



P U T U S A N

Nomor 753 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

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

**PHAN TJOEN SIOE**, bertempat tinggal di Jl. Perniagaan Timur No.86, Jakarta Barat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. SOEPRAPTO, SH., dan kawan-kawan, Advokat Konsultan Hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum "SOEPRAPTO, SH., & ASSOCIATES" berkantor di Segitiga Senen Ruko Blok B No.11 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juni 2007 ;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat /Pembanding ;

M e l a w a n :

**NY. YULI TJANDRAGARNITA**, Swasta, memilih domisili hukum di kantor Kuasanya SUGITO, SH., MH., & Associates, berkantor di Jl. Jend. Sudirman No.165 Purwakarta, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Pebruari 2004 ;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

D a n

1. PHAN TJOEN LING, bertempat tinggal di Jl. Perniagaan Timur No. 86 Jakarta Barat ;
2. PHAN TJOEN/TJOENG LIEN, bertempat tinggal di Jl. Perniagaan Timur No.86 Jakarta Barat ;  
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/Turut Terbanding I, II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa sekitar Juli tahun 1954 ayah Penggugat yang bernama Tjan Tian Soe telah menyewakan tanpa perjanjian tertulis kepada ayah para Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bernama Tn. Phan A Sim sebuah rumah Hak-Milik yang terletak di Jl. Perniagaan Timur No.86 Jakarta Barat sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No.295 dan No. 296, masing-masing seluas 24 M2 dan 114 M2 yang menjadi satu hamparan di Desa Pendjaringan dan Kecamatan Pendjaringan, DKI Jakarta-Raya sekarang Jakarta Barat ;

Bahwa pada tahun 1955 Ayah Penggugat meninggal dunia, kemudian berdasarkan Pemisahan dan Pembagian Harta Peninggalan tanggal 29 Juli 1960, pada tanggal 09 Juli 1964 rumah tersebut yang terletak di Jl. Perniagaan Timur No.86 Jakarta Barat sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No.295 dan No.296, masing-masing seluas 24 M2 dan 114 M2 yang menjadi satu hamparan di Desa Pendjaringan dan Kecamatan Pendjaringan, DKI Jakarta Raya, sekarang Jakarta Barat menjadi Hak Milik Penggugat Yuli Tjandragarnita d/h Tjan Gwat Nio sebagaimana telah dinyatakan dalam kedua Sertifikat Hak Milik tersebut ;

Bahwa baik setelah Ayah Penggugat meninggal dunia hingga rumah tersebut menjadi Hak Milik Penggugat, sewa-menyewa tersebut masih tetap berjalan, dan kemudian ayah para Tergugat Tn. Phan A Sim wafat, setelah itu sewa-menyewa tersebut diteruskan oleh para Tergugat tanpa pemberitahuan kepada Penggugat untuk diteruskan oleh para Tergugat ;

Bahwa tahun berganti tahun, sewa-menyewa tersebut terus berjalan, namun tiba-tiba pada awal tahun 1973 pembayaran uang sewa tersebut mulai tersendat, bahkan untuk uang sewa masa 1 Januari 1993 sampai dengan 31 Desember 1993 baru dibayarkan pada bulan Agustus tahun 1995 dengan keterlambatan selama  $\pm$  2,5 tahun ;

Bahwa kemudian pada tanggal 29 Desember 1995 Tergugat I mengirimkan 2 poswesel masing-masing sebesar Rp.1.750.000,-(satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada kakak Penggugat dengan maksud untuk membayar sewa rumah tersebut untuk tahun 1993 dari tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember 1993 dan tahun 1994 tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember 1994, dengan keterlambatan masing-masing selama 3 tahun dan 2 tahun. Kemudian Penggugat mengirimkan kembali kedua poswesel tersebut dikarenakan di samping terlambat, juga tidak beritikad baik untuk membayar sewa yang telah disesuaikan berdasarkan surat Penggugat tertanggal 9 Oktober 1991 dimana sudah ditetapkan bahwa untuk uang sewa mulai tahun 1992 adalah sebesar Rp.2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah), namun Tergugat I dan Tergugat II bersikukuh tetap masih juga membayar dengan mengirimkan

Hal 2 dari 14 hal. Put. No.753 K/PDT/2008



poswesel sebesar Rp.1.750.000,-(satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah dikembalikan oleh Penggugat tersebut ;

