



P U T U S A N

No. 1894 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. RAMZI DATUK SUTAN SATI, beralamat di Jalan Mawar II No. 09 RT.13 Kel. Solok Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada **H. WARMAN, SH.**, Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman No. 99 Kel. Tambak Sari Jambi, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 April 2009, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

Hj. MAS AYU ZAINAB, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 43 RT.04 Kel. Talang Jauh, Kec. Jambi Selatan, Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada **TAUFIK, SH.** dan **LITA DEWI ANDAYANI, SH.**, para Advokat, berkantor di Jalan KH. Hasyim Azhari (Lr. Bukit Bulan) Kav.3 Lantai II Jambi, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Mei 2009, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n :

- 1. NY. SOFIA**, beralamat dahulu di Jalan Karet No. 45 Kec. Pasar Kota Jambi, alamat sekarang tidak diketahui lagi ;
 - 2. SUPARDI**, beralamat dahulu di Jalan Tembesi No. 69 Kec. Pasar Kota Jambi, alamat sekarang tidak diketahui lagi ;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat/para Turut Terbanding ;

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 dahulu sebagai Tergugat dan para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jambi pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Suami Penggugat Syech Abdillah Albafry (alm) dan ibu suami Penggugat Siti Saidah (almh) mempunyai sebidang tanah seluas 296 M2 terletak di Kel. Orang Kayo Hitam Kec. Pasar Jambi Sertifikat Hak Milik No. 227

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Maret 1966 an. Syech Abidillah Bin Abdul Rachman Bin Acmad Bafadal dan Siti Saidah binti Achmad Bani berikut beberapa bangunan ruko berlantai dua (tingkat dua) yang berdiri/ada di atas tanah tersebut yaitu ruko No. 32, 33, 34, 35 dan ruko No. 36 ;

Bahwa oleh karena suami Penggugat tersebut meninggal dunia maka kepemilikan tanah berikut bangunan ruko-ruko itu menjadi/jatuh kepada ahli waris yaitu Penggugat dan anak-anak Penggugat dan oleh Penggugat dan anak-anak Penggugat SHM No. 227 dilakukan pemecahan sesuai dengan masing-masing ruko tersebut salah satunya untuk tanah berikut ruko No. 32 yang ada di atasnya adalah SHM No. 328 an nama Mas Ayu Zainab ;

Bahwa sebelum SHM No. 227 dipecah atau semasa suami Penggugat masih hidup tepatnya pada tanggal 02 Oktober 1972, suami Penggugat telah menyewakan ruko No. 32 yang terletak di Jalan Y. Leimena Rt.02 Kel. Orang Kayo Hitam Kec. Pasar yang dikuasai Tergugat tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk waktu yang tidak terbatas/selamanya ;

Bahwa pada tanggal 18 Juni 1988 hak sewa ruko tersebut dialihkan/dioper oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat, dengan persetujuan dari suami Penggugat. Pengoperan hak sewa menyewa ruko tersebut telah dituangkan dalam akta No. 20 tanggal 18 Juni 1988 yang dibuat dihadapan Nani Widiawati, SH. Notaris di Jambi. Dan sejak 18 Juni 1988 bangunan ruko tersebut ditempati dan dikuasai Tergugat sampai sekarang ;

Bahwa dalam perjanjian pengoperan hak sewa tersebut, hak sewa diberikan dan berlaku untuk selamanya atau untuk waktu selama pihak Tergugat berkehendak menyewanya, hal tersebut sangat merugikan Penggugat dan Penggugat sangat keberatan, dan ternyata sangat bertentangan dengan Pasal 12 angka 6 Undang-Undang Republik Indonesia No. 43 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Hal tersebut baru diketahui oleh Penggugat pada bulan Maret 2003. Oleh karena itu pada bulan April 2003 Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat bahwa perjanjian Pengoperan hak sewa tanggal 18 Juni 1988 Akta No. 20 tidak dapat dipakai lagi atau tidak berlaku lagi atau telah berakhir, untuk itu Penggugat meminta Tergugat untuk mengosongkan bangunan ruko milik Penggugat tersebut atau kalau Tergugat tetap menyewa ruko tersebut, maka antara Penggugat dengan Tergugat harus membuat perjanjian baru yang mempunyai batas waktu dan harga yang berlaku sekarang. Bahwa Tergugat tidak mau mengosongkan ruko tersebut, dan tidak mau juga untuk membuat perjanjian baru. Andaipun mau membuat perjanjian baru, Tergugat minta waktu sewa selama 25 tahun serta

