



**P U T U S A N**

**No. 3046 K/Pdt/2002**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. TAN KIE SING ;
  2. TAN YOE FEN ;
  3. LIE SO EP HWA ;
  4. RUDI SUSANTO LUDIYANTO ;
  5. PATRICIUS SENJOYO ;
  6. YUNAIIDI LENGGONO, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Hasanudin No.45 (No. lama 173) Pekalongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada ARIFN NUROHMAN SULISTYO, SH. dan AGOES BINARDI, SH. Advokat, berkantor di Jalan Kihajar Dewantoro No.11 Doro Pekalongan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2002 ;
- Para Pemohon Kasasi dahulu para Terggugat I s/d VI/para Pembanding ;

m e l a w a n :

Tn. BUDIHARJO KURNIADI, bertempat tinggal di Jalan Hasanudin No.19 (No.lama 153) Pekalongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada HANDOKO WIBOWO dan MOH NUR IRFANI,SH,Advokat, berkantor di Jln Raya Bandar No 152 Bandar Batang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2002 ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah terletak didaerah yang dikenal dengan nama Jalan Hasanudin No.45 (No.lama 173) Pekalongan terletak di Kelurahan Sampangan, Kecamatan Pekalongan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, Kotamadya Dati, II Pekalongan, sebagaimana tercantum di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.723/Ds. Sampangan, Kotamadya Pekalongan atas nama : Budiharjo Kurniadi (Kho Kian Bio) atau Penggugat seluas 277 M2 (dua ratus tujuh puluh M2) tercantum di dalam Surat Ukur No.16 tertanggal 16 February Tahun 1981, dengan batas-batas tersebut dalam Gugatan ;

Bahwa, mohon tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan di atas disebut sebagai obyek sengketa ;

Bahwa, Penggugat mendapatkan hak tanah atas obyek sengketa didasarkan kepada pemisahan dan pembagian waris dari para ahli waris orang tua Penggugat bernama Alm. Kho Siet Kwie (meninggal pada tahun 1978) sebagaimana tercantum di dalam Akte Pemindahan dan Pembagian tanggal 4 Februari tahun 1985 No.27/ PP/PK/TM/1985 dihadapan Notaris/ PPAT FX. Budi Santoso Isbandi, SH ;

Bahwa, di atas obyek sengketa jauh hari sebelum dilakukan pembagian dan pemisahan sebagaimana tercantum pada posita ad.2 di atas, oleh orang tua Penggugat bernama Kho Siet Kwie sebagai pihak pemilik menyewakan dengan cara sewa menyewa secara lisan/ tidak tertulis kepada orang tua Tergugat I dan II bernama Tan Kiem Hun. Pada tanggal 28 Agustus tahun 1985 Sewa Menyewa secara lisan/tidak tertulis disepakati terjadi pergantian pihak penyewanya dengan mengatasnamakan Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang (anak dari Tan Kiem Hun) dan didaftarkan pada kantor Urusan Perumahan Kotamadya Dati. II Pekalongan atas nama pihak penyewa yang baru yaitu Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang sampai sekarang hingga diajukan gugatan ini ;

Bahwa, dengan meninggalnya orang tua Penggugat bernama Alm. Kho Siet Kwie pada tahun 1978 dan dilakukan pembagian dan pemisahan atas obyek sengketa sebagai harta waris kepada ahli waris, dalam pembagian mana obyek sengketa menjadi milik sah dari Penggugat. Maka konsekwensi yuridisnya sebagai pemilik baru mau tidak mau harus mematuhi peraturan hukum pada saat itu yang berlaku bahwa hubungan sewa menyewa secara lisan/tidak tertulis tidak dapat terputus dengan meninggalnya salah satu pihak (ketentuan lama termuat di dalam BW). Dalam kaitan dengan hubungan sewa menyewa secara lisan/tidak tertulis pada obyek sengketa maka Penggugat menjadi pihak pemilik dan pihak penyewa masih tetap Tan Kie Tjong ;

Bahwa, sebagai pihak penyewa ternyata hubungan antara Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang dengan Penggugat seringkali terjadi permasalahan terutama dalam hal pemenuhan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak penyewa, Termasuk pembayaran uang sewa selalu terjadi pertentangan terus

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerus oleh kedua belah pihak, khususnya dalam hal ketepatan pembayaran sewa dan jumlah pembayarannya ;

