



PUTUSAN
Nomor 2266 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PARA AHLI WARIS Alm. H.M. Asal dan Alm. Rahima Alias

Hj. ST. Rahima, yaitu;

- 1. SITI ASMAH;**
- 2. MUHAMMAD ASAF;**
- 3. H. ABD MALIK;**
- 4. Hj. SITI NORMAH;**
- 5. Ir. SITI HALIMAH;**

Kesemuanya bertempat tinggal di Makassar dan untuk urusan ini bergabung alamat di tempat tinggalnya Hj. Sitti Normah yaitu Kompleks BTN Minasaupa Blok F.16 Nomor 25, Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syafrudin B, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Veteran Selatan Nomor 42, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2008;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

- 1. JONNY WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Labu Nomor 28, Kota Makassar. dalam hal ini memberi kuasa kepada Mursalim Rauf, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor pusat di Kompleks Pengadilan Blok F 118, Jalan Jend. Urip Sumoharjo Km. 6, Panaikang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2007;
- 2. H. Fachruddin**, sebagai salah seorang ahli waris dari Alm. H.M. Asal dan Alm. Rahima Alias Hj. ST. Rahima, bertempat tinggal di Jalan Lodan 6-B Jakarta Utara;
- 3. Drs. MUHAMMAD ALWI**, sebagai salah seorang ahli waris dari Alm. H.M. Asal dan Alm. Rahima Alias Hj. ST. Rahima Ketua Pengadilan Agama Ambon di Ambon;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, dan III/Para Terbanding;

D a n

MARYAM Alias ST. MARYAM, bertempat tinggal di Kompleks BTN Minasaupa Blok F.16 Nomor 25, Makassar;

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, dan III/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa dalam rangka eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 25 Maret 1987 Nomor 193/Pts/G/1986/PN.Uj.Pdg, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang tanggal 28 Juni 1988 Nomor 55/Pdt/1988/PT.Uj.Pdg., *juncto* Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Oktober 1993 Nomor 3291 K/Pdt/1989, maka oleh Pengadilan Negeri Ujung Pandang, dengan perantara Kantor Lelang Negara Ujung Pandang, pada tanggal 23 Januari 1995 telah melakukan penjualan di muka umum (lelang) atas:

- a. Sebuah rumah kayu beserta tanahnya yang terletak di Jalan Salemo Nomor 43 Ujung Pandang;
- b. Sebidang tanah tidak termasuk rumahnya yang terletak di Jalan Salemo Nomor 45 Ujung Pandang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara dengan tanah Khimmad Gozali (sekarang Drs. H.M. Syachril);
 - Timur dengan Jalan Salemo;
 - Selatan dengan tanah Go Goan Tjua;
 - Barat dengan tanah Abd. Rahman Dg. Gassing Holae dan Djafar (sekarang H. Parenrengi);

Pevelangan mana telah dimenangkan oleh Johnny Wijaya (Tergugat-i) dengan harga sebanyak Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), sebagaimana tertera dalam Kutipan Risalah Lelang yang dibuat di hadapan Theo Aloy Sius Kaparang, Sarjana Hukum NIP. 060079768 Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Lelang Negara Ujung Pandang, tanggal 23 Januari 1995 Nomor 342/1994-1995;

2. Bahwa rumah yang terletak di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 yang

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak turut dilelang pada tanggal 23 Januari 1995 itu adalah harta bersama antara suami istri H.M. Asal (meninggal dunia tahun 1989) dan Rahima alias Hj. ST. Rahima (meninggal dunia tahun 2001), dan dengan telah meninggalnya beliau-beliau maka dengan sendirinya rumah tersebut telah jatuh beralih menjadi milik bersama para ahli warisnya yaitu: Penggugat Nomor 1.a, b, c, d, e. Tergugat-II dan Tergugat-III. Sedangkan Penggugat Nomor 2 kepentingannya hanya untuk dapat pula tinggal di rumah tersebut seperti semasih hidupnya Rahima;