Hal. 2 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga sewanya sebesar Rp.2.500.000,-/tahun. Permintaan Tergugat itu sangat tidak patut oleh karena itu Penggugat menolaknya. Penggugat tetap meminta Tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan ruko milik Penggugat tersebut namun Tergugat tetap tidak mau mengosongkan ruko milik Penggugat tersebut sampai saat ini sementara Penggugat sudah tidak mau menerima uang sewa dari Tergugat terhitung sejak bulan April 2003 ;

Bahwa atas tindakan Tergugat yang tidak mau mengosongkan dan tidak mau meninggalkan ruko tersebut Penggugat sangat dirugikan baik materiel maupun Imateriel. Adapun kerugian materiel yaitu apabila Penggugat sewakan, maka Penggugat mendapatkan uang sewa sebesar Rp.15.000.000,-/tahun oleh karena Penggugat telah meminta Tergugat untuk meninggalkan dan mengosongkan ruko milik Penggugat tersebut, maka kerugian Materiel yang Penggugat alami adalah April 2003 sampai dengan April 2008 = 5 tahun x Rp.15.000.000,- = Rp.75.000.000,-. Adapun kerugian Imateriel adalah dengan kejadian tersebut telah mengganggu tenaga dan pikiran Penggugat, dan apabila dinilai dengan uang maka kerugian Imateriel yang Penggugat alami sebesar Rp.50.000.000,-. Oleh karena itu sudah seharusnya secara hukum Tergugat dihukum untuk membayar secara sekaligus dan tunai baik kerugian Materiel maupun kerugian Imateriel tersebut kepada Penggugat ;

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, maka mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat dan ruko milik Penggugat tersebut untuk itu akan diajukan permohonan khusus ;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan kepada alat-alat bukti yang lengkap dan berdasar, maka beralasan untuk menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet maupun kasasi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jambi agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jambi ;
3. Menyatakan tanah seluas 66 M2 yang terletak di Jalan Y Leimena No. 32 Rt.02 Kel. Orang Kayo Hitam Kec. Pasar Jambi SHM No. 328 tahun 2002 berikut bangunan ruko dua tingkat No. 32 yang ada di atas tanah tersebut adalah milik Penggugat ;
4. Menyatakan perjanjian pengoperan hak sewa rumah toko/ruko 2 (dua) tingkat antara Suami Penggugat Abdillah Bin Abdurahman dan Tergugat

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/Pdt/2009



serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana Akta No. 20 tanggal 18 Juni 1988 yang dibuat oleh Nani Widiawati, SH. Notaris di Jambi, dinyatakan telah berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak April 2003 ;

5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah toko dua tingkat milik Penggugat yang terletak di Jalan Y Leimena No. 32 Rt.02 Kel. Orang Kayo Hitam Kec. Pasar Jambi dan Menyatakannya/ mengembalikannya kepada Penggugat tanpa suatu beban apapun ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiel yang Penggugat alami terhitung sejak April 2003 sampai dengan April 2008 yaitu sebesar Rp.75.000.000,- kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai, jumlah tersebut bertambah sesuai dengan tanggal, bulan, tahun pengosongan dan penyerahan ruko tersebut oleh Tergugat kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar gati rugi Imateriel yang dialami Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai ;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi ;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jambi atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang adil ;

