



P U T U S A N

No. 277 K/Pdt/2004

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PERUSAHAAN UMUM KERETA API KANTOR PUSAT, berkedudukan Di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Edy Subarjono,SH., 2. PP Sianturi,SH.,3. Soerachmad,SH. 4. Dadan Rudiansyah,SH., berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2001, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

M e l a w a n :

Fa SANNY & CO H. ASYIKIN, berkedudukan hukum di Jalan Pabuaran No.14 Sukabumi,para Termohon Kasasi dahulu Tergugat Turut Terbanding ;

d a n :

1. Para Pemilik/Penghuni kios-kios di Jl. Lettu Bakri dan Jl. Pasundan Sukabumi, yang berdiri di atas Perumka yaitu :
 1. Hendi Suhendi, Jl. Lettu Bakri Kios No.1 ;
 2. D.D. Suhendi, Jl. Lettu Bakri Kios No.2 ;
 3. Astuti/Didin Rustandi, Jl. Lettu Bakri Kios No.3 ;
 4. Astuti/Didin Rustandi, Jl. Lettu Bakri Kios No.4;
 5. Yusup/Cucu Jubaedah, Jl. Lettu Bakri Kios No.5 dan 6 ;
 6. Syawirman, Jl Lettu Bakri Kios No.7 dan 8 ;
 7. Nurhayati, Jl. Lettu Bakri Kios No.9;
 8. Jajang, Jl. Lettu Bakri Kios No.10 ;
 9. Marjuri,. Jl Lettu Bakri Kios N0.11 ;
 - 10.Boe Bie Cin /Lo Tek Boen, Jl Lettu Bakri Kios No.12 dan 13



