahwa bangunan obyek perkara adalah milik Pemohon Kasasi/Penggugat *in casu* Yayasan Vihara Bhakti (d/h. Hong Tjiang Kongsie) yang diperoleh berdasarkan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan dalam "Surat Perjanjian" bertanggal Makassar 21 April 1954 (bukti P.11) dan Thio Hwa Eng adalah penyewa atas obyek tersebut ;

2. Bahwa *judex facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum karena di persidangan Termohon Kasasi/Tergugat menyatakan bahwa tindakannya atas bangunan obyek perkara adalah sah karena para Pemohon Kasasi/para Penggugat adalah organisasi terlarang dan telah dibubarkan dengan demikian para Pemohon Kasasi/para Penggugat telah kehilangan hak atas bangunan obyek perkara dan dalil Termohon Kasasi/Tergugat tersebut merujuk pada ketentuan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI. No.S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 tentang "Gedung dan Tanah Bekas Sekolah Asing/Cina" jo Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan No.412/V/1995 tanggal 5 Mei 1995 tentang Pembentukan Tim Asistensi Daerah Penyelesaian Masalah Asset Bekas Milik Asing/Cina Propinsi Sulawesi Selatan"

Hal. 6 dari 10 hal. Put. No. 91 K/Pdt/ 2008



(catatan judex facti dalam pertimbangan putusannya membenarkan dalil Termohon Kasasi/Tergugat tersebut), karena pertimbangan putusan judex facti yang implisit membenarkan dalil Termohon Kasasi/Tergugat a quo adalah keliru, salah/lalai menerapkan hukum, dan bertentangan dengan rasa keadilan, sedangkan perkumpulan atau organisasi terlarang adalah produk dan isu rezim Orde Lama yang dilanjutkan bahkan diperluas maknanya oleh rezim Orde Baru dalam rangka konfrontasi dengan Republik Rakyat Cina (Surat Keputusan Menteri Keuangan RI. No.S.394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan No.412/V/1995 tanggal 5 Mei 1995, adalah produk langsung dari Pemerintah Orde Baru yang masih mempertahankan konfrontasi dengan Republik Rakyat Cina pada waktu itu), karena setelah normalisasi hubungan antara Republik Indonesia dan Republik Rakyat Cina, apalagi setelah era reformasi (termasuk reformasi kebijakan politik Luar Negeri) maka kini sedang diupayakan pengembalian kembali atas asset-asset yang dulunya sempat dirampas dan dikuasai Negara dengan menggunakan payung ketentuan dari Menteri Keuangan RI., karena dengan adanya kebijakan ketentuan hukum tersebut yang mengatur tentang pernyataan status organisasi terlarang dengan mengaitkan pada Negara tertentu (Republik Rakyat Cina) adalah masa-masa kelam dari sejarah Bangsa Indonesia yang kini harus dikubur dalam-dalam, oleh sebab itu adalah adil apabila terhadap ketentuan yang menyatakan Hong Tjiang Kongsie sebagai organisasi terlarang (quod non), maka ketentuan tersebut harus dilihat sebagai suatu produk dan kebijakan politik Pemerintah pada waktu itu di saat Indonesia sedang menjalankan politik konfrontasi dengan Republik Rakyat Cina, karena ketentuan tersebut sudah tidak relevan dengan keadaan dan sikap politik Negara Indonesia terhadap Republik Rakyat Cina sekarang ini ;

3. Bahwa judex facti telah keliru dan salah menerapkan hukum karena apabila ketentuan tersebut dikenakan pada para Pemohon Kasasi/para Penggugat, maka Surat Keputusan Menteri Keuangan RI. No.S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 jo Surat Keputusan Gubernur KDH. Tingkat I Sulawesi Selatan