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

- a. Bahwa Tergugat merasa keberatan dengan diajukannya perubahan gugatan oleh Penggugat, adapun yang menjadi alasan keberatan Tergugat adalah sebagai berikut :
 - Perubahan diajukan setelah persidangan telah melewati acara mediasi, padahal menurut Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam buku II pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Peradilan diatur bahwa syarat formil boleh diajukan perubahan gugatan yakni : diajukan pada saat sidang pertama dan pihak Tergugat hadir ;
 - Perubahan gugatan yang diajukan Penggugat telah nyata mengakibatkan gugatan mengalami perubahan dan penambahan pokok perkara serta telah mengubah kejadian material yang diatur bahwa perubahan suatu gugatan tidak boleh bilamana perubahan itu telah mengubah atau menambah pokok gugatannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sejalan dengan bunyi Pasal 127 Rv dalam Yurisprudensi pun ditegaskan hal serupa yakni putusan MA No. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa perubahan mengenai pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak ;
- Perubahan juga telah merubah posita (vide perubahan poin 4) disamping itu pun telah menimbulkan kerugian bagi diri Tergugat karena Tergugat telah siap mengajukan Jawaban disamping hal ini tidak dapat diterima Tergugat sebab nyata-nyata bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 943 K/Pdt/1985 yang menegaskan bahwa "..... tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan hanya untuk membela diri" ;
- b. Bahwa Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah ruko obyek perkara, dengan tidak disebutkannya batas-batas serta ukuran tanah tersebut telah menyebabkan objek perkara menjadi kabur, hal yang demikian bertentangan dengan ketentuan prinsip hukum acara, bilamana diputuskan dengan kondisi demikian maka akan mengakibatkan kesulitan dalam melaksanakan putusan dikemudian hari kelak artinya putusan dikualisir sebagai Non Executable ;
- c. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengakui kedudukan Tergugat atas ruko tersebut (vide angka 3 dan angka 4 surat gugatan) yang syah dan kuat dibawah persetujuannya Haji Siti Saedah dan Syech Abdillah, keduanya mertua dan suami dari Penggugat sebagai pemilik asal dimana persetujuan itu tidak saja hanya mengikat kedua almarhum Haji Siti Saedah dan Syech Abdillah akan tetapi juga terhadap semua ahli waris, maka gugatan jika hanya diajukan oleh Penggugat sendiri saja tanpa mengikut sertakan anak cucu yang lain, hal demikian terlihat gugatan adalah kurang pihak (minus in persona) ;
- d. Bahwa sebagai bukti perlunya ahli waris lain diikutsertakan dalam perkara ini, adalah berdasarkan alasan yang dibuat oleh Penggugat sendiri, dalam hal mana pada tanggal 16 Maret 2008, dimana terhadap ruko obyek perkara sesungguhnya telah terjadi kesepakatan jual beli tetapi pada saat menghadap Notaris/PPAT untuk melaksanakan pembayaran, Penggugat dengan dalih anak-anaknya tidak setuju, lalu ia batalkan begitu saja kesepakatan jual beli secara sepihak tanpa ada perundingan kembali Penggugat mengajukan gugatan ini, fakta ini diakui secara tegas oleh Kuasa Hukum Penggugat dihadapan Hakim Mediator. Pembatalan jual beli tersebut secara sepihak oleh Penggugat telah sangat merugikan Tergugat, dan baik

Hal. 5 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/Pdt/2009



terhadap kesepakatan jual beli ruko a quo maupun atas kerugian Tergugat akibat dibatalkannya Jual Beli itu maka Tergugat berencana mencadangkannya untuk suatu saat nanti menggugat pula pihak Penggugat. Dengan demikian kiranya dalam perkara ini sangat perlu keikutsertaan semua ahli waris ;

- e. Bahwa sebagaimana dimaksud dengan akte Notaris No. 20 tanggal 18 Juni 1988, yang bertindak selaku pihak dalam perjanjian adalah Ny. Sofia dan Supardi yang dalam gugatan a quo adalah selaku Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II karena itu pihak Penggugat haruslah mampu untuk menghadirkannya kemuka persidangan agar gugatannya itu jelas dan tidak kurang pihak. Jika Penggugat dalam gugatannya sudah mengatakan alamat para Turut Tergugat tidak diketahui lagi artinya sama saja Penggugat tidak menggugat para Turut Tergugat karena sudah pasti Pengadilan tidak dapat memanggil yang bersangkutan ;
- f. Gugatan Penggugat adalah kabur dan menyimpang, dalil positifnya adalah tentang hak sewa yang tidak terbatas yang diberikan kepada Tergugat, dimana menurut Penggugat hak sewa yang demikian telah bertentangan dengan Pasal 12 angka 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1992 namun petitum gugatannya tidak menuntut tentang masalah itu tapi yang diminta adalah masalah pengosongan ruko, menurut Tergugat petitum yang tidak didukung posita, gugatan yang demikian adalah kabur dan menyimpang ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 26/Pdt.G/2008/PN.Jbi. tanggal 9 Oktober 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jambi berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 26/BA.CB/2008/PN.JBI. tanggal 15 Agustus 2008 ;
3. Menyatakan tanah seluas 66 M2 yang terletak di Jalan Y. Laimena No. 32 RT.02 Kel. Orang Kayo Hitam Kec. Pasar Jambi SHM No. 328 tahun 2002, berikut bangunan ruko dua tingkat No. 32 yang ada di atas tanah tersebut adalah milik Penggugat ;
4. Menyatakan Perjanjian pengoperan hak sewa rumah toko/ruko 2 (dua) tingkat antara Suami Penggugat Abdillah Bin Abdurrachman dan tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana Akta No. 20 tanggal 18 Juni 1988 yang dibuat oleh Nani Widiawati, SH. Notaris di Jambi, dinyatakan telah berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak April 2003 ;