11. Didin/Andi Prabajaya, Jl. Lettu Bakri/Kios No. 14 dan 15 ;
12. Maman Komarudin/Rosnawati, Jl. Lettu Bakri Kios No. 16 dan 17;
13. Ilah Chodi'ah, Jl. Lettu Bakri Kios No. 18 ;
14. Iyep Hidayat, Jl. Lettu Bakri Kios No. 19 ;
15. Subistiawan, Jl. Lettu Bakri Kios No. 20 ;
16. Peni, Jl. Lettu Bakri Kios No.21 dan 22 ;
17. Neneng, Jl. Lettu Bakri Kios No. 23 ;
18. Nandang, Jl. Lettu Bakri Kios No.24 ;
19. Ujang Jaenudin , Jl. Lettu Bakri Kios No.25 ;
20. Suprojo, Jl. Lettu Bakri Kios No.26 ;
21. H. Mimin Mintarsih, Jl. Lettu Bakri Kios No. 27 ;
22. Wiwik Sri Rahayu, Jl. Lettu Bakri Kios No. 28 ;
23. E t i, Jl. Lettu Bakri Kios No. 29 ;
24. O P i k, Jl. Lettu Bakri Kios No.30 ;
25. H. Hidayat , Jl. Lettu Bakri Kios No.31 ;
26. Hj. Juariah/Aisah, Jl Lettu Balai Kios No. 32 dan 33 ;
27. H. Adam Ismail, Jl. Lettu Bakri Kios No. 34 ;
28. Iis Rochaeti, Jl. Lettu Bakri Kios No.35 dan No.36
29. Oban/H. Abar, Jl. Lettu Bakri Kios No. 37 dan No.38 ;
30. Pepen Ruspindi, Jl. Lettu Bakri Kios 39 dan No. 40 ;
31. Ependi, Jl. Lettu Bakri Kios No. 41 ;
32. Ajuh Juhaeni, Jl. Lettu Bakri Kios No.42 dan No. 43 ;
33. Ade, Jl Lettu Balai Kios No.44 dan No. 45 ;
34. Edy Suryadi, Jl. Lettu Bakri Kios No. 46 ;
35. Aman Sudarman, Jl. Lettu Balai Kios No. 47 ;
36. D. Sudoyo, Jl. Lettu Bakri Kios No. 48 dan 49 ;
37. Deden Herlan, Jl. Lettu Bakri Kios No. 50 ;
38. Cucum Kulsum, Jl Lettu Bakri Kios No. 51 ;
39. Hambali, Jl. Lettu Bakri Kios No. 52 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Usth. Alamsyahbuman, Jl Lettu Bakri Kios No. 53 dan 54
41. Yusron, Jl Lettu Bakri Kios No. 55 ;
42. Drs.Aang Gunawan, Jl. Lettu Bakri Kios No. 56 ;
43. Deden, Jl. Lettu Bakri Kios No. 57 .;
44. Agus Nrb. Harjasamita, Jl. Lettu Bakri Kios No.59 dan No. 60
45. H. Maman.S. Jl. Lettu Bakri Kios No. 61 dan No. 62 ;
46. Jejen, Jl. Lettu Bakri Kios No. 63 ;
47. H. Emang, Jl. Lettu Bakri Kios No. 64 dan No. 65
48. Abdul Karim/Dian. S, Jl Lettu Bakri Kios No. 66 dan No.67
49. Udek Sutardi. Jl. Lettu Bakri Kios No. 70 ;
50. H. Rohman, Jl. Lettu Bakri Kios No.71 ;
51. Muhidin, Jl. Lettu Bakri Kios No. 72 ;
52. Aas Asyah, Jl. Pasundan Kios No. I ;
53. Enong Suhendra, Jl. Pasundan Kios No.2 dan No.3;
54. Sukardi, Jl. Pasundan Kios No, 4 dan No.5;
55. Joni, Jl. Pasundan Kios No.6;
56. Didin,Jl. Pasundan Kios No.7;
57. Sopiah, Jl. Pasundan Kios No.8;
58. H.Dardjat Sudrajat, Jl. Pasundan Kios No.9 ;
59. Salim Supardi, Jl. Pasundan Kios No. 10 ;
60. L. Rachmat, Jl. Pasundan Kios No. 11 ;
61. Indrajaya, Jl. Pasundan Kios No. 12 ;
62. Olis Sunarsih, Jl. Pasundan Kios No. 13;
63. Pantjun Hiong ,Jl. Pasundan Kios No. 14 ;
64. Harun, Jl. Pasundan Kios No. 15 ;
65. Dadang Amar, Jl. Pasundan Kios No. 16 ;
66. Rahmat, Jl. Pasundan Kios No. 17 dan No. 18 ;
67. Sukanta/ Wance, Jl Pasundan Kios No.19 ;
68. Henni BT Tateng/Wance Jl. Pasundan Kios No. 20;
69. Nurlaelah/Unang, Jl Pasundan Kios No. 21 ;
70. Dede Gunawan, Jl. Pasundan Kios No. 22 ;

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

71. Nurtiyah, Jl. Pasundan Kios No. 23 ;
72. Maman Surachman, Jl. Pasundan Kios No. 24 ;
73. Giyoto,BA, Jl. Pasundan Kios No. 25 ;
74. H. Cecep Mahpudin, Jl Pasundan Kios No. 26 ;
75. Benny, Jl. Pasundan Kios No. 27
76. Nyai Rusyati, Jl. Pasundan Kios No. 29 ;
77. Ujang, Jl. Pasundan Kios No. 30 ;
78. Aneng, Jl. Pasundan Kios No. 31 ;
79. Dede Muchtar, Jl. Pasundan Kios No. 32 ;
80. Dian, Jl. Pasundan Kios No. 33 ;
81. Rachmat Irawan, Jl. Psundan Kios No. 34 ;
82. Lies Kurniawati, Jl. Pasundan Kios No. 35 ;
83. Filbi Attamimi, Jl. Pasundan Kios No. 36 ;
84. Drs. Isa Ismail, Jl Pasundan Kios No. 37 ;
85. Armi, Jl Pasundan Kios No. 38 ;
86. Aam Rosmawati, Jl. Pasundan Kios No. 39 ;
87. Ece / Edi, Jl. Pasundan Kios No. 40 ;
88. Abas Bin Uki, Jl. Pasundan Kios No. 41 ;
89. Ujang Mulyadi, Jl.. Pasundan Kios No.43 ;
90. Asep Saepudin, Jl. Pasundan Kios No. 44 ;
91. H. Aat Syafaat, Jl. Pasundan Kios No. 45 ;
92. Hendrianto Paramita, Jl. Pasundan Kios No. 48
dan No. 49
93. Subagyo, Jl. Pasundan Kios No. 50 ;
94. Wardi, Jl. Pasundan Kios No. 51 ;
95. Edi, Jl. Pasundan Kios No. 52 ;
96. Kacin, Jl Pasundan Kios No. 53 ;
97. Tedi, Jl. Pasundan Kios No. 54 ;
98. Agus, Jl. Pasundan Kios No. 55 ;
99. Satyana, Jl. Pasundan Kios No. 56 ;
100. Abidin, Jl. Pasundan Kios No. 57 ;
101. Dedi Junaedi, Jl. Pasundan Kios No. 58 ;
102. Wiwik, Jl. Pasundan Kios No. 59 ;
103. ANDY SUGIMIN, Jl. Pasundan Kios No. 60 dan
No. 61
104. SITI DJUBAEDAH JUNED, Jl. Pasundan Kios No.
62;

