



**P U T U S A N**

**No. 239 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**HENDRA WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Pintu Air No. 22 B RT. 007, RW 001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **KENG JOE HOK, S.H, DKK**, para Advokat berkantor di Jalan Kali Besar Timur No. 3, Jakarta Barat

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan :

- 1 **HERMAN DJAJASAPUTRA**, bertempat tinggal di jalan Kelinci No. 27, RT. 004 RW. 003, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, sekarang bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Barat 26 No. 50 Jakarta Pusat;
- 2 **MARIANTIE DJAJASAPUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Kelinci Raya No. 27 RT 004, RW. 003, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
- 3 **HASAN DJAJASAPUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Sakura Blok D5-14 Modern Cakung Jakarta Timur;
- 4 **TUTY DJAJASAPUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Kelinci Raya No. 27 Rt 04.RW 03, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 239 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tahun 1942 almarhum orang tua Penggugat bernama WONG SIONG PIN, menyewa tanah dan bangunan yang terletak di jalan Pintu Air No. 22, Jakarta Pusat dari LIE ENG KIAT, yang kemudian dikarenakan mengalami kebangkrutan, maka tanah dan bangunan tersebut di jual kepada LAUW JOE IT (meninggal tahun 1983) nota bene adalah kakek dari Para Tergugat;

Bahwa sebelum LAUW JOE IT meninggal telah menghibahkan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Pintu Air No. 22, kepada salah satu anaknya bernama LAUW KWIE HUA yang merupakan orang tua dari Para Tergugat;

Bahwa sejak awal sewa, orang tua Penggugat selalu membayar biaya sewa secara teratur baik kepada LIE ENG KIAT, hingga orang tua Penggugat meninggal yang dilanjutkan oleh Penggugat untuk membayar biaya sewa menyewanya kepada almarhumah LAUW KWIE HUA dan dilanjutkan kepada suami almarhumah Lauw Kwie Hua yang bernama Coa Sui Kim (sdr. Yahya).

Bahwa sejak tahun 1973, Penggugat selalu memenuhi kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara teratur untuk setiap tahunnya.

Bahwa Para Tergugat menjadi Pemilik atas rumah di Jalan Pintu Air No. 22 B, Jakarta Pusat berdasarkan Akte Hibah No. 76/1988 yang dibuat dihadapan Helena Kuntoro S.H. Notaris / PPAT di Jakarta dan mengurus balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2998/Pasar Baru atas nama Para Tergugat dan ternyata Hak Guna Bangunan pada tanggal 19 - 10 - 2003 telah berakhir masa berlakunya, sehingga status tanah tersebut telah kembali menjadi tanah milik negara.

Bahwa Penggugat adalah seorang penyewa yang beritikad baik dengan selalu rutin membayar biaya sewa tanah dan bangunan tersebut baik, akan tetapi Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan adanya " SURAT PERINTAH PENGOSONGAN KEPALA DINAS PERUMAHAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 008/1.711.9 TENTANG PENGOSONGAN PERUMAHAN YANG TERLETAK DI JALAN PINTU AIR RAYA NO. 22 B, KELURAHAN PASAR BARU, KECAMATAN SAWAH BESAR, JAKARTA PUSAT", dengan tujuan ingin mengusir Penggugat dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pintu Air No. 22 B, Jakarta Pusat, walaupun hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan para Tergugat masih berlangsung.

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK, pada pasal 13 berbunyi sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Pemindahan hak milik atas rumah yang sedang dalam hubungan sewa menyewa tidak mengakibatkan hapusnya atau terputusnya hubungan sewa menyewa rumah "

Bahwa dengan telah terlaksananya balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2998/ Pasar Baru ke atas nama Para Tergugat, sementara hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Pemilik baru notabene masih terjalin, terbukti dengan Para Tergugat masih menerima uang pembayaran sewa dari Penggugat.