Bahwa, terlebih lagi dengan adanya kehendak dari Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa untuk mengakhiri sewa menyewa secara lisan/ tidak tertulis tersebut karena obyek sengketa hendak dipakai sendiri oleh keluarga Penggugat yang membutuhkan rumah tempat tinggal ;

Bahwa, untuk mencegah berlarut-larutnya permasalahan tersebut di atas maka Penggugat telah berkali-kali meminta secara musyawarah kekeluargaan kepada Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang untuk mengakhiri saja hubungan sewa menyewa tersebut dan bahkan telah dilaporkan kepada instansi selalu ditolak oleh Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang dengan berbagai alasan yang tidak rasional ;

Bahwa, sebelum dilakukan pemutusan atas hubungan sewa menyewa secara lisan/tidak tertulis atas obyek sengketa tersebut, pada tanggal 30 September Tahun 1999 Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang meninggal dunia ;

Bahwa, dengan meninggalnya Alm. Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang maka obyek sengketa dikuasai oleh para Tergugat sebagai saudara kandung (adik, ipar dan keponakan); penguasaan atas obyek sengketa tanpa persetujuan dan ijin dari penggugat ;

Bahwa, menurut ketentuan Pasal 12 (6) UU No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menyatakan : Sewa Menyewa dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang ini telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-Undang ini; Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman tersebut diundangkan dan berlaku sejak tanggal 10 Maret Tahun 1995 sewa menyewa dengan perjanjian tidak tertulis atas obyek sengketa oleh perundang-undangan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi ; Mendasarkan kepada hal tersebut maka sewa menyewa secara lisan/ tidak tertulis tanpa batas waktu atas obyek sengketa telah diakhiri oleh peraturan perundangan, termasuk sewa Menyewa secara lisan/tidak tertulis atas obyek sengketa ;

Bahwa, menurut ketentuan Pasal 12 (1 s/d.5) UU No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman mengatur tentang Penghunian rumah baik secara sewa menyewa atau tidak sewa menyewa haruslah persejutan atau ijin pemilik dibuat secara tertulis dengan batas waktu yang harus dipatuhi oleh penyewa dengan ancaman dinyatakan sebagai penghuni yang tidak sah atau tanpa hak ;

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, menurut peraturan sebagaimana tertulis diatas maka secara, hukum sewa menyewa secara lisan/ tidak tertulis atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Alm. Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang telah putus atau diakhiri ;

Bahwa, siapapun termasuk para Tergugat merupakan penghuni yang menguasai obyek sengketa dengan tanpa alas hak yang sah atau tanpa hak karena Penggugat tidak pernah memberi persetujuan atau ijin kepada siapapun atau para Tergugat untuk menguasai maupun menempati obyek sengketa ;

Bahwa, telah berkali-kali Penggugat meminta baik kepada Alm. Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang untuk mengakhiri sewa menyewa secara lisan/tidak tertulis atas obyek sengketa atau permintaan kepada para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa karena Penggugat dan keluarganya bermaksud untuk dipakai sendiri, ternyata sampai diajukannya gugatan ini para Tergugat masih saja menguasai obyek sengketa ;

Bahwa, Tergugat, II, III, IV, V, VI telah memiliki rumah di jalan WR Supratman Pekalongan yang keadaanya lebih bagus dan mewah ketimbang obyek sengketa ;

Bahwa, Penggugat bermaksud untuk mohon Majelis Hakim memutuskan supaya dilakukan pemutusan atau diakhiri sewa menyewa secara lisan/ tidak tertulis antara Penggugat sebagai pemilik dan Alm. Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang. Kemudian menyerahkan obyek sengketa atau rumah yang disewanya dalam keadaan utuh dari penguasaan siapapun kepada Penggugat ;

Bahwa, untuk membuat para Tergugat mematuhi putusan perlulah gugatan ini mohon untuk ditetapkan uang paksa/dwangsom atas kelalaian mematuhi putusan dari Pengadilan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak ketidak patuhan tersebut ;

Bahwa, dimohonkan pula untuk dilakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa karena terdapat kekawatiran para Tergugat melakukan tindakan yang merugikan Penggugat atas obyek sengketa dengan adanya gugatan ini seperti menyerahkan kepada pihak ketiga ;

Bahwa, perlu pula untuk mohon putusan ini diputus secara serta merta/ uit voorbaar bij voorraad walaupun ada banding kasasi ataupun perlawanan karena didasarkan kepada bukti autentik dan mematuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh HIR maupun SEMA ;

Demikian Posita Gugatan dari Penggugat dan mohon supaya Majelis Hakim memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya ;