Adapun model konstruksi dan kondisi bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Model: Bugis Makassar, yaitu rumah panggung yang di bawahnya ditembok dan dibuat kamar-kamar; (di bawah 2 kamar, di atas 2 kamar);
 - b. Bangunan induk dari utara ke selatan panjang 8 meter lebar dari timur ke barat 8 meter dan bangunan dapur di sebelah utara bangunan induk luas 4 x 6 meter, yang dilengkapi dengan 1 kamar mandi, 1 WC, dan 1 sumur semuanya permanen yang terletak di luar rumah;
 - c. Semua tiang bayam, rangka, dinding depan kayu jati dan dinding belakang kayu Samarinda dan papan lantai adalah 8 batang dari kayu jambu/bayam, sedangkan lantai bawah dari tegel;
 - d. Atap seng bangunan induk ukuran 7 kaki 120 lembar dan atap bangunan dapur ukuran 6 kaki 36 lembar;
 - e. Plafon dari tripleks (dahulu dari gamacca kulit bambu);
 - f. Dinding kamar di atas dari tripleks (ada 2 kamar) sedangkan kamar di bawah berdinding tembok;
 - g. Lampu PLN 900 Watt;
3. Bahwa oleh karena Jonny Wijaya tidak segera dapat segera menguasai barang yang dimilikinya itu, lalu pada tanggal 11 November 1997 ia mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ujung Pandang, bahkan mendalilkan katanya rumah di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 itu termasuk yang ia beli pada tanggal 23 Januari 1995 dengan menempatkan perempuan Rahma (ketika itu beliau masih hidup) dan perempuan Maryam (yang kebetulan waktu itu tinggal bersama Rahima) sebagai Tergugat-I dan II serta perempuan Hanisu, lelaki Abubakar, perempuan Jamila dan lelaki Sayuti/ahli warisnya sebagai Turut Tergugat-I s.d. Turut Tergugat-IV, terdaftar sebagai perkara Nomor 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg, dan pada sidang tanggal 8 September 1998, Majelis Hakim yang mengadili telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016

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

Mengadili

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat Jonny Wijaya untuk sebagian;
- II. Menyatakan perbuatan hukum jual beli di muka umum/lelang Negara oleh Kepala Kantor Lelang Negara Kelas I Ujung Pandang atas:
 - Sebuah rumah kayu beserta tanahnya terletak di Jalan Salemo Nomor 43 Ujung Pandang dan;
 - Sebidang tanah tidak termasuk rumahnya terletak di Jalan Salemo Nomor 45 Ujung Pandang. Dimana Penggugat sebagai pembelinya dan Kepala Kantor Lelang Negara Kelas I Ujung Pandang sebagai penjualnya sesuai Berita Acara Lelang Nomor 342/1994-1995 dengan sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
- III. Menyatakan perbuatan hukum jual beli di muka umum/lelang negara tersebut pada butir 2 angka romawi di atas ini adalah sah menurut hukum sebagai pelaksana dari putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Ujung Pandang tanggal 25 Maret 1987 Nomor 193/PTS/Pdt.G/1986/PN.Uj.Pdg., yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang tanggal 28 Juni 1988/PT.Uj.Pdg., *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 3291 K/Pdt/1989 tanggal 23 Oktober 1993 disusul dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A ujung Pandang Nomor 193 Eks/PN.Uj.Pdg., tanggal 22 November 1994 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut;
- IV. Menyatakan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A UP Nomor 193 Eks/Pdt.G/1986/PN.Uj.Pdg., tanggal 17 Mei 1995 sebagai pelaksana dari pada Putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 25 Maret 1987 Nomor 193/PTS/Pdt.G/1986/PN.Uj.Pdg., yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut dan terbukti objek sengketa telah dieksekusi sesuai berita acara eksekusi Nomor 193 Eks/Pdt.G/PN.Uj.Pdg., tanggal 20 Juli 1995 yang ditandatangani oleh juru sita Pengadilan Negeri Ujung Pandang adalah sah berdasar hukum;
- V. Menyatakan perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II yang secara sengaja memasuki tanah berikut bangunan objek sengketa dan telah mendiaminya sesudah terjadi pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kelas 1-A Ujung Pandang adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- VI. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan objek sengketa sebagaimana tersebut pada angka II di atas tanpa syarat apapun juga dan menyerahkannya dalam keadaan kosong sempurna kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
- VII. Menghukum Tergugat-I, II, III dan IV untuk tunduk dan taat atas putusan ini;
- VIII. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi;
- IX. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
4. Bahwa disini terlihat dengan jelas bahwa keberadaan rumah milik Penggugat Nomor 1.a.b.c.d.e, Tergugat-II dan Tergugat-III selaku ahli waris dari H.M. Asal Rahima alias Hj. ST. Rahima di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar adalah di luar dari yang diputuskan dan oleh karena itu tidak terikat dengan putusan tanggal 8 September 1998 Nomor 207/PDT.G/1997/PN.Uj.Pdg tersebut, hal mana cocok pula dengan isi kutipan Risalah Lelang tanggal 23 Januari 1995 Nomor 342/1994-1995;
5. Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut pada butir-3 telah dikuatkan sesuai putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang tanggal 20 Maret 2000 Nomor 236/PDT/1999/PT.Uj.Pdg., dan permohonan kasasi atasnya telah ditolak sesuai Putusan Mahkamah Agung tanggal 11 April 2002 Nomor 3134 K/PDT/2001;
6. Bahwa dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 8 September 1998 Nomor 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg., tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Bahwa berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Jonny Wijaya, maka terbitlah perintah eksekusi sebagaimana tertera dalam Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar tanggal 5 Juli 2006 Nomor 26 Eks/2006/PN.Mks., *juncto* Nomor 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 236/Pdt/1999/PT.Uj.Pdg., tanggal 20 Maret 2000, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3134 K/Pdt/2001 tanggal 11 April 2002, perintah mana telah dilaksanakan tanggal 31 Januari 2007, dengan cara:
 - Tanah di Jalan Salemo Nomor 43 Makassar dikosongkan dari bangunan rumah di atasnya;
 - Bangunan rumah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar dibongkar atap,