Bahwa hubungan sewa menyewa yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat masih berlangsung hingga sekarang, karena sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa pasal 13b ayat (2) huruf c menyatakan :

*"Perumahan yang hubungan sewa menyewa telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri dan putusannya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap"*

Bahwa sampai saat ini Para Tergugat belum mempunyai putusan Pengadilan Negeri setempat yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal tersebut membuktikan hubungan sewa menyewa yang terjalin antara Penggugat dengan Para Tergugat belumlah terputus.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang PERUMAHAN dan PEMUKIMAN, pasal 12 ayat 1 berbunyi sebagai berikut:

" Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik "

Bahwa sehubungan ketentuan diatas, maka Penggugat telah terbukti adalah seorang penyewa yang menghuni tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1942, yang dimulai dari orang tua Penggugat dan kemudian hubungan sewa menyewa tersebut dilanjutkan oleh Penggugat.

Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan meminta kepada Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pintu Air No. 22 B, Jakarta Pusat, sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2998/Pasar Baru telah berakhir tanggal 19 - 10 - 2003 dan telah menjadi milik Negara, serta hubungan sewa menyewa dengan Penggugat masih berlanjut karena belum ada keputusan dari Pengadilan Negeri untuk memutuskan hubungan sewa menyewa rumah tersebut, antara Penyewa sebagai Penggugat dengan Pemilik sebagai Para Tergugat.

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 11 tahun 1977 tentang Rumah Pengganti yang berbunyi sebagai berikut:

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 239 K/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 ayat 1 ; " Setiap Penyewa dan/atau penghuni yang beritikad baik dan tidak melakukan pelanggaran ketentuan perundangan-undangan tentang Sewa Menyewa, dalam hal pemutusan hubungan sewa menyewa, berhak mendapatkan rumah/tempat pengganti yang layak, setelah mempertimbangkan keadaan sosial ekonomis para pihak".

Bahwa apabila terjadi pemutusan sewa menyewa, maka Penggugat harus dianggap berhak atas Pemberian ganti rugi atas tanah dan bangunan sebesar 40% (empat puluh persen) dari jumlah harga atau nilai rumah. Sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Sosial Republik Indonesia No. 11 tahun 1977 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3 ayat 1 ;

"Bila rumah / tempat pengganti diberikan dalam bentuk uang atau rumah dalam bentuk hibah, maka jumlahnya atau nilainya (pada saat itu), sekurang-kurangnya 40% dari jumlah harga atau nilai rumah yang di ganti"

Pasal 3 ayat 2 :

" Dalam hal rumah pengganti diberikan dengan maksud untuk menjual rumah yang diganti (dikosongkan), maka nilai yang dimaksud ayat (1) di atas menjadi sekurang-kurangnya (minimal 50%)".

Bahwa tanah dan bangunan yang selama  $\pm$  40 tahun rawat dan dikuasai oleh Penggugat terhitung sejak tahun 1942 - 2009 belum diberikan nilai ganti rugi dan dibayarkan kepada Penggugat, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim mengabulkan hal-hal yang dimohonkan dalam gugatannya.

Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil yang sangat besar bagi diri Penggugat sebesar  $\pm$  Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Bahwa adapun rincian kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

- Biaya pengurusan atas pengosongan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pintu Air No, 22 B, Jakarta Pusat.
- Pengajuan gugatan penundaan pengosongan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, hingga ke Mahkamah Agung.
- Pengajuan proses ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- Biaya Kuasa Hukum

Sehingga total kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar  $\pm$  Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).

Bahwa selain kerugian materiil yang diderita Penggugat akibat tindakan pengosongan tanah dan bangunan tersebut, Penggugat juga menderita kerugian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immateriil karena dengan adanya surat perintah pengosongan dimana hubungan sewa menyewa masih berjalan mengakibatkan tekanan bathin yang berkepanjangan bagi Penggugat, sehingga Penggugat mengalami sakit serta mengalami depresi yang jika dinilai kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Bahwa dari uraian gugatan Penggugat tersebut diatas, terbukti perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan yang melawan rasa keadilan dan kepatutan menurut hukum yang berlaku bagi pihak yang bersengketa/berperkara serta telah merugikan Penggugat, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan mengajukan permohonan pengosongan kepada Kepala Dinas perumahan hubungan sewa menyewa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pintu Air No. 22 B, Jakarta Pusat masih berlanjut hingga saat ini.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah penyewa yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Pintu Air No. 22 B, Jakarta Pusat;
- 3 Menyatakan hubungan sewa menyewa atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Pintu Air No. 22 B, Jakarta Pusat antara Penggugat dengan para Tergugat tetap berlangsung;
- 4 Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dengan adanya tindakan para Tergugat mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Pintu Air No. 22 B, Jakarta Pusat;
- 5 Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,- (lima ratus juta rupiah);
- 6 Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- 7 Menghukum para Tergugat menanggung seluruh biaya dalam perkara ini;

Dan atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa (ex aqu et bono);

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

- 1 Error in Persona.