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat pemilik sah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. atas nama Budiharjo Kurniadi 723/ Sampangan-Kotamadya Pekalongan, seluas 277 M2 (dua ratus tujuh puluh tujuh M2) terletak di Jl. Hasanudin No.45 (No.lama 173) Pekalongan ;
  3. Menyatakan secara hukum untuk mengakhiri/memutuskan hubungan sewa menyewa secara lisan/tidak tertulis antara Penggugat sebagai pihak pemilik rumah dengan Alm. Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang sebagai pihak penyewa atas rumah terletak di Jl. Hasanudin No.45 (No. Lama 173) Pekalongan sebagaimana tercantum didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.723/Sampangan-Kotamadya Pekalongan ;
  4. Menyatakan para Tergugat melakukan penguasaan dan atau Penghunian secara tidak beralas hak atau tidak sah atas obyek sengketa terletak di Jl. Hasanudin No.45 (No. lama 173) Pekalongan sebagaimana tercantum di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.723/Sampangan-Kotamadya Pekalongan ;
  5. Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapapun yang menguasai/ menempati obyek sengketa tersebut di atas untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan kosong bahkan kalau perlu bantuan aparat keamanan ;
  6. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari di hitung dari ketidak patuhan para Tergugat untuk melaksanakan putusan atas perkara ini ;
  7. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Pekalongan atas obyek sengketa ;
  8. Menyatakan putusan ini diputus secara serta merta/uitvoerbaar bij voorraad ;
- Subsida :

Atau putusan lain yang didasarkan kepada keadilan dan kebenaran yang diyakini oleh Majelis hakim ;

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

### DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau kurang pihak (plurium litis consortium) ;

Bahwa pada awalnya pihak keluarga almarhum Tan Kiam Hoen (termasuk para Tergugat) menempati rumah dan toko sengketa tersebut adalah berdasarkan ijin yang diperoleh dari pihak yang wajib/berwenang dan

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan/tidak berdasarkan perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat, akan tetapi berdasarkan Akta/ surat izin untuk menempati No.452/ 58 tertanggal 28 Agustus 1958 yang dikeluarkan oleh Kepada Kantor Urusan Perumahan Semarang Cabang Pekalongan ;

Berdasarkan bukti yang autentik dan sah tersebut Tan Kiem Hoen dengan keluarga (termasuk para Tergugat) telah secara sah menurut hukum telah memperoleh izin yang diperlukan untuk menempati rumah dan toko tersebut atau tegasnya almarhum Tan Kiem Hoen beserta keluarga (termasuk para Tergugat) tidak/ bukan tanpa alas hak yang sah atau tanpa hak dikarenakan Penggugat tidak pernah memberi persetujuan atau ijin tersebut melainkan almarhum Tan Kiem Hoen dengan keluarga (termasuk para Tergugat) menempati rumah dan toko berdasarkan izin untuk menempati dari pihak yang berwenang ;

Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan sebagaimana tercantum dalam posita butir 12 tersebut benar, maka Penggugat juga harus mengikut sertakan pihak yang memberikan izin untuk menempati rumah dan toko tersebut yaitu pemerintahan Republik Indonesia Cq. Kantor Urusan Perumahan Semarang Cabang Pekalongan ;

Bahwa disamping itu yang diberikan izin untuk menempati rumah dan toko tersebut adalah almarhum Tan Kiem Hoen dengan keluarga atau tidak/ bukan hanya para Tergugat melainkan masih ada keluarga almarhum Tan Kiem Hoen lainnya sebagaimana telah disebutkan dalam surat Izin untuk menempati Perumahan Semarang Cabang Pekalongan tertanggal 28 Agustus 1958 yaitu antara lain Tan Kie Tjing ;

II. Penggugat tidak/ bukan orang/ pihak yang berhak atau Penggugat tidak berkualifikasi sebagai Penggugat dalam perkara ini ;

Bahwa sebagaimana telah para Tergugat kemukakan di atas almarhum Tan Kiem Hoen beserta keluarga (termasuk para Tergugat) telah diberi izin dari pihak yang berwenang/pihak yang berwajib mulai tahun 1952 (SIP.18-2-1952) yang diroboh tanggal 28 Agustus 1958 dan sama sekali tidak ada hubungannya dengan Penggugat karena Penggugat bukan sebagai pihak yang memberikan izin untuk menempati atau menghuni rumah dan toko tersebut, para Tergugat dalam menempati rumah dan toko tidak tahu menahu mengenai apakah pemindahan peralihan hak yang sah dan jelas atas rumah dan toko kepada Penggugat karena sejak tahun 1952 yang dirubah pada tahun 1958 (No.452/ 58 tertanggal 28 Agustus 1958) tidak pernah ada pergantian penempatan/ penghunian rumah dan toko kepada Tan Kie Tjong alias Tan Kie Tjang karena