Bahwa semenjak tahun 1995 tidak ada penjelasan dari Para Tergugat tentang permohonan untuk meneruskan sewa-menyewa atas rumah tersebut, mengenai siapa ahli waris penyewa yang berhak, dan kepada siapa penagihan diajukan, serta kepada siapa kuitansinya harus diberikan ? seyogyanya untuk kepentingan dan mempertahankan hak sewa para Tergugat justru Para Tergugatlah yang wajib menyampaikan hal tersebut kepada Penggugat. Namun hingga saat ini tidak ada permohonan dari ahli-waris penyewa untuk meneruskan sewa-menyewa tersebut, bahkan pembayaran uang sewanya pun tidak dibayar ;

Bahwa baik pembayaran uang sewa maupun permohonan untuk meneruskan sewa-menyewa atas rumah tersebut sampai sekarang tidak pernah dipenuhi oleh ahli-waris penyewa yaitu Para Tergugat, sedangkan Penggugat sangat membutuhkannya untuk menunjang kehidupan rumah-tangganya, belakangan ini Penggugat berhasrat untuk dapat menikmati dan memanfaatkannya sendiri rumah tersebut yang mempunyai nilai kenangan dari leluhur, juga karena nilai ekonominya yang sangat minim untuk terus disewakan kepada para Tergugat dengan pembayaran sewanya yang tersendat-sendat bahkan tidak dibayar sama sekali ;

Bahwa menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 jo Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 Pasal 21 ayat 1 dan ayat 2 yang masing-masing antara lain menyatakan : (1) Sewa-menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak berlakunya Undang-Undang ini dan (2) dengan berakhirnya sewa-menyewa rumah sebagaimana dimaksud dalam (1) penghuni rumah atau penyewa dapat memperbaharui sewa-menyewa yang baru dengan pemilik. Selanjutnya dihubungkan pula dengan Pasal 2 (1) dan (2) yang masing-masing menyatakan pada (1) Penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa dan (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat(1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa, maka sewa-menyewa antara penyewa dan Penggugat telah berakhir demi hukum dan Undang-Undang yang bersangkutan pada tanggal 31 Maret 1995, dan harus diperbarui dengan mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa ;



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum, dan sepatutnya untuk dihukum baik untuk membayar uang sewa dan ganti rugi, maupun untuk menyerahkan kembali rumah tersebut kepada Penggugat ;

Bahwa adalah adil dan bijaksana, Penggugat menuntut pembayaran sewa atas rumah tersebut kepada ahli-waris Tn. Phan A Sim yaitu Para Tergugat terhitung mulai dari Januari 1993 sampai dengan 31 Maret 1995 batas waktu berakhirnya sewa-menyewa tersebut menurut Undang-Undang tersebut selama  $2\frac{1}{4}$  tahun sebesar  $2\frac{1}{4}$  tahun x Rp.2.500.000,-/tahun = Rp.5.625.000,-(lima juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan membayar 5% bagi keterlambatan setiap bulannya terhitung sejak 01 April 1995 sampai saat pelunasan pembayaran ;

Bahwa di samping itu, berdasarkan penelitian Penggugat, harga pasaran sewa atau nilai sewa atas rumah di sekitar lokasi tersebut pada tahun 1995 yang dipergunakan untuk usaha adalah Rp.50.000.000,-(Lima puluh juta rupiah) per tahun ;

Bahwa untuk itu, dan demi dapat menyelesaikan silang pendapat mengenai harga sewa tersebut, Para Tergugat patut untuk dihukum pula agar mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat segera dan seketika, dan membayar secara tanggung renteng baik uang sewa maupun ganti rugi setelah berakhirnya sewa-menyewa tersebut untuk setiap tahunnya sebesar Rp.50.000,-(lima puluh juta rupiah) terhitung setelah berakhirnya sewa-menyewa menurut Undang-Undang yaitu 01 April 1995 sampai dengan pengosongan dan penyerahan kembali rumah tersebut kepada Penggugat, serta membayar 5 % bagi keterlambatan setiap bulannya ;

Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat tersebut tidak sia-sia, Penggugat merasa perlu dan mempunyai prasangka yang beralasan terhadap itikad buruk Para Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaannya, baik berupa barang-barang bergerak maupun tidak bergerak antara lain.....dan ataupun sebuah rumah milik Tergugat lainnya yang akan diusulkan nanti, mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang-barang milik Para Tergugat tersebut ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutuskan :

**DALAM PROVISI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan kepada Para Tergugat dan siapapun yang merasa mempunyai hak atas rumah tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat ;
- Menghukum Para Tergugat dan siapapun yang merasa mempunyai hak atas rumah tersebut membayar kepada Penggugat uang paksa seketika dan sekaligus masing-masing sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan provisi ini ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas rumah dan tanahnya yang terletak di Jl. Pertierra Timur No. 86 Jakarta Barat sebagaimana terurai dan dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik No.295 dan No.296, masing-masing seluas 24 M2 dan 114 M2 yang menjadi satu hamparan di Desa Pendjaringan dan Kecamatan Pendjaringan, DKI Jakarta Raya sekarang Jakarta Barat ;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum ;
5. Menyatakan sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I telah berakhir dan putus sejak 31 Maret 1995 atau terhitung mulai tanggal 01 April 1995 karena Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum dari Para Tergugat serta berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1992 jo Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang sewa terdahulu yang belum dibayar terhitung sejak Januari sampai dengan Desember 1993 dan 1994, dan Januari 1995 sampai dengan Maret 1995, yang pertahunnya adalah sebesar Rp.2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) selama  $2\frac{1}{4}$  tahun, sehingga  $2\frac{1}{4}$  tahun, sehingga  $2\frac{1}{4}$  tahun x Rp.2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) = Rp.5.625.000,- (lima juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan membayar 5% bagi keterlambatan setiap bulannya terhitung sejak 01 April 1995 sampai saat perlunasan pembayaran tersebut ;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tanggung renteng baik uang sewa maupun ganti rugi setelah berakhirnya sewa-menyewa tersebut untuk setiap tahunnya sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) terhitung seketika setelah berakhirnya sewa-menyewa menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 jo Peraturan Pemerintah No. 44

Hal 5 dari 14 hal. Put. No.753 K/PDT/2008



Tahun 1994 yaitu sejak tanggal 01 April 1995 sampai dengan pengosongan dan penyerahan kembali rumah tersebut kepada Penggugat, serta membayar 5 % bagi keterlambatan setiap bulannya ;

8. Menghukum Para Tergugat dan siapapun yang merasa mempunyai hak atas rumah tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat ;
9. Menghukum Para Tergugat dan siapapun yang merasa mempunyai hak atas rumah tersebut untuk mentaati putusan ini dan membayar uang paksa kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) seketika dan sekaligus untuk setiap hari lalai ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, walaupun timbul Verset, banding, kasasi, dan upaya hukum lain ;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan (EX AEQUO ET BONO) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban dan gugatan balik (rekovenssi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa sesuai dengan gugatan Penggugat yang menggugat ahli waris dari alm. Tn. Phan A Sim, akan tetapi dalam kenyataan dalam gugatan Penggugat hanya menggugat Ny. Phan Tjoen Sioe sebagai Tergugat, hal tersebut mengakibatkan adanya kekurangan Subyek/Tergugat dalam perkara ini. Oleh karena alm. Tn. Phan A Sim, sebelum meninggal dunia meninggalkan 3 (tiga) orang anak yang bernama :

- a). Budi Susanto, lahir di Jakarta pada tanggal 3 Januari 1972 ;
- b). Herry Wibowo, lahir di Jakarta pada tanggal 7 Maret 1976 ;
- c). Denny Himawan, lahir di Jakarta pada tanggal 13 September 1979 ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas terlihat adanya kekurangan para pihak ini sesuai dengan gugatan Penggugat yang menyatakan gugatan ditujukan kepada ahli waris dari alm. Tn. Phan A Sim sedangkan Tergugat II dan Tergugat III adalah adik dari pada alm. Phan A Sim yang kebetulan dahulu ikut tinggal bersama-sama dengan Tergugat I. Oleh karena adanya kekurangan para pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;



2. Bahwa Penggugat tidak secara jelas meneliti dan mengetahui kedudukan/keberadaan dari pada pihak-pihak yang akan digugat dalam perkara ini yang mengakibatkan kelebihan pihak dalam perkara ini. Hal itu terjadi karena tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat. Tergugat II dan Tergugat III, tidak pernah terlibat dalam proses sewa-menyewa tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini ;

Bahwa lebih dari pada selain tidak adanya hubungan hukum antara Ayah/Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, para Tergugat II dan Tergugat III telah meninggal dunia (Tergugat II meninggal pada tanggal 20 Maret 2004 dan Tergugat III meninggal pada tanggal 25 Desember 1985). Dengan demikian jelas adanya kelebihan para pihak dalam perkara ini karena orang yang telah meninggal dunia tidak dapat diajukan ke depan Pengadilan baik dalam perkara Pidana maupun dalam perkara Perdata. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### DALAM REKONVENSİ :