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004

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)



105. EDDY FERDIAN, Jl. Pasundan Kios No. 63 dan No. 64;
 106. SITI FATIMAH JUNED, Jl. Pasundan Kios No. 65 dan No. 66
 107. FARID, Jl. Pasundan Kios No. 67;
 108. ASEP, Jl. Pasundan Kios No. 68;
 109. YAYAT SUHIYAT, Jl. Pasundan Kios No. 69;
 110. USEP SOFYAN, Jl. Pasundan Kios No. 70;
 111. H. AMUNG MUHIDIN, Jl. Pasundan Kios No. 71 dan No. 72;
2. ATAS NAMA BTN CABANG SUKABUMI, masing-masing berkedudukan di Jalan Lettu Bakri dan Jl. Pasundan Nomor Kios terdiri dari 58,68,69 dan No. 28,42,46 dan 47;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat I,II/Pembanding-para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Tergugat telah menyewa sebidang tanah milik Penggugat yang semula luasnya 1677 m² yang terletak di Jalan Lettu Bakri dan Jalan Pasundan Sukabumi sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Persewaan Tanah antara Penggugat dengan Tergugat No. 841 HK/TEK/94 tanggal 18 April 1994 (bukti P 1).

Bahwa Perjanjian Persewaan Tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut pada pokoknya antara lain mengatur sebagai berikut :

- a. Jangka waktu persewaan tanah adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak terbitnya Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah yang disewa.
- b. Besarnya uang sewa tanah selama 5 (lima) tahun adalah sebesar Rp. 76.093.875,- (tujuh puluh enam juta sembilan puluh tiga ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah).
- c. Cara pembayaran persewaan tanah diatur sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebesar 25 % dari besarnya harga sewa 5 tahun, dibayar pada saat perjanjian ditandatangani.
- Sisanya sebesar 75% diatur sebagai berikut :
 - 25 % dari harga sewa, dibayar paling lambat 3 bulan setelah perjanjian ditandatangani.
 - 25 % dari harga sewa, dibayar paling lambat 6 bulan setelah perjanjian ditandatangani.
 - 25 % dari harga sewa, dibayar paling lambat 9 bulan setelah perjanjian ditandatangani.

Bahwa di atas tanah Penggugat yang di sewa oleh Tergugat di atas, oleh Tergugat dibangun kios-kios sebanyak 144 buah yang kemudian dijual kepada Turut Tergugat ;

Bahwa karena Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah tersebut tidak dapat diselesaikan dalam waktu singkat, maka terhadap perjanjian persewaan tanah tersebut kemudian di buat addendum I Nomor 106/HKITEK/94 tanggal 5 Mei 1994 (bukti P2) yang pada pokoknya mengatur bahwa jangka waktu persewaan tanah berlaku 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal 18 April 1994 sampai dengan tanggal 17 April 1999.