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 239 K/Pdt/2011

#### 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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Bahwa Pihak yang dijadikan Tergugat oleh Penggugat dalam gugatan tidak lengkap (Exceptio plurium litis consortium). Pengugat tidak menarik Dinas Perumahan DKI Jakarta sebagai pihak Tergugat padahal duduk persoalan yang diajukan dalam gugatan berisi dalil-dalil tentang tindakan hukum Dinas Perumahan dan Surat Perintah Pengosongan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta No.008/1.711.9 tanggal 25 Januari 2000 (lihat dalil gugatan butir No.6 dan No.10). Oleh karenanya agar duduk soal gugatan dapat diperiksa dan diadili secara tuntas dan menyeluruh, masih

ada pihak yang harus diikutsertakan sebagai Pihak Tergugat yaitu Dinas Perumahan DKI Jakarta ;

2 Obscuur Libel Exceptie

Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (obscuur libel), terlihat pada :

- a Posita Gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dari peristiwa atau kejadian yang mendasari gugatan. Penggugat tidak menjelaskan atas dasar apa Wong Siong Ping (orangtua Penggugat) dan Penggugat berhak menyewa tanah dan bangunan milik Para Tergugat terletak di Jl. Pintu Air Raya No.22 B, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat dan Penggugat tidak menjelaskan obyek sengketa mengenai luas tanah, bangunan dan batas-batasnya ;
  - b Posita gugatan butir 6 menyatakan....” para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan adanya Surat Perintah Pengosongan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta No. 008/1.711.9 tentang Pengosongan Perumahan terletak di Jl. Pintu Air raya No. 22 B, Kelurahan pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat..”. bahwa bagaimana mungkin Tergugat dikualifisir melakukan perbuatan melawan hukum ? sedangkan Surat Perintah Pengosongan diterbitkan oleh Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta;
  - c Bahwa posita gugatan butir 6 bertentangan dengan posita gugatan butir 10 yang menyatakan....” para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan meminta kepada Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta untuk mengosongkan tanah dan bangunan.”;
- Bahwa akibat pertentangan dalil-dalil Posita Penggugat, pada akhirnya Penggugat tidak dapat merumuskan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa (apabila benar), yang telah dilakukan oleh Para Tergugat.



d Bahwa Posita gugatan bertentangan dengan petitum. Posita gugatan berisi dalil-dalil yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, posita gugatan tidak menjelaskan dasar hukum hak Penggugat atas sewa menyewa, namun dalam Petitum Penggugat menuntut agar Pengugat dinyatakan sebagai penyewa dan sewa menyewa dinyatakan tetap berlangsung (lihat petitum ke 2 dan ke 3 );

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 139/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst tanggal 14 September 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 581.000,- (lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 122/Pdt/2010/PT.DKI tanggal 26 Mei 2010:

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 1 September 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 September 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 September 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.72/Set.Pdt.Kas/2010/PN.Jkt.Pst jo No. 139 pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 September 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 30 September 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 Oktober 2010 ;

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 menurut hemat Pemohon Kasasi , putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang dimohonkan untuk dapat dilakukan pemeriksaan kasasinya diatas, ternyata Pengadilan Tinggi Jakarta telah membuat suatu kesalahan dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan, seperti dimaksud sebagai salah satu alasan Kasasi yang ditentukan dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung No. 14 tahun 1985;

2 Bahwa keberatan Pemohon Kasasi atas Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI - Jakarta sebagai Pengadilan Tingkat Banding yang telah memberikan pertimbangan hukum dengan tidak melakukan pemeriksaan bukti-bukti secara cermat.

