



P U T U S A N

Nomor. 1003 K/Pdt/2009

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

MULIATER SIREGAR alias MARULI SIREGAR, bertempat tinggal di Jalan Kayu Jati V No.37 D RT.004/005, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Mohd Sadtriana, SH. dan Anton F.H.SH. Advokat dari Pos Bantuan Hukum berkedudukan di Jl. Jend. Ahmad Yani No.1, Pulomas Jakarta Timur ;

Pemohon kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

melawan :

BUNGARAN SIREGAR, bertempat tinggal di Kapling Polri Blok D No.60 RT.01/09 Jakarta Timur ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat benar memiliki tanah seluas 144 m² yang didapatkan berdasarkan Surat Oper Garapan dari keluarga D. Hasibuan pada tanggal 25 Agustus 1974 dengan harga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) yang terletak di Jalan Kayu Jati V No. 37 D Rt. 004/005 Kelurahan Rawamangun Kecamatan Pulo Gadung Kotamadya Jakarta Timur (Bukti P-1), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Sumardi

Sebelah Barat : berbatasan dengan L. Tampubolon

Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan Posyandu

Sebelah Timur : berbatasan dengan S. Sitorus

Hal. 1 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tahun 1975 Penggugat mendirikan bangunan sederhana diatas lokasi tanah milik Penggugat yang terbuat dari setengah tembok, dinding triplek, lantai semen dan atap seng dimana bangunan tersebut masih tetap bertahan utuh sampai dengan sekarang ;

Bahwa setelah selesai dibangun, maka rumah tersebut langsung ditempati oleh ipar Penggugat yaitu keluarga L. Lumbang Tobing dari tahun 1976 sampai dengan tahun 1977, lalu pada tahun 1978 rumah tersebut dikontrakkan Penggugat kepada keluarga S. Sitorus sampai dengan tahun 1981 dan Penggugat tetap membayar PBB Bukti P-2) ;

Bahwa rumah milik Penggugat tersebut sempat kosong satu tahun lebih tanpa penghuni, barulah pada tahun 1982 rumah tersebut ditempati oleh keluarga H. Nababan tanpa sewa namun dalam masa menempati keluarga tersebut sempat memperbaiki kerusakan-kerusakan dan ketika keluarga tersebut pindah tidak meminta ganti rugi dan malah berterima kasih kepada Penggugat ;

Bahwa pada tahun 1983 rumah tersebut dikontrakkan Penggugat kepada keluarga Manurung selama 3 (tiga) tahun sampai dengan tahun 1986, sekalipun dalam masa kontrak keluarga Manurung ada keluar biaya sendiri untuk perbaikan rumah milik Penggugat tersebut namun pada saat masa kontrak berakhir keluarga Manurung tidak pernah meminta ganti rugi ataupun uang pindah dan pada tahun 1987 rumah tersebut ditempati oleh keluarga Panggabean ;

Bahwa barulah pada tahun 1992, akibat mendengar keluh kesah Tergugat (Muliater Siregar) tidak mempunyai rumah dan tidak mempunyai uang untuk menyewa rumah serta merasa satu marga, Penggugat merasa iba dan kasihan melihat keadaan Tergugat yang menderita akibat perbuatan keluarga dari istri Tergugat maka Penggugat memperbolehkan Tergugat bersama keluarganya untuk menempati rumah Penggugat tersebut tanpa dipungut sewa, berselang beberapa lama tanpa sepengetahuan Penggugat, rumah tersebut oleh Tergugat disekat menjadi dua bagian dimana satu bagian ditempati oleh Tergugat dan satu bagian lagi dikontrakkan kepihak lain tanpa seijin Penggugat, hal ini awal Tergugat menunjukkan itikad tidak baik kepada Penggugat ;

Bahwa setelah Penggugat mengetahui itikad tidak baik Tergugat tersebut sekitar tahun 1994, maka Penggugat mencoba mendekati Tergugat dengan berusaha menyadarkannya agar tidak berbuat hal-hal yang demikian, namun Tergugat menjadi marah dan merasa telah memiliki rumah Penggugat tersebut

Hal. 2 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.