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002

#### 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

penempatan/penghunian rumah dan toko obyek sengketa tersebut berdasarkan Surat Izin untuk menempati yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini Kantor Urusan Perumahan Semarang Cabang Pekalongan kepada Tan Kiem Hoen dengan keluarga ;

Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan sama sekali dengan Penggugat karena Penggugat bukan pihak yang memberikan izin penempatan/penghunian rumah dan toko kepada para Tergugat sehingga Penggugat dalam perkara aquo tidak berkualifikasi sebagai Penggugat, terlebih lagi masih perlu dipertanyakan/dibuktikan kebenaran Akta Pemindahan dan Pembagian tertanggal 4 Februari 1958 No.27/ PP/ PKTM/ 1985 karena ahli waris Kho Siet Kwio tidak hanya Penggugat seseorang ;

Bahwa sebagai itikad baik dari pihak almarhum Tan Kiem Hoen sekeluarga telah memberikan dan membayar uang sewa kepada keluarga Kho Siet Kwie sebagai imbalan atas ditempati rumah dan toko tersebut oleh keluarga Tan Kiem Hoen (termasuk para Tergugat) yang telah dilakukan sejak tahun 1952 sampai dengan sekarang hal mana dalam melakukan pembayaran selalu tepat waktu bahkan ketika keluarga Kho Siet Kwie menolak pembayaran uang sewa, oleh keluarga Tan Kiem Hoen (para Tergugat) dititipkan pada pihak Bank dalam rekening tersendiri agar sewaktu-waktu dibutuhkan oleh keluarga Kho Siet Kwie dapat segera diambil ;

### III. Gugatan Penggugat Obscur Libel (kabur) ;

Bahwa dalam awal gugatan, Penggugat telah keliru menyebutkan alamat para Tergugat dan sekaligus merupakan alamat dimana obyek sengketa berada yakni disebutkan Jl. Hasanudin No.45 (No. Lama 173) ;

Bahwa untuk jalan Hasanudin No.45 tidak pernah menggunakan nomor lama 173 akan tetapi untuk alamat lama dikenal dengan Jl. Keplekan No.179 Pekalongan ;

Bahwa disamping itu dalam menyebutkan batas-batas obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam posita point 1, Penggugat hanya menyebutkan batas sebelah Timur dan batas sebelah Selatan tanpa menunjuk batas sebelah Utara dan batas sebelah Barat sehingga mengakibatkan obyek sengketa menjadi tidak jelas dan benar karena untuk daerah yang dikenal dengan Jl. Hasanudin dengan batas sebelah Timur jalan Hasanudin dan batas sebelah Selatan Gang Sampang VII ada terdapat puluhan rumah dan toko ;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat di terima ;

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002

#### 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 REKONVENSI :

Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi dan konvensi secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonsensi ;

Bahwa tindakan yang dilakukan oleh tergugat Rekonsensi terhadap para Penggugat rekonsensi dalam upaya untuk pemutusan izin penempatan rumah dan toko (obyek sengketa) yang sebenarnya telah difungsikan sebagai toko dan gudang adalah terlalu berlebihan dan melanggar norma-norma kesopanan dalam masyarakat ;

Bahwa tindakan Tergugat rekonsensi yang telah melanggar norma kesopanan dalam masyarakat tersebut yaitu dengan tanpa seizin dan sepengetahuan dari keluarga Tan Kiem Hoen pada saat salah seorang keluarga Tan Kiem Hoe ada yang meninggal dunia yaitu Tan Kie Tjong alias Tan Kiem Tjang, Tergugat Rekonsensi telah meminta surat keterangan kematian No.436/UM-99 dari Yayasan Gotong Royong Pekalongan, dan surat keterangan kematian tersebut oleh tergugat Rekonsensi dipergunakan untuk memblokir perpanjangan izin usaha perdagangan pada Kantor Perindang Kotamadya Pekalongan hal sama tentu sangat merugikan keluarga Tan Kiem Hoen ;