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016

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

rangka atap dan dindingnya sehingga tinggal rangka bangunan saja yang tetap berdiri;

8. Bahwa setelah itu lalu Jonny Wijaya memasang pagar seng yang menutupi lokasi tanah di Jalan Salemo Nomor 43 dan 45 sehingga akses jalan dari Jalan Salemo menuju rumah di Jalan Salemo Nomor 45 pun yang selama ini dipakai oleh penghuni rumah untuk keluar masuk juga menjadi tertutup;
9. Bahwa tentang pengosongan tanah di Jalan Salemo Nomor 43 terserah pada Jonny Wijaya saja, sebab rumah yang ada di atasnya memang dia yang punya. Tetapi pembongkaran atap, rangka atap dan dinding rumah yang terletak di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar sudah merupakan perbuatan tidak sah, sebab keberadaan bangunan rumah tersebut disitu di luar dari yang diputuskan dalam perkara Nomor 207/Pdt.G/2007/PN.Uj.Pdg;
10. Bahwa Penggugat-Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan masalah tersebut di atas secara musyawarah agar segala sesuatunya terselesaikan dengan damai tetapi Tergugat-I tegas-tegas menjawab tidak mau berurusan dengan apapun lagi dengan Penggugat-Penggugat dan oleh karena itu tiada jalan lain bagi Penggugat-Penggugat kecuali menuntut ke pengadilan seperti dilakukan sekarang;
11. Bahwa yang dituntut oleh Penggugat-Penggugat ialah:
 - a. Supaya Tergugat-I memperbaiki kembali bangunan rumah di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar tersebut sehingga keadaannya kembali seperti sebelum terjadinya pembongkaran dengan memakai material seperti tersebut pada butir-2;
 - b. Supaya Tergugat-I membuka kembali akses jalan keluar masuk dari dan ke rumah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar tersebut, sebagaimana keadaannya semula sebab sebelum dan pada saat Tergugat-I membeli lokasi tanah di Jalan Salemo Nomor 43 dan 45 pada tanggal 23 Januari 1995 itu akses jalan tersebut memang sudah ada dan setelah itu dibiarkan tetap ada oleh Tergugat-I;
12. Bahwa disamping itu Penggugat-Penggugat menuntut pula pembayaran uang paksa Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari dari Tergugat-I bilamana ia tidak mau mentaati isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, sampai dengan terlaksananya semua isi putusan, satu dan lain mengingat berperkara itu disamping memerlukan biaya cukup besar, juga memakan waktu yang lama;
13. Bahwa oleh karena objek yang dibongkar di Jalan Salemo Nomor 45

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016

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

Makassar itu di luar dari yang diputuskan dalam perkara Nomor 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg, maka hal itu merupakan kesalahan Tergugat-I sendiri dan oleh karena itu pula maka perempuan Hanisu, lelaki Abubakar, perempuan Jamila dan para ahli waris dari almarhum Suyuti, yang dulu dalam perkara Nomor 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg berstatus sebagai Turut Tergugat-I sampai dengan Turut Tergugat-IV, tidak perlu lagi ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