3 Bahwa terhadap dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Jakarta telah berpendapat;

- Menimbang bahwa didalam memori banding Pembanding semula Penggugat ternyata tidak terdapat fakta baru, sehingga tidak perlu dipertimbangkan;
- Menimbang, bahwa didalam kontra memori banding Para Terbanding semula Para Tergugat mengatakan supaya putusan a quo dikuatkan;

(vide halaman 4 (empat), pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta a quo).

4 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak membaca dan tidak memperhatikan secara teliti permasalahan yang timbul antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi, sehingga tidak membuat pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta secara terperinci;

5 Bahwa permasalahan antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi tidak diketahui secara jelas dan dipelajari secara teliti oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, hal yang menjadi inti permasalahan yang timbul adalah masih terjadi hubungan sewa menyewa secara hukum antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi .

6 Bahwa terhadap dasar pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak membaca dan memperhatikan secara teliti bukti-bukti serta Peraturan Pemerintah yang berlaku, dimana Pemohon Kasasi adalah seorang penyewa yang beritikad baik dengan selalu rutin membayar biaya sewa tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan adanya " SURAT PERINTAH PENGOSONGAN KEPALA DINAS PERUMAHAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAKARTA NOMOR 008/1.711.9 TENTANG PENGOSONGAN PERUMAHAN YANG TERLETAK DI JALAN PINTU AIR NO. 22B, KELURAHAN PASAR BARU, KECAMATAN SAWAH BESAR, JAKARTA PUSAT ". Dengan tujuan ingin mengusir Pemohon Kasasi dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pintu Air No. 22 B, Jakarta Pusat, walaupun HUBUNGAN SEWA MENYEWA ANTARA PEMOHON KASASI DENGAN PARA TERMOHON KASASI MASIH BERLANGSUNG.

7 Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK, pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

" Pemindahan hak milik atas rumah yang sedang dalam hubungan sewa menyewa tidak mengakibatkan hapusnya atau terputusnya hubungan sewa menyewa rumah;

8 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memperhatikan dengan teliti bukti P -16 sampai dengan bukti P - 34, berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas membuktikan hubungan sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan Pemilik Baru yang notabene para Termohon Kasasi masih terjalin, dimana para Termohon Kasasi masih menerima uang pembayaran sewa dari Pemohon Kasasi .

9 Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN, pasal 12 ayat 1 berbunyi sebagai berikut:

" Penghunan rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik"

10 Bahwa sehubungan ketentuan diatas, maka Pemohon Kasasi telah terbukti adalah seorang penyewa yang menghuni tanah dan bangunan tersebut sejak 1942, yang dimulai dari orang tua Pemohon Kasasi dan kemudian hubungan sewa menyewa tersebut dilanjutkan oleh Pemohon Kasasi .

11 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding, tidak memperhatikan dengan teliti mengenai PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NO. 55 TAHUN 1981 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NO. 49 TAHUN 1963 tentang HUBUNGAN SEWA MENYEWA PASAL 13 B AYAT (2) HURUF C yang menyatakan :

" Perumahan yang hubungan sewa menyewa telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri dan Putusannya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ".

12 Bahwa perlu Hakim de Jure perhatikan, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memperhatikan dengan teliti dan benar, bahwa sampai saat ini para Termohon Kasasi belum mempunyai putusan Pengadilan Negeri setempat yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 239 K/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Bahwa para Termohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan meminta kepada Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pintu Air No. 22 B, Jakarta Pusat, sementara hubungan sewa menyewa antara para Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi masih berlanjut, karena belum adanya keputusan dari Pengadilan Negeri untuk memutuskan hubungan sewa menyewa rumah tersebut.

14 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memperhatikan dengan teliti, bahwa apabila terjadi pemutusan sewa menyewa oleh para Termohon Kasasi, maka Pemohon Kasasi berhak atas pemberian ganti rugi atas tanah dan bangunan sebesar 40% (empat puluh persen) dari jumlah harga atau nilai rumah. Sesuai dengan Pasal 3 PERATURAN MENTERI SOSIAL REPUBLIK INDONESIA No. 11 TAHUN 1977 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3 ayat 1 :

" Bila rumah / tempat pengganti diberikan dalam bentuk uang atau rumah dalam bentuk hibah, maka jumlahnya atau nilainya ( pada saat itu ), sekurang-kurangnya 40% dari jumlah harga atau nilai rumah yang di ganti".