Bahwa dengan diblokirnya perpanjangan Surat Izin Usaha Perdagangan tersebut maka secara moral dan materiil telah merugikan para Penggugat Rekonsensi yaitu dengan semakin berkurangnya pelanggan/ konsumen pada toko milik para Penggugat Rekonsensi ;

Bahwa dengan berkurangnya pelanggan/konsumen pada toko milik para Penggugat Rekonsensi sejak diblokirnya perpanjangan Surat Izin Usaha yaitu sejak bulan Oktober 1999 sampai dengan sekarang para Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa disamping itu dengan adanya gugatan dalam perkara aquo yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi hal mana gugatan tersebut jelas-jelas tidak benar dan tidak berdasar telah mengakibatkan kerugian materiil dan kerugian imateril bagi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi ;

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh para Penggugat Rekonsensi/para Tergugat Konvensi berupa biaya-biaya yang dikeluarkan para Penggugat Rekonsensi untuk menghadapi perkara aquo yang semestinya biaya tersebut tidak dikeluarkan oleh para Penggugat Rekonsensi/para Tergugat Konvensi yaitu untuk membayar Pengacara sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sedangkan kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi sebagai wiraswastawan yang tentunya membutuhkan kepercayaan dari masyarakat, ada apalagi salah seorang dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I (Tan Kie Sing) merupakan tokoh masyarakat yang mempunyai karakteristik yang baik dan disegani oleh para pengusaha di Pekalongan, sehingga dengan adanya gugatan ini dan juga dengan sikap Penggugat yang telah melakukan pemblokiran perpanjangan SIUP dari keluarga Tan Kiem Hoen di Kantor Perindag Pekalongan tentu saja menyebabkan hilangnya kepercayaan masyarakat pada diri Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan apabila dinilai dengan uang mengalami kerugian sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

Bahwa oleh karena itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus membayar ganti kerugian materiil sebagaimana tersebut yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas seluruhnya sebesar Rp.5.505.000.000,- (lima milyar lima ratus lima juta rupiah) secara langsung dan tunai ;

Bahwa atas kekhawatiran dari Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi untuk tidak membayar ganti kerugian sebagaimana tersebut di atas maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim berkenan meletakkan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Hasanudin No.19 Pekalongan ;

Bahwa melihat itikad buruk dari Tergugat Rekonvensi yang tidak segera melaksanakan putusan ini maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim berkenan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya untuk setiap kali Tergugat Rekonvensi tidak mau melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang autentik maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;

Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini diajukan atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi maka wajar jika segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002



Bahwa atas dasar hal-hal sebagaimana tersebut di atas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim berkenan memberikan putusan :

1. Menerima dan mengabulkan seluruhnya gugatan Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Hasanudin No.19 Pekalongan ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa pencemaran nama baik Penggugat Rekonvensi.
4. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian materiil dan kerugian immaterial ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.505.000.000,- (lima milyar lima ratus lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari untuk setiap kali terjadi keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekalongan telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 38/PDT.G/2000/PN.PKL, tanggal 14 Maret 2002 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat-Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai sekarang diperhitungkan sebesar Rp.199.000,- (seratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusannya No. 406/Pdt/2001/PT.Smg, tanggal 27 November 2001 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari para Tergugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 14 Maret 2002 No. 38/Pdt.G/2000/PN.Pkl ;

Mengadili Sendiri :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat pemegang Sertifikat HGB No.723 atas tanah yang terletak di Jalan Hasanudin No.45 Pekalongan ;
- Menyatakan putus hubungan sewa menyewa rumah dan tanah Jalan Hasanudin No.45 Pekalongan antara Penggugat dengan para Tergugat ;
- Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan rumah dan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
- Menghukum para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari lalai mematuhi bunyi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama Rp.199.000,- (seratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp.110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 April 2002 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2002 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 April 2002 sebagaimana ternyata dari akte permohonan

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002

#### 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)



kasasi No.38/Pdt.G/2000/PN.Pkl jo. No.406/PDT/2001/PT.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan, permohonan tersebut disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Mei 2002 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 6 Mei 2002 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 20 Mei 2002 ;