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)



tanpa suatu alasan yang jelas dan akhirnya timbul cekcok mulut antara Penggugat dengan Tergugat, sampai-sampai Tergugat menghina martabat dan harga diri Penggugat di depan khalayak ramai yang membuat malu Penggugat, sungguh "air susu dibalas air tuba" ;

Bahwa pada tanggal 12 September 1996 setelah gagal melakukan pendekatan-pendekatan terhadap Tergugat dan atas saran para keluarga, maka Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat tersebut ke pihak Kepolisian Sektor Pulo Gadung dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap melalui Putusan Mahkamah Agung RI No. 955 K/PID/1998 tanggal 11 Januari 1999 (Bukti P - 3) dimana Tergugat dihukum 3 (tiga) bulan penjara, hal ini dirasakan Penggugat dapat menyadarkan Tergugat untuk megosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kembali kepada Penggugat, namun bertolak belakang karena Tergugat malah lebih beringas setelah keluar dari Lembaga Pemasyarakatan bahkan membuat issue kepada para tetangga tidak akan mengosongkan rumah milik Penggugat dan akan tetap bertahan menempatnya ;

Bahwa Penggugat dibantu para keluarga sekitar bulan Juni 2004 telah membongkar pada sebagian rumah milik Penggugat tersebut dengan maksud untuk merenovasi sekaligus mengusir keberadaan keluarga Tergugat, namun terhadap rumah milik Penggugat yang ditempati Tergugat tersebut urung terlaksana karena masih timbul rasa iba dan kasihan dalam diri Penggugat dan Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat maupun keluarganya untuk mengosongkan rumah tersebut secara baik-baik namun hal tersebut tidak digubris Tergugat, hingga gugatan ini diajukan Tergugat masih tetap bertahan di rumah milik Penggugat tersebut ;

Bahwa perbuatan Tergugat dan keluarganya tersebut, jelas dan nyata Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut maka Penggugat telah dirugikan secara materiil yaitu dari sewa rumah milik Penggugat yang diterima oleh Tergugat tanpa seijin Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) satu tahun dan apabila dikalikan selama 10 (sepuluh) tahun maka akan menjadi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan ditambah biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk menyediakan Pengacara dan biaya-biaya lainnya dalam perkara ini sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) maka keseluruhan kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yang harus dibayarkan tunai dan sekaligus melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat juga merasakan harga diri dan martabatnya tercemar dengan "kata-kata makian " yang dilontarkan Tergugat didepan khalayak ramai termasuk kepada orang tua Penggugat, maka sebenarnya tidak ternilai dengan rupiah namun untuk memudahkan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam membuat putusan nantinya maka wajarlah apabila Penggugat menuntut ganti kerugian moriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan tunai dan sekaligus melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Penggugat ;

Bahwa Penggugat khawatir Tergugat akan mengalihkan rumah Pengugat tersebut kepada pihak lain guna menghindari pemenuhan putusan atas gugatan ini, maka Pengugat mohon agar diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu atas rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Kayu Jati V No. 37 Rt. 004/005 Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, demi terjaminnya gugatan Penggugat nantinya ;

Bahwa Pengugat juga mengkhawatirkan Tergugat tidak bersedia mentaati putusan secara sukarela, dan oleh karenanya adalah layak kepada Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari untuk keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini ;

Bahwa oleh karena Tergugat jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka wajar apabila kepada Tergugat dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas. Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk berkenan memutus :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan Tergugat maupun keluarganya atau yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan rumah milik Penggugat tersebut dan menyerahkan keadaan kosong kepada Penggugat tanpa suatu permintaan apapun, jika perlu dengan mempergunakan upaya paksa dari aparat penegak hukum (Kepolisian) ;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dijalankan ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Hal. 4 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah menurut hukum tanah dan bangunan rumah tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan Surat Oper Garapan tanggal 25 Agustus 1974 ;
5. Menghukum Tergugat maupun keluarganya yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan rumah milik Penggugat tersebut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa suatu permintaan apapun, jika perlu dengan mempergunakan upaya paksa dari aparat penegak hukum (Kepolisian) ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil dan moriil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus setelah dibacakan putusan ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari untuk keterlambatan melaksanakna putusan ini ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada Verzet, Banding, kasasi dan PK ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

SECUNDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) .