Hal. 7 dari 10 hal. Put. No. 91 K/Pdt/ 2008



No.412/V/1995 tanggal 5 Mei 1995 tersebut tidak dapat diterapkan atas petak bangunan permanen obyek perkara, oleh karena itu kehadiran para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam hal ini Yayasan Vihara Bhakti di dalam perkara ini adalah kelanjutan (rechttopvolger) dari perkumpulan Hong Tjiang Kongsie, sekaligus membuktikan bahwa perkumpulan Hong Tjiang Kongsie/Yayasan Vihara Bhakti “dalam status hadir”, sedangkan ketentuan Menteri Keuangan jo Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan a quo ditujukan pada asset-asset bekas milik asing (Republik Rakyat Cina) yang pemiliknya dalam status “tidak hadir” (afwezigheid), sedangkan berdasarkan bukti P.9 & P.10 para Pemohon Kasasi/para Penggugat sebagai subyek hukum yang sah telah bertindak selaku para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam persidangan (perkara perdata Pengadilan Negeri Makassar No.89/Pdt.G/2004/PN.Mks.) yang menurut pengembalian asset-asset lain dari perkumpulan Hong Tjiang Kongsie telah diterima serta dimenangkan Pengadilan, karena keberatan para Pemohon Kasasi/para Penggugat (ic. Yayasan Vihara Bhakti d/h Hong Tjiang Kongsie) adalah sah menurut hukum dan merupakan kelanjutan (rechttopvolger) dari perkumpulan Hong Tjiang Kongsie, telah terbukti di depan persidangan berdasarkan bukti P.1 & P.2 yang didukung oleh bukti P.3, P.4, P.5, P.6, P.7 dan P.8, karena tidak ada ketentuan hukum di Negara Anglosaxon dan Negara Eropa Kontinental yang menyatakan hak kepemilikan suatu badan/organisasi menjadi hapus/hilang karena alasan atau peristiwa politik, sebagaimana diketahui di Negara Hukum Republik Indonesia hanya mengenal 4 (empat) peristiwa sebagai beralihnya/hapusnya hak atas tanah dan bangunan (asset), yaitu jual beli, hibah, warisan atau lelang, karena para Pemohon Kasasi/para Penggugat (ic. Yayasan Vihara Bhakti d/h. Hong Tjiang Kongsie) tidak hanya memiliki bangunan obyek sengketa sebagai satu-satunya asset, tetapi masih banyak asset lainnya yang tersebar di Kota Makassar (bukti P.9 & P.10), oleh karena itu menurut hukum Termohon Kasasi/Tergugat tidak berhak merobohkan bangunan obyek perkara yang bukan miliknya, karena tindakan tersebut tidak hanya merupakan perbuatan melawan hukum, tetapi juga

Hal. 8 dari 10 hal. Put. No. 91 K/Pdt/ 2008



merupakan tindak pidana pengrusakan (vide Pasal 406 KUUHPidana), dengan demikian sejak semua telah terbukti bahwa Termohon Kasasi/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah merusak dan merobohkan bangunan obyek tersebut dengan nilai kerugian sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dimohonkan para Pemohon Kasasi/ para Penggugat adalah nilai/harga bangunan-bangunan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Makassar yang merupakan lokasi bisnis, nilai bangunan obyek perkara tersebut merupakan *notoire feiten* dan berdasar untuk dikabulkan ;

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

mengenai alasan-alasan ke-1 sampai dengan ke-3 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, yaitu telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan benar, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

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

Hal. 9 dari 10 hal. Put. No. 91 K /Pdt/ 2008



MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. Tn. ANANDA PUTRA OHNIO, 2. Tn. LIANG TONNY, 3. Tn. NIO HENGKY** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 4 Juni 2008** oleh **Dr. Artidjo Alkostar, SH., LLM.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **R. Imam Harjadi, SH.** dan **H. Mansur Kartayasa, SH., MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ny. Mariana Sondang MP., SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ R. Imam Harjadi, SH.

ttd./ H. Mansur Kartayasa, SH., MH.

K e t u a,

ttd./

Dr. Artidjo Alkostar, SH., LLM.

Biaya Kasasi :

1. Meterai Rp. 6.000,-

2. Redaksi Rp. 1.000,-

3. Administrasi Kasasi Rp.493.000,-

Jumlah..... Rp.500.000,-

=====

Panitera Pengganti :

ttd./

Ny. Mariana Sondang MP., SH.

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

(Soeroso Ono, SH., MH.)

NIP. 040 044 809

Hal. 10 dari 10 hal. Put. No. 91 K /Pdt/ 2008