5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah toko dua tingkat milik Penggugat yang terletak di Jalan Y. Laimena No. 32 RT.02 Kel. Orang Kayo Hitam Kec. Pasar Jambi dan menyerahkannya/mengembalikannya kepada Penggugat tanpa suatu beban apapun ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiel yang Penggugat alami terhitung sejak April 2003 sampai dengan April 2008 yaitu sebesar Rp.75.000.000,- kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai jumlah tersebut bertambah sesuai dengan tanggal, bulan, tahun pengosongan dan penyerahan Ruko tersebut oleh Tergugat kepada Penggugat ;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp.1.809.000,- (satu juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan putusan No. 04/Pdt/2009/PT.Jbi. tanggal 11 Maret 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 April 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 April 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 26/Pdt.G/2008/PN.Jbi. Jo. No. 04/Pdt/2009/PT.Jbi. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Mei 2009 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 11 Mei 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 20 Mei 2009 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/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)



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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

I. Hakim Banding tidak melaksanakan Pasal 195 RBg sebagaimana mestinya: Pemohon Kasasi yang mencari keadilan dan mendambakannya dari Hakim Banding, ternyata hanya kecewa dan keberatan juga menyedihkan karena begitu mudahnya Hakim Banding menyatakan bahwa pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama itu dapat disetujui dan dibenarkan dan karena itu mengambil alih dan menjadikannya dasar pertimbangannya sendiri, padahal beberapa persoalan hukum yang pokok masih sangat patut dijelaskannya dalam pertimbangan hukumnya, baik terhadap hal dan keadaan yang belum dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama maupun yang sudah disinggunginya dalam putusannya tapi masih kabur, sehingga karena itu menurut Pemohon Kasasi Hakim Banding tidak menerapkan ketentuan Pasal 195 RBg, yakni diantaranya seperti berikut ini :

1. Kenapa Hakim Banding menyatakan telah setuju dan benar ruko terperkara yang terletak dalam pasar dengan kegiatan bisnis (jual beli barang) adalah tergolong rumah tempat tinggal, padahal Hakim Tingkat Pertama tidak/belum sama sekali memberikan penjelasannya selain dalam pertimbangannya mengatakan toko hanya satu tingkat.

Apakah benar yang dinamakan toko itu hanya satu tingkat, sedang ruko dua tingkat adalah rumah tempat tinggal, maka seharusnya Hakim Banding menjelaskan dasar pembenarannya itu.

2. Dalam Akte Perjanjian (Bukti T-II) dalam Pasal 12 nya menyebutkan, kedua belah pihak mengenai perjanjian ini tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Sipil dan Kitab Undang-Undang Hukum Perniagaan yang berlaku di Indonesia.

Ini adalah masalah hukum termasuk yang pokok dalam perjanjian. Namun Hakim Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangannya sama sekali tentang pernyataan hukum yang digunakan kedua belah pihak dalam perjanjiannya tersebut. Tahu-tahu Hakim Banding menyatakan dapat disetujui dan dibenarkan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama itu. Maka Pemohon Kasasi patut menanyakan, apanya yang benar yang disetujui itu.

Pernyataan penundukkan diri kedua belah pihak kedalam KUH Sipil dan KUH Perniagaan itu menunjukkan dan menyimpulkan bahwa ruko yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperjanjikannya dengan sendirinya (otomatis) adalah Toko, bukan tempat tinggal, karena itu peraturan sewa menyewanya bukan diatur oleh Pasal 12 angka 6 UU No. 4 Th. 1992 jo. Pasal 21 PP. No. 44 Th. 1994, tapi oleh Pasal 23 Ayat (1) huruf b dari PP No. 49 Th. 1963.

3. Hakim Banding seharusnya menjelaskan dalam pertimbangannya kenapa ruko terpaksa dikembalikan kepada Penggugat/Termohon Kasasi tanpa suatu beban apapun, sedangkan dalam perjanjiannya (bukti T-II) Pasal 3 nya jelas mengatakan bahwa Penggugat yang hendak mengambil kembali ruko yang disewakannya itu, maka pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat dikurangkan 30% dari harganya.