Bahwa walaupun batas waktu pembayaran sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa tanah tersebut di atas telah jatuh tempo, tetapi Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar ;

Bahwa untuk itu Direksi PERUMKA/Kepala Sub. Direktorat Administrasi Keuangan PERUMKA telah menerbitkan Surat Nomor KU.501/K/9/KA-94 tanggal 6 Oktober 1994 (bukti P3) kepada Direktur Fa. Sanny & Co untuk menagih sewa tahap pertama dan tahap kedua termasuk denda, sebesar Rp 39.949.284,- (tiga puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah);

Bahwa walaupun surat penagihan dari Penggugat Nomor KU.501/K/9/KA-94 tanggal 6 Oktober 1994 telah diterima oleh Tergugat ternyata Tergugat belum juga membayar sewa, sehingga Penggugat kemudian menerbitkan Surat teguran 1 No. KU.501/IX/19/KA-95 tanggal 14 September 1995 (bukti P4) kepada Tergugat, yang pada pokoknya meminta agar Tergugat segera membayar sewa sebesar Rp. 79.898.569,-(tujuh puluh sembilan juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus enam puluh sembilan rupiah) termasuk denda 5 % . ;

Bahwa terhadap tagihan dari Penggugat tersebut, pihak Tergugat pada tanggal 8 Maret 1996 baru membayar uang sewa sebesar Rp. 38.046.950,- (tiga

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh delapan juta empat puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) termasuk denda.

Bahwa karena masih ada sisa uang sewa yang belum dibayar, sedangkan luas tanah yang disewa Tergugat setelah diukur kembali dan berdasarkan HPL No. 1/1994 (bukti P5) ternyata seluas sebesar 2360 m2 (hasil pengukuran BPN), maka pada tanggal 14 Maret 1996 Tergugat diundang rapat oleh Penggugat, dengan hasil rapat (bukti P6) sebagai berikut :

- a. Pihak Tergugat sanggup melunasi sisa uang sewa yang belum dibayar pada awal Mei 1996.
- b. Mengenai perbedaan luas tanah yang disewa akan diadakan pengukuran bersama.

Bahwa berdasarkan hasil pengukuran ulang terhadap tanah yang disewa, ternyata luasnya adalah 2360 m2 sesuai dengan yang tercatat dalam Sertifikat HPL, maka atas dasar tersebut diterbitkan Addendum II No. 158/HK/TEK/1996 tanggal 4 Juni 1996 (bukti P7), yang pada pokoknya antara lain merevisi luas tanah yang disewa dari semula 1677 m2 berubah menjadi 2360 m2, dengan nilai sewa dari semula sebesar Rp. 78.093.875,- (tujuh puluh delapan juta sembilan puluh tiga ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) berubah menjadi Rp. 107.085.000,- (seratus tujuh juta delapan puluh lima ribu rupiah).

Bahwa walaupun Tergugat telah menyetujui untuk melunasi sisa sewa yang belum dibayar pada awal Mei 1996 (pernyataan Tergugat di atas Segel tanggal 15 Maret 1996 (bukti P8) akan melunasi pembayaran tahap III dan tahap IV paling lambat tanggal 25 Mei 1996), ternyata setelah lewat waktu tersebut Tergugat belum juga melunasi sisa uang sewa dimaksud. Untuk itu maka pada tanggal 3 Juni 1996 dilakukan rapat pembahasan antara Penggugat dan Tergugat (bukti P9) yang hasilnya antara lain disepakati :

- a. Pihak Tergugat akan menyelesaikan pembayaran tahap III Perjanjian No. 84/HK/TEK/94 jo Addendum I sebesar Rp. 41.841.619,- (empat puluh satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu enam ratus sembilan belas rupiah) dimana yang bersangkutan sanggup membayar pada tanggal 25 Juni 1996 dan 15 Juli 1996.
- b. Terhadap Addendum II Perjanjian No. 84/HK/TEK/94, Tergugat menyanggupi akan membayar lunas uang sewa sebesar Rp. 30.991.125,- (tiga puluh juta sembilan ratus sembilan puluh satu seratus dua puluh lima rupiah) paling lambat 25 Oktober 1996.