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor : 241/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Tim. tanggal 01 Juni 2005 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak seluruh gugatan Penggugat ;

Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang berjumlah Rp.374.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor : 212/Pdt/2006/PT.DKI. tanggal 07 Nopember 2006 yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 5 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 241/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Tim tanggal 01 Juni 2005, yang dimohonkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat/Pemanding tersebut ;

DALAMPOKOKPERKARA :

- Mengabulkan gugatan untuk sebagian ;
- Menyatakan syah menurut hukum bahwa tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut adalah tanah dan bangunan rumah milik Penggugat/Pemanding berdasarkan surat oper garapan tanggal 25 Agustus 1974 ;
- Menyatakan bahwa sejak tidak ada lagi ijin dan persetujuan dari Penggugat/Pemanding maka penghunian rumah oleh Tergugat/ Terbanding tersebut adalah tidak sah dan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat/ Terbanding beserta keluarganya atau siapapun yang maendapat hak dari Tergugat/ Terbanding untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah beserta bangunan rumah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat/Pemanding tanpa syarat apapun juga ;
- Menghukum Tergugat/ Terbanding untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari Tergugat/ Terbanding lalai dan terlambat untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat/Pemanding ;
- Menghukum Terbanding Semula Tergugat untuk membayar perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat/Pemanding selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Terbanding pada tanggal 23 Nopember 2007 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/ Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Desember 2007) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 06 Desember 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi prodeo Nomor : 212/Pdt/2006/PT.DKI. Jo No.241/Pdt.G/2004/PN.JKT.TIM yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana diikuti dengan

Hal. 6 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Desember 2007 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 08 Juli 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 21 Juli 2008 ;

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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam butir 2 jelas terkesan mengada-ada tanpa alasan hukum yang jelas dimana dalam pertimbangan hukum tersebut telah membuat sendiri pengertian perbuatan melawan hukum yang berbunyi sebagai berikut :

Hasil pemeriksaan persidangan Hakim tingkat pertama bahwa rumah dan tanah sengketa adalah rumah dan tanah milik Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi dan sejak tahun 1992 diijinkan untuk dihuni/didiami oleh Tergugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi beserta keluarganya dengan tidak dipungut bayaran uang sewa sehingga atas hal ini adalah benar kesimpulan pendapat Hakim tingkat pertama bahwa tidak ada unsur melawan hukum dari perbuatan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dalam menempati/menghuni rumah dan tanah milik Penggugat/ Pembanding/Termohon kasasi, menurut pengamatan Pengadilan Tinggi yang didalilkan Penggugat/ Pembanding/Termohon Kasasi sebagai perbuatan melawan hukum Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tersebut bukan menempati/menghuni rumah Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi melainkan adalah perbuatan Tergugat/Terbanding/Pemohon kasasi yang telah menyekat rumah milik Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tersebut menjadi 2 (dua) bagian dan menyewakan 1 (satu) bagiannya kepada orang lain tanpa persetujuan/ijin Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sebagai pemilik rumah.

Bahwa menurut hemat Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah mengada-ada tanpa didasarkan alasan hukum yang jelas hal ini dapat dilihat dari gugatan

Hal. 7 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.



Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang tidak satupun dalam positanya mendalihkan perbuatan menyekat ruangan menjadi dua bagian dan menyewakan adalah perbuatan melawan hukum.

Dalam positanya Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi itu hanya menyatakan akibat perbuatan tersebut Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi telah dipidana dengan maksud agar Tergugat/terbanding/Pemohon Kasasi sadar lihat butir (P-3). Sedangkan menurut Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, dalam positanya yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah tindakan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi yang tidak mau menggosongkan rumah itu.

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam butir 2 sangat jelas mengakui fakta-fakta yang terungkap dipersidangan hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan hukumnya dalam butir 2 yang berbunyi...."Hasil pemeriksaan persidangan Hakim tingkat pertama bahwa rumah dan tanah sengketa adalah rumah dan tanah milik Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi dan sejak tahun 1992 diijinkan untuk dihuni/didiami oleh Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi beserta keluarganya dengan tidak dipungut bayaran uang sewa sehingga atas hal ini adalah benar kesimpulan pendapat Hakim tingkat pertama bahwa tidak ada unsur perbuatan meiwawan hukum dari perbuatan Tergugat/Terbanding/Pemohon kasasi dalam menempati/menghuni rumah dan tanah milik Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi" .