Hakim PN hanya beralasan pada UU No. 4 Th. 1992 karena diberlakukannya terhadap ruko terpaksa maka bukti T-II Akte No. 20 Tgl. 18 Juni 1988 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi (putusan PN Hal. 26).

Andaikanlah benar UU No. 4 Th. 1992 itu dapat diberlakukan terhadap ruko terpaksa sehingga akte No. 20 Tgl. 18 Juni 1988 itu tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi, maka tidak mengikatnya lagi itu hanya soal waktu, tapi tidaklah berarti semua isi perjanjian lainnya dalam akte itu turut hapus atau hilang oleh hukum publik itu.

Selain soal waktu, didalam akte itu masih ada hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang tidak mungkin dihapus/dihilangkan atau dirampas begitu saja, harus ada pemulihannya.

Katakanlah sebagai konsekwensi diberlakukannya UU No. 4 Th. 1992 itu ruko terpaksa dikembalikan kepada Penggugat/Termohon Kasasi, tapi dalam Akte Perjanjian diatur bahwa ruko ketika diambil oleh Penggugat maka harga ruko itu harus dia bayar kepada Tergugat/Termohon Kasasi sebanyak 70% karena dikurangi 30% sesuai ketentuannya.

Negara RI bukan Negara Komunis yang semena-mena menghilangkan hak dan kewajiban keperdataan orang, tapi Negara Hukum yang dasar sila pertamanya Ketuhanan Yang Maha Esa, dimana hak dan kewajiban itu dipertanggungjawabkan sampai keakhirat kelak. Ingat kesalahan sebesar biji bayam saja akan terlihat kelak di akhirat, apalagi dosa besar menzalimi/mengkhianati hak orang dan segala kenikmatan yang diperoleh didunia ini akan dipertanggung jawabkan kelak. Jadi

Hal. 9 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/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)



janganlah hendaknya main-main dengan amanah dan perjanjian yang dibuat.

4. Ada yang lebih menyolok dan menyedihkan dari pertimbangan Hakim PN yang dikatakan benar oleh Hakim Banding tersebut yang menyatakan Akte No. 20 Tgl. 18 Juni 1988 (bukti T-II) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi dengan diberlakukannya UU No. 4 Th. 1992.

Dalam Akte itu ada ketentuan (Pasal 3) yang pada pokoknya mengatakan jika ruko hendak diambil oleh Penggugat/yang Menyewakan/maka Penggugat harus membayar harga ruko itu kepada Tergugat/Penyewa dikurangkan 30% maka Hakim PN dan Hakim PT terhadap ketentuan yang merupakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat itu dihapuskannya/hilang lenyap.

Lalu juga ada ketentuan dalam akte itu (Pasal 2) bahwa terhadap Tergugat sebagai penyewa ditetapkan membayar sewa kepada Penggugat sebagai yang menyewakan setiap bulannya 150 kg beras mesin/maka Hakim PN dan Hakim PT terhadap ketentuan yang merupakan kewajiban Tergugat itu tidak hilang atau dihapuskan/malah menjadi naik berlipat sekian enam ratus persen (600%) dari Rp.2.400 ribu menjadi Rp.15 juta).

Nampak disini/kewajiban Penggugat/Termohon Kasasi kepada Tergugat/Pemohon Kasasi dilenyap atau dihapusnya dan sebaliknya kewajiban Tergugat/Pemohon Kasasi kepada Penggugat diperberatnya berlipat kali/maka dimana Hukum dan Keadilan diletakkannya. Disini jelas Judex Facti tidak melaksanakan peradilan dan Hukum sebagaimana mestinya.

- II. Judex Facti keliru memberikan pertimbangannya karena menyimpang dan tidak berpijak dari fakta/realitanya.