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena kesanggupan Tergugat tersebut pada Surat Pernyataannya tanggal 15 Maret 1996 tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka Direksi PERUMKA/Kasubdit Administrasi Keuangan membuat Surat Teguran II kepada Tergugat dengan Surat No. KU.501/111/33/KA-97 tanggal 27 Maret 1997 (bukti P.10) yang pada pokoknya agar Tergugat segera membayar sisa uang sewa sebesar Rp. 74.397.300,- (tujuh puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah).

Bahwa karena Surat Teguran II tersebut ternyata oleh Tergugat tidak dilaksanakan, maka Direksi PERUMKA / Direktur Teknik telah menerbitkan Surat No. D.105/JB.310/D2.97 tanggal 28 Juli 1997 (bukti P.II), kepada Tergugat, yang pada pokoknya agar Tergugat membayar sisa uang sewa dan apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung diterbitkannya Surat Direksi PERUMKA/Direktur Teknik tersebut Tergugat tidak melaksanakannya, maka PERUMKA akan membatalkan perjanjian No. 84/HK/TEK/94 jo Addendum I jo Addendum II secara sepihak

Bahwa karena Surat Direksi PERUMKA / Direktur Teknik pada butir 13 tidak dipatuhi oleh Tergugat, maka Tergugat diundang rapat oleh Penggugat pada tanggal 26 Nopember 1997, dimana Tergugat diwakili oleh stafnya bernama Ade Djauhari dengan hasil rapat (bukti 12) yang pada pokoknya disepakati sebagai berikut:

- a. Tergugat agar menyelesaikan pembayaran paling lambat tanggal 10 Desember 1997 sebesar Rp. 74.397.300,- (tujuh puluh empat juta tiga ratus ribu sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah).
- b. Jika tidak dapat menyelesaikan akan diselesaikan dengan cara lain/jalur hukum.

Bahwa setelah waktu yang disepakati pada rapat tanggal 26 Nopember 1997 lewat waktu ternyata Tergugat masih belum juga melaksanakan kewajibannya, maka Direksi PERUMKA/Direktur Teknik telah menerbitkan surat kepada TERGUGAT No. D.217/JB.310/D2.97 tanggal 31 Desember 1997 (bukti P13). yang pokoknya menyebutkan bahwa terhitung 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya surat ini. Perjanjian No. 84/HKITEK/94 tanggal 18 April 1994 dibatalkan dan agar Tergugat segera mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah yang disewa kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat tidak mempunyai itikad baik terhadap kesepakatan yang telah disetujui. hal ini terbukti dari beberapa kali Tergugat mengingkari janji/kesanggupannya untuk memenuhi

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya membayar sisa uang sewa sebagaimana tertuang dalam bukti P-6, bukti P-8, bukti P-9, dan bukti P-12.

Bahwa usaha Penggugat untuk menyelesaikan masalah di atas dengan Tergugat secara negosiasi/perdamaian/musyawarah tidak tercapai dan tetap tidak diindahkan oleh Tergugat, maka tidak ada jalan lain lagi bagi Penggugat mengajukan kasus ini ke Pengadilan Negeri Sukabumi guna mendapatkan penyelesaian.

Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan/dugaan yang sangat beralasan terhadap itikad buruk Tergugat untuk mengalihkan/memindahkan hak atas tanah obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 2360 m2 yang terletak di Jalan Lettu Bakri dan Jalan Pasundan Sukabumi, maka Penggugat lebih dahulu mohon agar Pengadilan Negeri Sukabumi berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tersebut di atas ;

Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat didukung dengan bukti-bukti otentik sah dan kebenarannya tidak dapat disangkal lagi oleh siapapun termasuk Tergugat sendiri, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Sukabumi berkenan memeriksa perkara ini dan memutuskan :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap perjanjian sewa tanah antara Penggugat dengan Tergugat No.84/HK/TEK/94 tanggal 18 April 1994 jo Addendum / No. 106/HK/TEK/94 tanggal 5 Mei 1994 jo Addendum 11 No. 158/HK/TEK/1996 tanggal 4 Juni 1996.
3. Menyatakan batal atas Surat Perjanjian No. 84/HK/TEK/94 tanggal 18 April 1994 jo Addendum 1 No. 106/HK/TEK/94 tanggal 5 Mei 1994 jo Addendum 1/ No.158/HK/TEK/1996 tanggal 4 Juni 1996.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa uang sewa yang belum di bayar berikut denda sebesar Rp 74.397.300,- (tujuh puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Perjanjian No. 84/HK/TEK/94 tanggal 4 Juni 1994:

Nilai uang sewa Rp. 76.093.875,-

Sudah dibayar uang sewa + denda (5% \times 76.093.875)=

(Rp.34.237.256 Rp 3.804.694) = Rp.38.041.950,-

Jumlah sisa yang harus di bayar Rp.41.856. 619,-

- b. Berdasarkan Addendum II tanggal 4 Juni 1996:

Nilai uang sewa 107.085.000,- - 76.093.875 Rp.30.991.125,-

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004

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

Denda 5% X 30.991.125 = Rp. 1.549.556,

Jumlah yang harus dibayar Rp.32.540.681,

Jadi jumlah seluruhnya yang harus di bayar Tergugat Rp. 41.856.619 + Rp. 32.540.681 = Rp. 74.397.300,- (tujuh puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah);

5. Menyatakan Tergugat untuk membayar sisa uang sewa yang belum di bayar berikut dendanya tersebut di atas dengan cara seketika dan sekaligus selambat-lambatnya dalam tempo 7 (tujuh) hari terhitung sejak Keputusan dibacakan.
6. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya putusan ini oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat di hukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per hari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
7. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat sudah tidak mempunyai hak lagi atau tidak berhak atas penempatan dan penghunian kios-kios di Jalan Lettu Bakri dan Jalan Pasundan Sukabumi.
8. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan yang dimohon Penggugat terhadap tanah obyek sengketa.
9. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah Jalan Lettu Bakri dan Jalan Pasundan Sukabumi (eks kios-kios) dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat ;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini.
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uit-voorbaar bij voorraad) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum Verset, Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali.
12. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (Et Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukabumi telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 05/Pdt.G/1999/PN.Smi tanggal 9 Desember 1999 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah, melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa tanah milik Penggugat, yang dilakukan Penggugat

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004

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

dengan Tergugat pada tanggal 18 April 1994, No.84/HK/TEK/1994 yang di Addendum I pada tanggal 5 Mei 1994 No. 106/HK/TEK/1994 yang di Addendum II pada tanggal 4 Juni 1996 No. 158/HK/TEK/1996;

3. Menyatakan batal dan berakhir surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 18 April 1994 No. 84/HK/TEK/1994 dan Addendum I tanggal 5 Mei 1994 No. 106/HK/TEK/1994 dan - Addendum II tanggal 4 Juni 1996 No. 158/HK/TEK/1996 beserta seluruh akibat hukumnya ;
4. Menyatakan Tergugat masih mempunyai tunggakan sisa sewa dan berikut denda yang harus dan wajib dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat semuanya berjumlah Rp.74.397.300,- (tujuh puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat tunggakan sisa sewa dan berikut denda berjumlah Rp.74.397.300,- (tujuh puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah) secara kontan dan tunai seketika dan sekaligus ;
6. Menyatakan sita jaminan sah kuat dan berharga terhadap milik Penggugat yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan pada tanggal 6 Juli 1999 Berita Acara Sita Jaminan No. 05/BA/Pdt.G/ 1999/PN.Smi yaitu atas sebidang tanah milik Tergugat seluas 350 M2 hak milik No. 663 ;
7. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat atas tanah milik Perumka yang terletak sepanjang jalan Lettu Bakri dan Jalan Pasundan Sukabumi dan atas kios-kios yang berdiri di atas tanah tersebut sudah berakhir hak sewa dan HGBnya dan tidak berhak lagi untuk menghuni, menempati dan memanfaatkan tanah dan berikut kios yang ada di atas tanah tersebut;
8. Menghukum Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat atas tanah dan kios-kios yang berdiri di atas tanah tersebut untuk menyerahkannya kembali kepada Penggugat Perumka dalam keadaan kosong dan bebas dari hak Tergugat ataupun hak-hak orang lain yang diperoleh dari Tergugat ;
9. Menghukum Para Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patuh dan mentaati putusan ini ;