Pasal 3 ayat 2 :

" Dalam hal rumah pengganti diberikan dengan maksud untuk menjual rumah yang diganti (dikosongkan), maka nilai yang dimaksud ayat (1) diatas sekurang-kurangnya (minimal 50%)".

15 Bahwa Pemohon Kasasi menempati tanah dan bangunan tersebut, para Termohon Kasasi tidak pernah melakukan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk setiap tahunnya, padahal itu merupakan kewajiban para Termohon Kasasi bukan kewajiban Pemohon Kasasi .

16 Bahwa tanah dan bangunan yang selama  $\pm$  40 tahun di rawat dan di kuasai oleh Pemohon Kasasi terhitung sejak tahun 1942 - 2009 belum diberikan nilai ganti rugi dan dibayarkan kepada Pemohon Kasasi , maka sudah sewajarnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengabulkan hal-hal yang dimohonkan dalam gugatannya.

17 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak pernah memperhatikan pokok permasalahannya, dimana hubungan sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi secara hukum belumlah diputus sesuai dengan PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NO. 55 TAHUN 1981 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NO. 49 TAHUN 1963 TENTANG SEWA MENYEWASAL 13 B AYAT (2) HURUF C;



18 Bahwa berdasarkan uraian Pemohon Kasasi tersebut diatas, terbukti perbuatan para Termohon Kasasi adalah perbuatan yang melawan rasa keadilan dan kepatutan menurut hukum yang berlaku bagi pihak yang bersengketa / berperkara serta telah merugikan Pemohon Kasasi, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim de Jure pada tingkat kasasi dapat memberikan putusan atas perkara ini dengan mengadili sendiri berdasarkan pertimbangan hukum atas bukti-bukti dan fakta hukum sesuai dengan hukum acara perdata yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.

19 Bahwa dengan adanya maklumat tanggal 12 Februari 2000 yang dikeluarkan oleh Menteri Kehakiman dan HAM R.I., tertanda BAHARUDDIN LOPA, Pemohon Kasasi mengharapkan agar Majelis Hakim de Jure pada tingkat kasasi memiliki profesionalisme dan integritas moral yang tangguh, sehingga dalam pelaksanaan tugas dapat dipelihara dengan utuh termasuk penciptaan putusan pengadilan yang mengandung rasa keadilan dalam penegakan supremasi hukum dan penegakan keadilan sebagaimana yang diperintahkan oleh Allah Yang Maha Kuasa adalah diatas segala-galanya.

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

**mengenai alasan-alasan kasasi;**

bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah dalam menerapkan hukum;

bahwa menurut Majelis “Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut.”. jo putusan PT TUN Jakarta jo Putusan Mahkamah Agung No. 92 K/TUN/2002 tanggal 6 Juli 2006, menyatakan sah surat keputusan Kepala Dinas Perumahan No. 008/1-7119 tanggal 25 Juni 2000

Bahwa lagi pula keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan 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 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 239 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi :

**HENDRA WIJAYA** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal - pasal dari Undang - undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang - undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang - undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang - undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang - undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **HENDRA WIJAYA** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **25 Oktober 2012** oleh **Dr. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. MAHDI SOROINDA NASUTION, SH, M.Hum** dan **Prof. REHNGENA PURBA, S.H,MS** 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 **SUHARTANTO, SH.,MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd./

H. MAHDI SOROINDA NASUTION, SH.,M.Hum. DR. H. AHMAD KAMIL, SH.,M.HUM.

ttd./  
Prof. REHNGENA PURBA, S.H,MS.

K e t u a,  
ttd./

Biaya-biaya :

1 Meterai .....	Rp 6.000,-
2 Redaksi .....Rp	5.000,-

Panitera Pengganti,

ttd./  
SUHARTANTO, SH.,MH.



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

3 Administrasi Kasasi .... Rp 489.000,-  
Jumlah ..... Rp 500.000,-

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 239 K/Pdt/2011

**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)