1. Bahwa sejak suami Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengadakan hubungan sewa menyewa dengan orang tua dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah lagi memenuhi kewajibannya kepada Negara untuk membayar dahulu dikenal dengan luran Pembangunan Daerah dan sekarang menjadi Pajak Bumi dan Bangunan, akan tetapi semuanya dibayar oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Hal tersebut harus menjadi perhatian dari pada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan diperhitungkan dengan uang sewa yang harus dibayar oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Besarnya kewajiban kepada Negara berupa pajak-pajak yang telah dibayar oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang sampai dengan hari ini ditaksir sebesar Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) berikut bunga sebesar 3% (tiga perseratus) setiap bulan ;

2. Bahwa bangunan milik orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengalami kerusakan yang cukup parah atau dengan kata lain tidak layak untuk dihuni lagi hal tersebut telah disampaikan oleh suami Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi sehingga pada tahun 1953, orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan agar dilakukan perbaikan sehingga suami Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi



mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan No.Seri 1477 tahun 1953, dilakukan perbaikan secara menyeluruh/total yang kesemuanya biaya pembangunan tersebut dari pada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;

3. Bahwa sebelum bangunan rumah tersebut diperbaiki secara total suami Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyampaikan tentang biaya pembangunan menjadi tanggung jawab siapa dan dikatakan menjadi tanggung jawab dari orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, akan tetapi sampai dengan tanggal gugatan diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah dibayarkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi biaya-biaya yang telah dipergunakan melaksanakan pembangunan rumah tersebut ;
4. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi ahli waris mewarisi tanah tersebut maka kepadanya juga diwajibkan untuk menanggung semua hutang yang melekat pada warisan tersebut. Oleh karena itu maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menggugat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua kerugian dan atau biaya-biaya yang dipergunakan untuk melakukan perbaikan rumah tersebut adalah sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), berikut bunga sebesar 3 % (tiga perseratus) setiap bulan terhitung sejak tahun 1953 sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;
5. Bahwa berdasarkan uraian di atas dengan jelas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak lagi memiliki bangunan rumah sebagaimana didalilkan dalam gugatan Konvensi akan tetapi bangunan rumah tersebut adalah milik dari pada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kecuali apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pajak atau kewajiban kepada Negara dan biaya perbaikan rumah tersebut sesuai dengan point 1 dan 4 di atas ;
6. Bahwa untuk tertibnya pelaksanaan putusan perkara ini serta untuk menghindari kerugian dari pada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka dengan Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik No.295 dan No.296, yang setempat dikenal dengan Jl. Perniagaan Timur No.86, Jakarta Barat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.295 dan No.296, yang setempat dikenal dengan Jl. Perniagaan Timur No.86, Jakarta Barat ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya Pajak Bumi dan Bangunan kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan bunga 3 % (tiga perseratus) tiap bulan ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perbaikan rumah kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dengan bunga 3 % (tiga perseratus) tiap bulan terhitung sejak tahun 1953 ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik No.295 dan No.396 yang setempat dikenal dengan Jl. Perniagaan Timur No.86 Jakarta Barat ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No.114/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar. tanggal 9 Nopember 2004 :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I ;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Perniagaan Timur No.86 Jakarta Barat sebagaimana sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.295 dan Sertifikat Hak Milik No.296 masing-masing seluas 24 m<sup>3</sup> dan 114 m<sup>2</sup> di Desa Penjaringan Kec. Penjaringan DKI Jakarta Raya sekarang Jakarta Barat ;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan putus hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan para Tergugat sejak tanggal 31 Maret 1995 berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1992 jo. Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang sewa kepada Penggugat sejak bulan Januari sampai dengan Desember 1993, Januari sampai dengan Desember 1994 sampai Januari sampai dengan Maret 1995 yaitu selama 2 tahun 3 bulan, yang pertahunnya sebesar Rp.2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga jumlah seluruhnya adalah  $2\frac{1}{4}$  tahun x Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) = Rp.5.625.000,-(lima juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;
- Menghukum Tergugat I dan siapa saja yang merasa mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat ;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun adanya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lain ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp.419.000,-(empat ratus sembilan belas ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

## DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi ;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi membayar biaya perkara sebesar Nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.556/PDT/2005/PT.DKI. tanggal 21 Maret 2006 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 13 Juni 2007 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Juni 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.114/Pdt.G/2004/PN.JKT.BAR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 05 Juli 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 31 Juli 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding



diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 13 Agustus 2008 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum atau telah melanggar hukum yang berlaku dan setidaknya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Bahkan sama sekali tidak cukup mempertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd) dan tidak memberikan pertimbangan dengan baik (ondeugdelijk gemotiveerd) ;
2. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum dan setidaknya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan Pasal 832 KUHPerdata serta tidak memberikan pertimbangan hukum pada halaman 3 alinea 3, 4 dan 5 karena Termohon Kasasi menggugat Pemohon Kasasi (isteri/janda Alm. Phan A Sim) dan adik-adik Alm. Phan A Sim, padahal ahli waris Alm. Phan A Sim adalah seorang isteri/janda/Pemohon Kasasi dan tiga orang anaknya yaitu Budi Susanto, Herry Wibowo dan Deanny Himawan ;

Bahwa pengajuan adik-adik Alm. Phan A Sim sebagai Tergugat dalam perkara ini juga melanggar Hukum Acara Perdata karena pengertian Tergugat adalah orang yang ditarik ke muka pengadilan karena dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang, namun adik-adik Alm. Phan A Sim tersebut tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Termohon Kasasi ;

Bahkan adik-adik Alm. Phan A Sim tersebut juga sudah meninggal dunia sehingga tidak dapat diajukan ke muka pengadilan ;

3. Bahwa mohon agar dalil-dalil dalam eksepsi dianggap termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini ;
4. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum dan setidaknya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001, serta tidak memberikan pertimbangan hukum pada halaman 3 alinea 3, 4 dan 5 karena berdasarkan Surat Edaran No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil Majelis antara lain menyatakan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) tersebut ;

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan :

Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhi putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

5. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonpensi mohon agar dalil-dalil dalam konpensi dianggap termasuk dan menjadi bagian dalam rekonpensi ini ;
6. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum dan setidaknya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan Pasal 178 ayat 2 HIR serta tidak memberikan pertimbangan hukum pada halaman 3 alinea 3, 4 dan 5 karena walaupun antara gugatan konpensi dengan gugatan rekonpensi ada hubungannya, tetapi inti sengketa keduanya gugatan tersebut sangat berbeda, seharusnya Judex Facti membuat pertimbangan hukum secara tersendiri untuk gugatan rekonpensi bukan langsung menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi ditolak ;
7. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum dan setidaknya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan Pasal 178 ayat 2 HIR, serta tidak memberikan pertimbangan hukum pada halaman 3 alinea 3, 4 dan 5 karena rumah yang terletak Jl. Perniagaan Timur No.86 Jakarta Barat (d/h. Jl. Kongsu Besar) mengalami kerusakan yang cukup parah/tidak layak huni, sehingga suami Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonpensi berinisiatif untuk membangun rumah aquo setelah mendapat Izin Mendirikan Bangunan No. seri 1477 tahun 1953 dengan persetujuan orang tua Termohon Kasasi/Tergugat Rekonpensi (vide bukti T-2) dengan biaya sebesar Rp.300.000.000.-(tiga juta rupiah) ;

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

Bahwa alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti sudah tepat dan benar, yaitu tidak salah menerapkan hukum, lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam

Hal 12 dari 14 hal. Put. No.753 K/PDT/2008



pemeriksaan 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 Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 ;

Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik obyek sengketa yang disewa oleh Tergugat ;

Bahwa ternyata Tergugat sebagai penyewa telah lalai, tidak membayar sewa tepat pada waktunya, sehingga obyek sengketa harus dikosongkan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi 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 No.4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PHAN TJOEN SIOE** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi 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 Rabu, tanggal 19 Nopember 2008** oleh **Dr. HARIFIN A. TUMPA, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. DIRWOTO, SH.**, dan **I MADE TARA, SH.**, 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh **RITA ELSY, SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/H. DIRWOTO, SH.

Ttd/I MADE TARA, SH.

K e t u a,

Ttd/Dr. HARIFIN A. TUMPA, SH.,MH.

Panitera Pengganti

Ttd/RITA ELSY, SH.,MH.

Biaya-biaya kasasi :

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
  2. Redaksi ..... Rp. 1.000,-
  3. Administrasi kasasi  Rp.493.000,-
- J u m l a h ..... Rp.500.000,-

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, S.H., M.H.

NIP. 040 044 809

Hal 14 dari 14 hal. Put. No.753 K/PDT/2008

**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)