Bahwa menurut hemat Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi pertimbangan ini sangat jekas sangat kontradiktif dengan pertimbangan hukum lainnya dalam butir 5,6,7 dan 8.

Bahwa disatu sisi berdasarkan fakta-fakta Persidangan bahwa Tergugat/Terbanding/Pemohon kasasi menempati rumah milik Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi Mendapat izin, persetujuan tanpa sewa dan tanpa batas waktu dari Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi. Jelas disini tidak ada perjanjian sewa menyewa. Jadi Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi menyuruh Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi menempati rumah milik Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi sekedar bantuan cuma-cuma dari Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi. Jadi tidak ada hubungan sewa menyewa mengingat antara Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dengan Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi ada hubungan keluarga.

Jadi dengan demikian majelis hakim pengadilan tinggi telah salah dan keliru



melaksanakan ketentuan hukum didalam menerapkan PP.NO : 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah karena ketentuan ini tidak mengikat para pihak dalam perkara ini. Karena hubungan hukum antara Penggugat/ Pembanding/Termohon kasasi dan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi bukan hubungan hukum yang bersifat sewa menyewa jadi jelas PP.40 tahun 1994 tidak tepat dijadikan dasar sebagai pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini ;

3. Bahwa selain itu terdapat pula pertentangan antara pertimbangan hukum dengan amar putusan. Dimana dalam (butir 2, 3 dan butir 4) majelis hakim Pengadilan Tinggi Jakarta menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding/Pemohon kasasi adalah.

“(Butir 2) Menurut pengamatan pengadilan tinggi, yang didalilkan penggugat/pembanding/termohon kasasi sebagai perbuatan melawan hukum tergugat/terbanding/pemohon kasasi tersebut bukan menempati/menghuni rumah penggugat/pembanding/termohon kasasi melainkan adalah perbuatan tergugat/terbanding/pemohon kasasi yang telah menyekat rumah milik penggugat/pembanding/termohon kasasi tersebut menjadi 2 (dua) bagian dan menyewakan 1 (satu) bagiannya kepada orang lain tanpa persetujuan/ijin penggugat/pembanding/termohon kasasi sebagai pemilik rumah.....”

“(Butir3) Menimbang bahwa tentang dalil penggugat /pembanding/termohon kasasi yang menyatakan bahwa tergugat /terbanding /pemohon kasasi telah melakukan penyekatan rumah menjadi 2 (dua) bagian dan menyewakan 1 (satu) bagiannya kepada orang lain tanpa persetujuan/ijin penggugat/pembanding/termohon kasasi tersebut tidak dibantah secara tegas oleh tergeugat/terbanding/pemohon kasasi dan dari keterangan saksi penggugat yang bernama Halomoan Nababan dan saksi tergugat sendiri yang bernama Rosita Mamurung dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan bahwa rumah, yang dihuni tergugat/terbanding/pemohon kasasi tersebut sudah disekat-sekat. Ada kontrakan-kontrakan yang mengontrakannya adalah tergugat/terbanding/pemohon kasasi;.....”

“ (Butir 4). Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, hemat pengadilan tinggi telah ternyata bahwa tergugat/terbanding/temohon kasasi telah menyekat rumah penggugat/pembanding/termohon kasasi menjadi 2 (dua) bagian dan menyewakan 1 (satu) bagiannya kepada orang lain tanpa persetujuan/ijin penggugat /pembanding/pemohon kasasi sehingga yang harus dipertimbangkan lebih lanjut apakah perbuatan tergugat/terbanding/pemohon kasasi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum .

Sedangkan dalam amar putusan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi itu adalah berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan bahwa sejak tidak ada lagi ijin dan persetujuan dari Penggugat/Pembanding maka penghunian rumah oleh Tergugat/Terbanding tersebut adalah tidak syah dan melawan hukum ;

Disini jelas pertimbangan hukum tidak sesuai dengan amar putusan disatu sisi perbuatan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi menyekat rumah dianggap sebagai perbuatan melawan hukum tetapi tidak dicantumkan dalam amar putusan, sedangkan dalam pertimbangan lainnya majelis hakim Pengadilan



Tinggi mengakui fakta-fakta dipersidangan bahwa tindakan Tergugat/Terbanding/Pemohon kasasi menempati rumah milik Penggugat/Pembanding/ Termohon kasasi bukanlah perbuatan melawan hukum tetapi dalam amar putusan disebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi adalah :

Putusan seperti ini sangatlah tidak berdasarkan hukum dan sewenang-wenang.

4. Bahwa dasar pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Tinggi Jakarta menyatakan perbuatan melawan hukum Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi berdasarkan PP.No : 44 tahun 1994 butir 5,6 dan 7 hal ini jelas dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu dalam pasal 1365 KUHPer/BW mengingat dalam hubungan ini antara Penggugat/ Pembanding/Termohon Kasasi dan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi bukanlah hubungan hukum sewa menyewa.

Hal ini terbukti dari penjelasan Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi yang menyatakan bahwa Tergugat/Terbanding/Pemohon kasasi menempati rumah tersebut mendapat izin dari Penggugat/Pembanding/Termohon kasasi tanpa sewa dan tanpa batas waktu.

Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam butir 9 yang menyatakan penghunian rumah Penggugat/pembanding/ Termohon kasasi sudah tidak ada lagi izin dari pemiliknya hanyalah didasarkan asumsi-asumsi tanpa didukung alat-alat bukti yang cukup, hanya sekedar petunjuk olah karena itu putusan majelis hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Karena ketentuan PP.No.44 tahun 1994 tentang penghunian tidak dapat dan tidak tepat diterapkan dalam hubungan hukum antara Penggugat/ Pembanding/ Termohon kasasi dan Tergugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi. Karena bukan hubungan hukum sewa-menyewa.

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, bahwa perbuatan Pemohon kasasi menyekat rumah milik Penggugat tanpa ijin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, apalagi menyewakan sebagian rumah milik Penggugat kepada orang lain, padahal Tergugat menempati rumah Penggugat tanpa diminta uang sewa, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak

Hal. 10 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.



dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 tahun 2009 ;

bahwa perbuatan Tergugat yang menyekat rumah Penggugat dan kemudian menyewakan kepada orang lain tanpa seizin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

bahwa Tergugat menempati rumah Tergugat tanpa sewa, sehingga Tergugat tidak boleh berbuat semaunya atas rumah tersebut ;

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 : MULIATER SIREGAR ALS MARULI SIREGAR tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Mahkamah Agung No.241/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Tim jo No.212/Pdt/2006/PT.DKI. tanggal 27 Maret 2009 permohonan Pemohon untuk beracara secara cuma-cuma (prodeo) dapat dikabulkan, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar nihil ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009, Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : KMA/42/SK/III/2002 tanggal 7 Maret 2002 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **MULIATER SIREGAR ALIAS MARULI SIREGAR** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar nihil ;

Hal. 11 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 11 Desember 2009, oleh **DR. Harifin A.Tumpa, SH.MH.** Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.Dirwoto, SH.** dan **H.Muhammad Taufik,SH.MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 14 Desember 2009**, oleh Ketua Majelis tersebut beserta **H.Dirwoto, SH.** dan **I Made Tara, SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan dibantu oleh **Retno Kusri, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/H. Dirwoto, SH.

Ttd/H.Muhammad Taufik,SH.MH.

K e t u a :

Ttd.

DR. Harifin A.Tumpa, SH.MH.

Biaya kasasi :

1. Meterai
 2. Redaksi
 2. Administrasi kasasi
- Jumlah

Rp. 6.000,-
Rp. 1.000,-
Rp. 493.000,-
Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti :

Ttd.
Retno Kusri, SH.MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera
Panitera Muda Perdata.

SOEROSO ONO, SH. MH.

NIP: 040 044 809

Hal. 12 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.

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)



Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera
Panitera Muda Perdata.

MUH.DAMING SUNUSI, SH. MH.
NIP: 040 030 169

Hal. 13 dari 12 hal. Put. No. 1003K/Pdt/2009.