Faktanya adalah bersesuaian dengan apa yang diterangkan oleh saksi Penggugat/Termohon Kasasi sendiri (Rahman Efendi Basaleh), bahwa Siti Saidah/Abdillah mempunyai tanah dalam Pasar Kota Jambi, SHM No. 227 Tahun 1966, semula diatasnya ada ruko dinding dan lantainya terdiri dari papan, atap seng dan oleh Pemerintah Kota Jambi, bangunan tersebut dirobohkannya dan bagi pemilik tanah yang mampu diperbolehkan untuk membangun sendiri ruko permanen dan yang tidak mampu akan dibangun sendiri oleh pemerintah. Lalu Siti Saidah/Abdillah tidak mampu membangun sendiri, maka untuk membangun ruko permanen di atas tanahnya itu sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perintah dari Pemkot itu, ia Siti Saidah/Abdillah dengan Akte Tgl. 6 Mei 1972 No.6 dihadapan Notaris M. Napitupulu memberi izin kepada Ng Kim Tjoan atas biaya Ng Kim Tjoan sendiri untuk mendirikan bangunan ruko permanen di atas tanah miliknya itu, dengan hak bagi Ng Kim Tjoan untuk menempati sendiri bangunan ruko yang didirikannya itu ataupun menunjuk pihak lain sebagai penyewa atas ruko tersebut, berikut bidang tanah di atas mana bangunan ruko itu didirikan (Ketentuan tsb dapat dilihat pada halaman kedua akte Tgl. 2 Oktober 1972 No. 2 (Bukti T-I).

Adanya ketentuan tersebut di atas tidak disentuh sama sekali oleh Judex Facti dalam putusannya. Padahal dari realita di atas, terdapat dua hal yang tidak dapat diabaikan begitu saja oleh kedua peradilan tersebut :

Pertama, Realita itu menunjukkan Ruko Terperkara adalah Toko, bukan rumah tempat tinggal. Sebab jika ruko itu rumah tempat tinggal, tidak ada hak/kewenangan dan mustahil Pemerintah Kota sendiri merobohkannya atau menyuruh merobohkannya dan memerintahkannya membangun ruko yang permanen.

Kedua, Realita itu menunjukkan, bahwa dari awal sudah nampak dan diketahui faktanya bahwa yang menjadi hak milik sepenuhnya dari Siti Saidah/Abdillah cuma tanah, sedangkan ruko diatasnya adalah bangunan orang lain atas biayanya orang lain itu, ialah pihak yang akan menempati atau yang akan menyewanya ic. Tergugat/Pemohon Kasasi sebagai penyewa terakhir/sekarang, yang sebelumnya adalah Ny. Sofia dan awal/semulanya adalah Ng Kim Tjoan. Karenanya antara pemilik tanah Siti Saidah/Abdillah pihak yang akan menyewakan dengan yang membangun ruko diatasnya sebagai pihak yang akan menjadi penyewa terikat dalam ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang dibuatnya dalam perjanjian dimuka Notaris.

Il. 1. Bukti yang jelas bahwa ruko bukan milik sepenuhnya Siti Saidah/Abdillah, sebagaimana yang nampak pada peralihan ruko itu dari Ng Kim Tjoan kepada Ny. Sofia dimana Ny. Sofia membayar harga bangunan ruko itu tidak kepada Siti Saidah/Abdillah pemilik tanah, tapi membayarnya kepada Ng Kim Tjoan, yakni kepada yang membangun bangunan ruko itu (Bukti T.I, Akte No. 2 Th. 1972, halaman ketiga alenia satu dan dua dari atas).

Dan berikutnya ketika Ny. Sofia/Tan Su Pin alias Supardi melepaskan ruko perkara kepada Tergugat/Pemohon Kasasi, maka Tergugat/Pemohon Kasasi membayar harga bangunan ruko perkara itu

Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/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)



kepada Ny. Sofia/Supardi. Oleh Ny. Sofia/Supardi dari uang yang diterimanya dari Tergugat itu 70% dia ambil untuknya sebagai harga bangunan toko dan 30% ia serahkan kepada Siti Saidah/Abdillah sebagai pemilik tanahnya.

Begitu juga halnya apabila Siti Saidah/Abdillah ingin mengambil ruko itu dari Ny. Sofia/Supardi karena misalnya akan memakai sendiri atau agar dia bebas memiliki ruko itu sepenuhnya, maka Siti Saidah/Abdillah membayar harga ruko itu kepada Ny. Sofia sebesar harga yang Tergugat/Pemohon Kasasi bersedia membayarnya dikurangi 30%.

Fakta/Realita ini tidak dilihat dan diabaikan oleh Judex Facti bahwa selain sebagai bukti bahwa yang membangun/membiayai bangunan ruko itu bukan Siti Saidah/Abdillah, juga sekaligus menjadi bukti bahwa setiap Penyewa yang telah membayar harga bangunan ruko itu 70% kepada Penyewa yang digantikannya dan 30% kepada pemilik tanahnya, maka setiap akhir masa persewaannya apakah karena dioperkan kepada penyewa baru atau karena yang menyewakan (Siti Saidah/Abdillah/Penggugat) akan mengambil sendiri ruko itu, maka penyewa tersebut akan mendapat pengembalian harga bangunan ruko itu sebesar 70% dan yang 30% nya untuk pemilik tanah Siti Saidah/Abdillah (Vide halaman ke empat, alinea kedua dan ketiga akte No. 20 Th. 1988 (bukti T-II).