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 Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon kasasi merasa keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan judek facti sebagaimana tercantum pada hal.5 putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut yang mempertimbangkan bahwa berlakunya Undang-undang No.4 tahun 1992 jo Peraturan Pemerintah No 43 tahun 1994 Kantor Urusan Perumahan sudah tidak berfungsi lagi sehingga dengan demikian maka KUP bukan lagi sebagai badan yang berwenang memberi ijin penempatan maupun ijin sewa menyewa;
2. Bahwa pertimbangan-pertimbangan judek facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan menolak eksepsi para Tergugat tersebut adalah nyata-nyata telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau telah lalai dalam memenuhi peraturan perundang-undangan karena :
  - a. Kantor Urusan Perumahan Semarang Cabang Pekalongan sebagai Institusi Pemerintah, merupakan badan yang berhak penuh untuk mengurus dan menyelesaikan masalah-masalah/kasus-kasus yang berkaitan dengan perumahan dan apalagi dalam perkara aquo Kantor Urusan Perumahan tersebut telah menerbitkan SIP (Surat Ijin Penempatan) kepada Para Pemohon Kasasi. Dan dengan berlakunya Undang-undang No. 4 tahun 1992 jo. Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 bukan berarti secara mutatis mutandis segala keputusan/Kebijaksanaan yang telah diambil oleh Kantor Urusan Perumahan termasuk Sip yang telah dikeluarkan untuk Para Pemohon Kasasi adalah batal/Berakhir karena dalam Undang-undang No. 4 tahun 1992 jo. Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 tidak ada satu pasalpun yang mengatur mengenai hal ini ;

Hal. 12 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa oleh karenanya maka untuk menyatakan bahwa suatu beshiking maupun kebijaksanaan yang telah dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan masih berlaku atau tidak (dicabut) diperlukan adanya putusan Pengadilan mengenai hal ini, dan oleh karenanya maka dalam perkara aquo Kantor Urusan Perumahan harus ditarik sebagai pihak agar dapat mempertahankan hak-haknya disamping itu agar dapat mematuhi isi putusan terutama mengenai masih berlaku atau harus dicabutnya ijin Penempatan yang telah dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan, jadi tidak cukup hanya sebagai saksi, karena saksi tidak ada keharusan untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ;
- c. Bahwa disamping itu dengan berlakunya Undang-undang No. 4 tahun 1992 Jo.PP No.44 tahun 1994 KUP tidak lagi berwenang memberikan ijin penempatan maupun ijin sewa menyewa akan tetapi sebagai badan/institusi Pemerintah, keberadaannya sesuai dengan Pasal 8 (1) PP R.I, No. 49 tahun 1963 tentang hubungan sewa-menyewa yang telah diubah dan diperbaharui dengan PP R.I, No.55 tahun 1981 yang menentukan sebagai
- “ Dalam hal tidak ada kesepakatan mengenai harga sewa pihak pemilik atau penyewa dapat mengajukan penetapan harga sewa kepada KUP (sekarang masuk dalam Dinas Penataan Kota dan Pemukiman)” ;
- d. Bahwa selanjutnya pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menyatakan bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI telah digariskan mengenai siapa-siapa yang digugat adalah kewenangan dan tanggung jawab Penggugat sendiri ;
- Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan hal ini karena yang dimaksudkan dalam Yurisprudensi MARI tersebut adalah sepanjang mereka yang menguasai dan menempati objek sengketa dan tidak menyangkut KUP sebagai institusi Pemerintah yang telah memberikan dan menerbitkan SIP (Surat Ijin Penempatan) yang sampai saat ini belum pernah dicabut atau dibatalkan oleh KUP yang bersangkutan ;
- e. Bahwa atas dasar hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka KUP (Kantor Urusan Perumahan) harus diikutkan/ditarik sebagai Pihak dalam perkara aquo ;
- f. Bahwa untuk selain dan selebihnya Para Pemohon Kasasi tetap pada eksepsi semula ;

### DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002

#### 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

3. Bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah nyata-nyata telah melakukan kesalahan dan kekeliruan dalam melakukan pertimbangan dan penerapan hukum antara lain :

Dalam Pertimbangan hukum pada hal 6 point 4 *judex facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah mempertimbangkan “Bahwa para Tergugat/para Pemohon Kasasi telah mendalilkan antara lain Bahwa in casu tidak berlaku Undang-undang No.4 tahun 1992 oleh karena objek sengketa adalah gudang bukan rumah” ;

Bahwa pertimbangan tersebut tidak benar karena sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan No.38/Pdt.G/2000/PN.Pkl. pada jawaban para Tergugat dalam konpensi pada hal. 17 butir 11 s/d 12 para Tergugat tidak hanya menyebutkan gudang saja akan tetapi sesuai dengan Pasal 24 PP. No.44 tahun 1994 disebutkan bahwa “Pengaturan mengenai Gedung Perkantoran, Gudang, Toko, Garasi dll tetap memberlakukan PP No. 49 tahun 1963 ;