14. Bahwa kedudukan H. Fachruddin dan Drs. Muhammad Alwi terhadap harta warisan dari almarhum H.M. Asal dan almarhum Rahima alias Hj. Rahima sebenarnya sama saja dengan Penggugat Nomor 1. a, b, c, d, e namun oleh karena yang bersangkutan tidak berada di Makassar sehingga tidak dapat bergabung dengan Penggugat-Penggugat untuk memajukan gugatan maka untuk sempurnanya gugatan keduanya ditempatkan masing-masing sebagai Tergugat-II dan Tergugat-III sekedar untuk mendengar dan mentaati putusan;

Demikian alasan-alasan gugatan dan berdasarkan itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Makassar dapat segera mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Nomor 1.a, b, c, d, e Tergugat-II dan Tergugat-III adalah ahli waris dari almarhum H.M. Asal dan almarhum Rahima Alias Hj. ST. Rahima;
3. Menyatakan rumah panggung yang di bawahnya ditembok (rumah model Bugis-Makassar) yang terletak di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar adalah milik bersama antara H.M. Asal dan Rahima Alias Hj. ST. Rahima dan setelah beliau-beliau meninggal dunia menjadi milik bersama antara Penggugat Nomor 1.a,b,c,d,e, Tergugat-II dan Tergugat-III selaku ahli warisnya;
4. Menyatakan keberadaan rumah tersebut pada petitum butir-3 di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar tersebut adalah sah dan di luar dari yang diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 08 September 1998 Nomor 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg;
5. Menyatakan pula oleh karena itu tindakan pembongkaran bangunan rumah yang terletak di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Makassar tanggal 31 Januari 2007 atas permohonan Tergugat-I yang mendalilkan dalam rangka eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 8 September 1998 Nomor

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg adalah merupakan perbuatan yang tidak sah menurut hukum;

6. Menghukum Tergugat-I oleh karena itu untuk memperbaiki kembali bangunan rumah yang terletak di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar tersebut, yaitu dengan cara:

- Memperbaiki kembali tembok rumah yang dibobol baik pada bangunan rumah induk maupun pada bangunan dapur;
- Memasang kembali dinding rumah bagian atas, baik pada bangunan rumah induk maupun pada bangunan dapur, pada bagian depan dengan memakai papan dari kayu jati, dinding samping dan dinding belakang memakai papan dari kayu Samarinda;
- Memasang kembali rangka atap dengan balok kayu bayam baik pada bangunan rumah induk maupun pada bagian dapur;
- Memasang kembali atas rumah induk dengan atap seng ukuran 7 kaki dan bangunan dapur dengan atap seng ukuran 6 kaki;
- Memasang kembali plafon rumah di atas dengan tripleks ukuran 3 mm baik pada bangunan rumah induk maupun dapur;
- Membuat kembali 2 buah kamar pada rumah di atas dengan memakai dinding dengan ukuran 3 mm;
- Membuat kembali 2 buah kamar pada rumah bagian bawah dengan dinding tembok;
- Memperbaiki kembali 1 buah kamar mandi permanen di pekarangan rumah;
- Memperbaiki kembali 1 buah WC permanen di pekarangan rumah;
- Memasang kembali lampu PLN 900 watt;

Sehingga keadaannya kembali seperti sebelum terjadi pembongkaran pada tanggal 31 Januari 2007;

7. Menghukum Tergugat-I untuk membuka kembali akses jalan untuk keluar masuk dari dan ke rumah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar tersebut sehingga keadaannya kembali seperti sebelum terjadi pemagaran pada tanggal 31 Januari 2007;
8. Menghukum Tergugat-I untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari kepada Penggugat-Penggugat, bilamana mengabaikan putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan terlaksananya semua isi putusan;
9. Menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi;