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004

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)



10. Menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng membayar ongkos perkara sejumlah Rp.2.094.000,-(dua juta sembilan puluh empat ribu rupiah) ;

11. Menolak gugatan lain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Turut Tergugat I-Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya No. 181/PDT/2000/PT.BDG tanggal 1 Juli 2000 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding, semula Turut Tergugat II tersebut ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi, tertanggal 9 Desember 1999, No. 05/Pdt/G/1999/PN.Smi, yang dimohonkan banding dan dengan

MENGADILI SENDIRI :

- Mengadili sendiri gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara dikedua tingkat peradilan kepada Penggugat/Terbanding yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 Agustus 2001 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2001 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 4 September 2001 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 05/Pdt.G/1999/PN.Smi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 September 2001 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat/Turut Terbanding yang pada tanggal 24 September 2001 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 8 Oktober 2001 ;

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 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :
Bahwa Pengadilan Tingkat Banding tidak berwenang atau melampaui wewenangnya atau salah dalam menerapkan hukum karena :

1. Hakim Banding dalam memeriksa perkaranya telah bersikap aktif yaitu memutus perkara tidak berdasarkan hal-hal yang telah diajukan dan diungkapkan di persidangan oleh Pembanding, baik dalam surat jawaban maupun dalam memori bandingnya, khususnya mengenai eksepsi dari Pembanding/Turut Tergugat II/Termohon Kasasi ;
2. Hakim Banding telah keliru/salah dalam menerapkan hukumnya karena tanah sengketa ini telah bersertifikat tentunya batas-batas tanah tersebut secara tersurat sudah tercantum dalam Sertifikat HPL No.1 Kelurahan Nyomplong Kotamadya Sukabumi;
3. Hakim Banding telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum karena yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah bukan sengketa tanah melainkan tuntutan pemenuhan prestasi terhadap Tergugat ;
4. Hakim Banding telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum karena Terbanding/Penggugat/Pemohon Kasasi telah secara rinci dan jelas dalam gugatannya yaitu dengan mencantumkan alamat dan nomor kios masing-masing Turut Tergugat I;
5. Bahwa pertimbangan hukum Hakim berlebihan karena dalam surat kuasa telah dicantumkan nama dari Tergugat dengan jelas dan bagi para Turut Tergugat, nama-namanya telah disebutkan secara jelas dalam surat gugatan;
6. Bahwa pertimbangan hukum Hakim dalam tingkat banding telah berlebihan, karena Hakim menyatakan bahwa "Pembanding/Turut Tergugat II tidak disebutkan dalam surat kuasa/surat tugas sehingga sikuasa telah melampaui batas-batas kewenangannya sebagai kuasa" namun sebenarnya dalam hal surat kuasa tersebut telah dicantumkan pula klausul yang menyebutkan, bahwa penerima kuasa dapat melakukan segala perbuatan hukum yang patut dan berguna bagi kepentingan pemberi kuasa ;

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

Mengenai keberatan ke 1, 2,3 dan 4 :

Bahwa keberatan-keberatan kasasi dapat dibenarkan karena Judex Facti qq Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru menilai gugatan Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat melakukan wanprestasi yaitu tidak