4. Bahwa selanjutnya *judex facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah juga telah melakukan kesalahan dan kekeliruan dalam mengambii pertimbangan hukum sebagaimana disebutkan pada Hal. 7 alinea 3 Surat Putusan No.406/Pdt./2001/PT.Smg. yang menyebutkan :

“ Menimbang bahwa terdapat kontradiksi antara Pasal 1 butir 7 dengan Pasal 24 PP No.44 tahun 1994 ;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut sangat tidak benar karena antara pasal 1 butir 7 dan pasal 24 PP No.44 tahun 1994 tidak terdapat kontradiksi karena :

Pasal 1 butir 7 PP No.44 Th.1994 selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

“ Penghuni adalah seseorang atau badan hukum yang menempati atau memanfaatkan rumah secara sah baik untuk tempat tinggal maupun untuk keperluan lain dalam rangka pengembangan kehidupan dan penghidupan Keluarga” ;

Pasal 24 Peraturan Pemerintah No.44 Th.1994 selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

“ Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini seluruh ketentuan Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1963 tentang pokok-pokok pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan kecuali ketentuan pasal 5 dan Peraturan Pemerintah No.49 tahun 1963 tentang hubungan sewa-menyewa Perumahan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No.55 Th.1981 serta segala

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002

#### 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)



peraturan pelaksanaannya, sepanjang yang mengatur sewa rumah dinyatakan tidak berlaku” ;

Dan sesuai dengan Penjelasan Pasal 24 PP No.44 Th.1994 selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

“ Berhubung berdasarkan pasal 23 PP ini penyelesaian penghunian rumah-rumah yang selama ini dikuasai oleh Kepala Daerah akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah tersendiri maka dalam ketentuan ini digariskan bahwa ketentuan pasal 5 PP No. 17 Th.1963 tentang pokok-pokok pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang perumahan masih berlaku” ;

Selain itu karena PP No.49 Th.1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan tidak hanya mengatur sewa menyewa rumah sebagai tempat tinggal atau hunian akan tetapi termasuk Gedung-gedung perkantoran, gudang, toko, garasi dan lain-lain, sedangkan PP ini hanya mengatur sewa-menyewa rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, maka ketentuan yang dicabut dalam PP No 49 Th.1963 hanya yang berkaitan dengan sewa menyewa rumah sebagai tempat tinggal atau hunian. Dengan demikian Pengaturan mengenai gedung perkantoran, gudang, toko, garasi dan lain-lain tetap memberlakukan PP No.44 tahun 1963” ;

5. Bahwa dari bunyi Pasal 1 butir 7 dan Pasal 24 PP No.44 Th.1994 sebagaimana tersebut di atas jelas-jelas tidak terdapat kontradiksi hanya saja *judex facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah keliru dalam menafsirkannya terutama dalam menafsirkan isi Pasal 1 butir 7 mengenai istilah pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga oleh *judex facti* Pengadilan Tinggi dianalogkan/disamakan dengan toko padahal maksud Pasal 1 butir 7 yang diistilahkan dengan pengembangan kehidupan tersebut adalah suatu bentuk usaha (*home industri*) akan tetapi belum sampai pada taraf tempat jual beli karena mengenai toko adalah sifatnya lebih khusus lagi yaitu merupakan tempat menjual barang (bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli) dan mengenai hal ini jelas-jelas telah disebutkan pada penjelasan Pasal 24 PP No.44 Th.1994 ;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas dalam perkara *aquo*, adalah berlaku Pasal 24 PP No.44 Th.1994 , dan oleh karenanya para Pemohon kasasi tidak dapat ditempatkan ketentuan UU No4 Th 1992, karena baik dari alat yuridis maupun secara *de facto*, sebagaimana telah terungkap dalam persidangan sesuai dengan bukti T. 1 ; dan keterangan para saksi



Tergugat juga setelah dilakukan Pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa objek sengketa adalah Toko dan Gudang ;

7. Bahwa selanjutnya judex facti Pengadilan Tinggi Semarang juga kembali telah melakukan kesalahan dan kekeliruan dalam pertimbangan hukumnya pada hal.10 baris ke 6 yang pada intinya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam melakukan penempatan dan penghunian objek sengketa tidak sah ;