10. Menghukum pula Tergugat-I untuk membayar dan mentaati putusan dalam perkara ini;

Atau: Mohon putusan seadil-adilnya sebagai yang diharapkan dari peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat-I menyatakan menolak dengan tegas keseluruhan dalil dan alasan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, sepanjang dalil dan alasan tersebut merugikan hak dan kepentingan Tergugat;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat belum lengkap, karena masih ada orang yang seharusnya ditarik masuk sebagai pihak dalam perkara ini yaitu Pr. Hanisu, Lelaki Abubakar, Pr. Jamila dan ahli waris dari almarhum lelaki Suyuti yang kesemuanya ini adalah berkaitan dengan perkara ini, sehingga secara hukum harus ditempatkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Oleh karena Para Penggugat tidak melakukan hal demikian maka gugatan Penggugat harus dipandang kurang pihaknya dan oleh sebab itu maka gugatan Penggugat sangat berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa Para Penggugat menyatakan diri selaku ahli waris dari almarhum H.M. Asal (meninggal pada tahun 1989) dan Rahma alias Hj. ST. Rahima (meninggal dunia tahun 2001) dan dengan telah meninggalnya beliau-beliau maka dengan sendirinya rumah tersebut telah jatuh beralih menjadi milik bersama para ahli waris yaitu Penggugat Nomor 1.a, b, c, d, e, Tergugat-II dan Tergugat-III;

Dalil Para Penggugat yang menyatakan diri selaku ahli waris dari almarhum H.M. Asal dan Rahma alias Hj. Sitti Rahima tersebut yang tidak didasari dengan Surat Keterangan Kewarisan yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah setempat dan dikuatkan oleh Camat setempat adalah mengakibatkan status Para Penggugat dalam mengajukan gugatan ini menjadi tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat juga menjadi kabur dan tidak jelas hubungannya dengan Tergugat-I sebagai pemilik atas tanah sebagaimana yang termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 25 Maret 1987 Nomor 193/Pts/Pdt.G/1986/PN.Uj.Pdg., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang tanggal 28 Juni 1988 Nomor 55/Pdt/1988/PT.Uj.Pdg.,

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juncto Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 23 Oktober 1993 Nomor 3291 K/Pdt/1989, tanah mana Tergugat-I memperolehnya dengan membeli secara resmi di muka umum dari Pengadilan Negeri Ujung Pandang pada tanggal 23 Januari 1995 Nomor 342/1994-1995 dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Ujung Pandang;

Oleh karena Para Penggugat yang mengajukan gugatan dalam perkara ini tidak didasari dengan Surat Keterangan Kewarisan yang sah sehingga status Para Penggugat tersebut kabur tidak jelas menurut hukum, maka gugatan Penggugat wajar dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 129/Pdt.G/2007/PN Mks., tanggal 3 Juni 2008 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat-I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat-Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.218.400,00 (satu juta dua ratus delapan belas ribu empat ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 348/PDT/2008/PT MKS., tanggal 20 Februari 2009;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 7 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 April 2009 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 129/Srt.Pdt.G/2007/PN Mks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 April 2009;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 14 Mei 2009;
2. Penggugat/Pembanding pada tanggal 21 Maret 2016;

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016

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

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Mei 2009;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan Pertama:

Dengan alasan sebagai sebuah eksekusi riil berdasarkan Pasal 218 ayat (2) RBg, lalu Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang kemudian pendapatnya diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengatakan bahwa pembongkaran rumah di Jalan Salemo Nomor 45 Makassar itu telah sesuai dengan:

- Putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 8 September 1998 Nomor 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg., *juncto*
- Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan tanggal 20 Maret 2000 Nomor 236/Pdt/1999/PT.Uj.Pdg., *juncto*
- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 2002 Nomor 3134 K/Pdt/2001 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar tanggal 5 Juli 2006 Nomor 29 Eks/2006 *juncto* 207/Pdt.G/1997 serta Berita Acara Eksekusi Nomor 29 Eks/2006/PN.Mks., *juncto* 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg tanggal 31 Januari 2007;

Bahwa dengan berpendapat begitu maka menurut hemat kami *Judex Facti* telah salah menerapkan Pasal 218 ayat (2) RBg atau setidaknya-tidaknya telah menerapkan Pasal 218 (2) RBg tersebut tidak sebagaimana mestinya, sebab:

- a. Prinsip *horizontal-scheiding* dianut dalam putusan perkara Nomor 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg (dipersilahkan melihat petitum Nomor II) dan oleh karena itu bangunan rumah di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 itu tidak boleh dibongkar jika tidak didasarkan pada proses hukum tersendiri (apakah dengan perdamaian antara pemilik tanah dan pemilik rumah, ataukah melalui perkara);
- b. Di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 itu ada bangunan rumah milik semula Penggugat, Tergugat-II dan Tergugat-III (dahulu milik H. M. Asal dan