Jadi Judex Facti yang memutuskan ruko terperkara dikembalikan kepada Penggugat/Termohon Kasasi tanpa suatu beban apapun adalah kesalahan yang nyata menerapkan hukumnya.

Yang benar ialah apabila Judex Facti berpedoman dan berpegang kepada isi perjanjian dalam akte bahwa ruko terperkara bila dikembalikan kepada Penggugat/Termohon Kasasi, maka ketentuannya penggugat membayar harga bangunan ruko itu kepada Tergugat/Pemohon Kasasi sebesar harga yang disepakati kedua belah pihak dikurangi 30%.

Tapi karena Penggugat/Termohon Kasasi dalam gugatannya tidak mengemukakan pilihan/opsi ini, maka kesalahan Judex Facti menerapkan hukum ini, tiada lain pada tingkat Kasasi ini adalah Penolakan atas gugatan Penggugat/Termohon Kasasi.

- II. 2. Judex Facti yang memutuskan perkara tidak berdasarkan perjanjian yang dibuat kedua pihak, maka putusan Hakim PN halaman 22



pertimbangannya menyesatkan sehingga kesimpulannya yang tertuang dalam diktum putusannya menyesatkan pula dengan membuat argumentasi seolah-olah Tergugat mendalilkan bukti T-II itu sebagai bukti peralihan hak kepemilikan, dengan kata lain Hakim PN telah membuat-buat dalil sendiri yang seolah-olah itu dalil Tergugat, padahal dalam akte No. 20 Th. 1988, bukti T-II tersebut, jelas pada Pasal 4 nya mengatakan, jika Tergugat ingin ruko itu beralih kepemilikannya kepada Tergugat, maka Tergugat harus membelinya dengan harga yang sama besarnya dengan harga yang pihak lain sanggup dan bersedia membelinya.

Dalam surat jawaban Tergugat/Pemohon Kasasi dimuka Pengadilan Negeri telah Tergugat kemukakan bahwa sebelum Penggugat mengajukan perkara ini, sebenarnya sudah terjadi persetujuan antara penggugat dengan Tergugat membelinya dengan harga pun sudah disepakati dan Tergugat sudah siap dengan uang tunai sesuai permintaannya tinggal pembayarannya dimuka Notaris, lalu seenaknya Penggugat membatalkannya dengan alasan anaknya tidak setuju, sedangkan Tergugat untuk penyediaan uang kontan itu telah menjual barang perhiasan emas simpanan, sehingga Tergugat mengalami kerugian yang cukup banyak dengan dibatalkannya jual beli itu.

Jadi pertimbangan Hakim PN dalam putusannya halaman 22 itu sangat mengada-ada dan seperti sengaja membuat kekeliruan dan penyesatan, sehingga dengan itu mudah dan enak bagi hakim tersebut menyimpulkan ruko perkara milik Penggugat.

- II. 3. Judex Facti dari awal pemeriksaannya tidak berusaha membedakan antara tanah dengan ruko di atasnya.

Tanah memang milik Siti Saidah/Abdillah dari semula, miliknya 100% tapi ruko di atasnya adalah bangunan yang dibangun dan dibiayai oleh si Penyewa. Penggugat sengaja tidak menyebutkan dalam gugatannya. Siti Saidah/Abdillah atau Penggugat, baru dapat dikatakan pemilik 100% dari ruko itu bila harga bangunan ruko itu dibayarnya kepada penyewa dikurangi 30% sebagaimana ketentuannya terdapat dalam Pasal 3 Akta No. 20 Th. 1988 (Bukti T-II).

Sebelum ada pembayaran harga ruko itu oleh Siti Saidah/Abdillah/ Penggugat kepada Tergugat, maka belumlah ruko perkara itu



menjadi hak miliknya 100%. Dalam gugatan seolah-olah ruko itu miliknya 100% dari awal. Yang ada (padanya) baru hak sewa tiap bulan sebanyak harga 150 kg beras mesin dan 30% dari harga ruko yang dibayar oleh penyewa baru kepada penyewa yang digantikannya apabila terjadi pengoperan sewa menyewanya.