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajiban seperti yang telah disepakati, tetapi Pengadilan Tinggi Bandung di dalam pertimbangannya menilai tentang letak dan batas-batas obyek sengketa serta tidak diikuti sertakannya pihak-pihak di dalam perkara, seolah-olah gugatan ini merupakan sengketa tanah padahal titik berat sengketa perkara a quo adalah Hukum Perikatan dalam kaitannya dengan wanprestasi, sehingga pertimbangan dan putusannya tidak tepat;

Mengenai keberatan ke 5 dan 6 :

Bahwa keberatan-keberatan ini juga dapat dibenarkan karena pada dasarnya penerima kuasa tidak dapat melakukan perbuatan/hubungan hukum diluar hal-hal yang dikuasakan secara limitative;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Perusahaan Umum Kereta Api dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 181/Pdt/2000/PT.BDG tanggal 1 Juli 2000 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi No.05/Pdt.G/1999/PN.Smi tanggal 9 Desember 1999 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

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

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PERUSAHAAN UMUM KERETA API KANTOR PUSAT tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.181/Pdt/2000/ PT. BDG tanggal 1 Juli 2000 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi No.05/Pdt.G/1999/PN.Smi tanggal 9 Desember 1999

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah, melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa tanah milik Penggugat, yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 18 April 1994, No.84/HK/TEK/1994 yang di Adden-

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dum I pada tanggal 5 Mei 1994 No. 106/HK/TEK1994 yang di Addendum II pada tanggal 4 Juni 1996 No. 158/HK/ TEK /1996;

3. Menyatakan batal dan berakhir surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 18 April 1994 No. 84/HK/ TEK/1994 dan Addendum I tanggal 5 Mei 1994 No. 106/HK/ TEK /1994 dan Addendum II tanggal 4 Juni 1996 No. 158/HK/ TEK /1996 beserta seluruh akibat hukumnya ;
4. Menyatakan Tergugat masih mempunyai tunggakan sisa sewa dan berikut denda yang harus dan wajib dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat semuanya berjumlah Rp.74.397.300,- (tujuh puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat tunggakan sisa sewa dan berikut denda berjumlah Rp.74.397.300,- (tujuh puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah) secara kontan dan tunai seketika dan sekaligus ;
6. Menyatakan sita jaminan sah kuat dan berharga terhadap milik Penggugat yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan pada tanggal 6 Juli 1999 Berita Acara Sita Jaminan No. 05/BA/Pdt.G/ 1999/ PN.Smi yaitu atas sebidang tanah milik Tergugat seluas 350 M2 hak milik No. 663 ;
7. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat atas tanah milik Perumka yang terletak sepanjang jalan Lettu Bakri dan Jalan Pasundan Sukabumi dan atas kios-kios yang berdiri di atas tanah tersebut sudah berakhir hak sewa dan HGBnya dan tidak berhak lagi untuk menghuni, menempati dan memanfaatkan tanah dan berikut kios yang ada di atas tanah tersebut;
8. Menghukum Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat atas tanah dan kios-kios yang berdiri di atas tanah tersebut untuk menyerahkannya kembali kepada Penggugat Perumka dalam keadaan kosong dan bebas dari hak Tergugat ataupun hak-hak orang lain yang diperoleh dari Tergugat ;
9. Menghukum Para Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patuh dan mentaati putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng membayar ongkos perkara sejumlah Rp.2.094.000,- (dua juta sembilan puluh empat ribu rupiah) ;
11. Menolak gugatan lain dan selebihnya ;

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004

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

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 29 Juni 2005 oleh Iskandar Kamil,SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, - Moegihardjo,SH. dan Djoko Sarwoko,SH.MH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Dahmiwrida D,SH, Panitia Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

K e t u a ;

Ttd/ Moegihardjo,SH.

Ttd/ Iskandar Kamil,SH

Ttd/ Djoko Sarwoko,SH.MH

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti ;

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

Ttd/ Dahmiwrida D,SH

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

3. Administrasi kasasi..... Rp. 93.000,-

Jumlah Rp.100.000,-

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I
A.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

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

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 277 K/Pdt/2004

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)