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hj. ST. Rahima), yang justru keberadaannya di situ sejak semula telah disetujui oleh si pemilik tanah, Jonny Wijaya. Persetujuan tersebut dapat dilihat pada fakta bahwa ketika Jonny Wijaya membeli di muka lelang sebagaimana dapat dibaca pada kutipan Risalah Lelang tanggal 23 Januari 1995 Nomor 342/1994-1995 (alat bukti P.1), yang dibeli oleh Jonny Wijaya adalah:

- a. Sebuah rumah kayu beserta tanahnya yang terletak di Jalan Salemo Nomor 43 Ujung Pandang;
- b. Sebidang tanah tidak termasuk rumahnya yang terletak di Jalan Salemo Nomor 45 Ujung Pandang;

Berarti ketika Jonny Wijaya membeli sebidang tanah di Jalan Salemo Nomor 45 itu, ia membiarkan adanya bangunan rumah milik semula Penggugat Tergugat-II dan Tergugat-III di atas tanah tersebut. Pembiaran ini, menurut hukum harus dipandang sebagai persetujuan, walaupun dilakukan secara diam-diam;

Alasan Kedua

Dalam perkara ini semula Tergugat-I telah memajukan 6 alat bukti surat antara lain berupa: Resume Perkara Nomor 523/Pid.B/1996/PN.Mks dan Buku Register Perkara Pidana Nomor 523/Pid.B/1996/PN.Mks, atas nama terdakwa Haji Rahima, cs., diberi tanda T.I.5 dan T.I.6 (dipersilahkan melihat salinan Putusan Pengadilan Negeri halaman-19), dan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri isi dari kedua alat bukti ini telah dikemukakan pada halaman 28, 29 salinan Putusan Pengadilan Negeri yaitu terdakwa Haji Rahima, cs., dinyatakan telah terbukti bersalah melakukan kejahatan penyerobotan dan oleh karena itu dijatuhi hukuman;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang kemudian pendapatnya diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, secara implisit telah menjadikan isi alat bukti T.I.5 dan T.I.6 ini sebagai pula topangan untuk dapat dibongkarnya bangunan rumah di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 dalam rangka pelaksanaan putusan perkara Nomor 207/Pdt.G/1997/PN.Uj.Pdg.;

Bahwa dengan berpendapat begitu, maka menurut hemat kami *Judex Facti* telah salah menempatkan *bewijskracht* dari alat bukti T.I.5 dan T.I.6 tersebut dan oleh karena itu pula *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sebab:

- a. Bangunan rumah milik semula Penggugat, Tergugat-II dan Tergugat-III (dahulu milik H. M. Asal dan Hj. ST. Rahima) di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 itu sudah lama ada jauh sebelum saksi Pelapor Jonny Wijaya membeli tanah pada mana bangunan rumah itu berdiri pada tanggal 23

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016

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

Januari 1975 (alat bukti P.I = T.1.2), jadi tidak mungkin oleh karena keberadaannya menempati rumah tersebut lalu Hj. Rahima, cs., dikategorikan sebagai telah melaksanakan kejahatan penyerobotan;

- b. Dalam alat bukti T.I.5 dan T.I.6 itu sendiri tidak ditemukan fakta bahwa rumah di atas tanah di Jalan Salemo Nomor 45 itu ditempati oleh saksi Pelapor Jonny Wijaya, lalu diserobot oleh Haji Rahima, cs.;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa pembongkaran rumah dan pengosongan tanah objek sengketa adalah bagian dari pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat penghukuman sehingga Pemohon Kasasi tidak mempunyai alasan untuk menggugat;

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka tidak termasuk perbuatan melanggar hukum;

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 Para Pemohon Kasasi: PARA AHLI WARIS Alm. H.M. Asal dan Alm. Rahima Alias Hj. ST. Rahima, yaitu: 1. SITTI ASMAH, 2. MUHAMMAD ASAF, 3. H. ABD MALIK, 4. Hj. SITTI NORMAH, dan 5. Ir. SITTI HALIMAH, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah 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 Para Pemohon Kasasi: **PARA AHLI WARIS Alm. H.M. Asal dan Alm. Rahima Alias Hj. ST. Rahima**, yaitu: 1.

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 2266 K/Pdt/2016

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)



SITTI ASMAH, 2. MUHAMMAD ASAF, 3. H. ABD MALIK, 4. Hj. SITTI NORMAH, dan 5. Ir. SITTI HALIMAH, tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding 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 24 November 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

| | |
|----------------------------|--------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi ... | Rp489.000,00 |
| J u m l a h ... | Rp500.000,00 |

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,**

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001