Bahwa sebagaimana telah para Pemohon Kasasi sampaikan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara bahwa penempatan objek sengketa yang dilakukan karena adanya SIP yang telah dikeluarkan oleh KUP (bukti T.1) dan oleh karena SIP tersebut belum dicabut oleh KUP maka penempatan yang dilakukan adalah sah dan tidak termasuk melakukan perbuatan melawan hukum ;

8. Bahwa disamping itu jika kita cermati isi Putusan No. 406/Pdt/2001/PT.Smg pada hal 5 baris ke 5 ; hal 7 baris ke 4 ; pada hal 8 baris ke 22 dan 27 ; disana judex facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah melakukan kesalahan dalam mengambil dasar hukum karena telah menyebutkan jo PP No.43 Th.1994 padahal peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai sewa menyewa rumah adalah PP No. 44 Tahun 1994 bukan PP No.43 Th. 1994 ;

Bahwa jika hal ini dikatakan salah ketika mengapa penyebutannya berulang kali dan Salinan Putusan sudah ditandatangani?. Berdasarkan hal tersebut maka mohon agar putusan No.406/Pdt/2001/PT.Smg dinyatakan batal demi hukum ;

## **DALAM REKONVENSİ :**

Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam melakukan pertimbangan hukum dan menerapkan hukum dalam rekonvensi kembali telah melakukan kesalahan dan kekeliruan antara lain :

Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hal. 11 alinea pertama menyebutkan "bahwa Dalil Gugatan Penggugat Rekonvensi yang ke-1 Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan baik dengan bukti tertulis maupun bukti saksi adanya pemblokiran dimaksud dst. ;

Bahwa para Pemohon Kasasi merasa keberatan atas pertimbangan tersebut karena berdasarkan bukti T.20 ; T.21 ; T.21.A ; T.22 dan keterangan saksi Edi Dasuki sebenarnya cukup membuktikan Gugat Rekonvensi yang dilakukan oleh para Pemohon Kasasi, namun bukti-bukti tersebut oleh judex facti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sama sekali tidak dipertimbangkan ;



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

Mengenai alasan ke 1 s/d 8 :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan karena judex facti tidak salah menerapkan, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam 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 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 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas menurut pendapat Mahkamah Agung amar putusan Pengadilan Tinggi harus diperbaiki sepanjang mengenai uang paksa tidak dapat dikabulkan oleh karena menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa uang paksa tidak dapat dikabulkan apabila amarnya dapat dieksekusi secara riil yaitu penyerahan objek sengketa berupa rumah dan tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan para oleh Pemohon Kasasi TAN KIE SING dan kawan-kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 406/Pdt/2001/PT.Smg, tanggal 27 November 2001 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 14 Maret 2002 No. 38/PDT.G/2000/PN.PKL, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini :

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

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 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

#### **MENGADILI :**

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. TAN KIE SING, 2. TAN YOE FEN, 3. LIE SO EP HWA, 4. RUDI SUSANTO LUDIYANTO, 5. PATRICIUS SENJOYO, 6. YUNAI DI LENGGONO, dalam hal ini memberi kuasa kepada ARIF N UROHMAN SULISTYO, SH. dan AGOES BINARDI, SH. Advokat, tersebut ;

- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 406/Pdt/2001/PT.Smg, tanggal 27 November 2001 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 14 Maret 2002 No. 38/PDT.G/2000/PN.PKL, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat pemegang Sertifikat HGB No.723 atas tanah yang terletak di Jalan Hasanudin No.45 Pekalongan ;
- Menyatakan putus hubungan sewa menyewa rumah dan tanah Jalan Hasanudin No.45 Pekalongan antara Penggugat dengan para Tergugat ;
- Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan rumah dan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

Menghukum para Pemohon kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 4 Januari 2007 oleh H. Iskandar Kamil, SH. Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Susanti Adi Nugroho, SH.MH. dan Abbas Said, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Susanti Adi Nugroho, SH.MH. dan Abbas Said, SH. Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Pramudwiyanto, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002





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

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

ttd/ Susanti Adi Nugroho, SH.MH.

ttd/

ttd/ Abbas Said, SH.

H. Iskandar Kamil, SH.

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti :

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-

ttd/

2. R e d a k s i..... Rp. 1.000,-

Bambang Pramudwiyanto,SH

3. Administrasi kasasi..... Rp.493.000,-

J u m l a h..... Rp.500.000,-

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SUNUSI,SH.MH.  
NIP.040030169.

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No.3046 K/Pdt/2002