Jadi terhadap Penggugat/Termohon Kasasi pun tidak dengan sendirinya tidak otomatis ruko terperkara dapat diambilnya dengan cuma-cuma tanpa suatu beban apapun sebagaimana yang diputus Hakim PN Diktum Angka 3 dan 5 itu, tapi untuk mendapatkan kepemilikan sepenuhnya 100% atas ruko terperkara - ia Penggugat/Termohon Kasasi tetap membayar terlebih dahulu harga ruko itu kepada Tergugat/Pemohon Kasasi sebagai Penyewa dikurangi 30%. Ini disembunyikan Penggugat dalam gugatannya.

Demikianlah bahwa pertimbangan dan putusan Judex Facti terhadap bangunan ruko terperkara justru bertentangan dengan hukum.

- II. 4. Perjanjian dalam Akte No. 20 Th. 1988 bukti T-II itu dibuat dengan komitmen yang kuat melibatkan ahli waris keduanya.

Dalam perjanjian Pasal 1 akte tersebut menyebutkan bahwa Pihak Siti Saidah/Abdillah juga ahli warisnya dan yang memperoleh haknya, tidak boleh memutuskan persewaan ruko itu dengan jalan atau alasan apapun juga.

Inilah jaminan Siti Saidah/Abdillah termasuk ahli warisnya terhadap pihak Tergugat/Pemohon Kasasi.

Menurut Pemohon Kasasi janji yang diberikan pihak Siti Saidah/Abdillah dan ahli warisnya itu dapat diartikan/disimpulkan bahwa apapun alasannya, apakah karena adanya perobahan undang-undang terhadap perjanjiannya itu maka kedua pihak dalam hal ini pihak Siti Saidah dengan ahli warisnya berkomit/berjanji untuk tetap mempertahankan perjanjian itu dan tidak akan membatalkannya.

Selanjutnya ketentuan dalam Pasal 1 itu dihubungkan dengan Pasal 3 sebagai solusinya jika pihak Siti Saidah ingin mengambilnya kembali ruko yang disewakannya itu, maka pembayaran oleh pihak Siti Saidah kepada pihak Penyewa/Tergugat dikurangkan 30%.

Jadi pihak Penggugat/Termohon kasasi yang hendak mengambilnya dari Tergugat dengan alasan adanya Pasal 12 angka 6 UU No. 4 th. 1992 tersebut, namun kembalinya ruko terperkara kepadanya harus



dengan membayar harganya bangunan ruko itu kepada Tergugat/
Pemohon Kasasi dikurangi 30%.

Berdasarkan kuatnya janji Siti Saidah/Abdillah yang melibatkan
seluruh ahli warisnya, maka beralasan itu dalam eksepsi Tergugat
menolak gugatan yang hanya diajukan oleh Penggugat sendiri tanpa
melibatkan seluruh ahli warisnya Siti Saidah/Abdillah.

Sebab tidak terjadinya jual beli antara Tergugat dengan Penggugat
terhadap ruko perkara adalah beralasan pada anak-anaknya tidak
setuju. Maka sepatutnya pulalah dalam gugatan a quo dilibatkannya
semua ahli waris Siti Saidah/Abdillah.

Jadi pendapat Pemohon Kasasi seharusnya Judex Facti memeriksa
dan memutus perkara berdasarkan perjanjian yang dibuat kedua
belah pihak yang tertulis dalam akte Notaris.

III. Bukti Ruko Terperkara adalah Toko :

Judex Facti mengatakan ruko perkara tidak sama dengan Toko (Putusan
PN hal. 24 alinea terakhir).

Pemohon Kasasi tentu saja sangat keberatan dengan pendapat itu, karena
cukup banyak bukti untuk menunjukkan dan menyimpulkan ruko perkara
adalah toko yang digunakan menjalankan aktifitas perdagangan sehari-hari,
namun Judex Facti tidak menanggapinya seperti realitanya dibawah ini :

- a. Ruko perkara terletak dalam Pasar Kota Jambi (Kecamatan Pasar).
- b. Kegiatan sehari-hari dalam ruko adalah berjualan.
- c. Pekerjaan Pemohon Kasasi adalah berdagang sebagaimana terlihat
dalam gugatan Penggugat dan juga dalam akte No. 20 Th. 1988 tertulis
pekerjaan Pemohon Kasasi adalah Pedagang.
- d. Tergugat/Pemohon Kasasi dan keluarga tidak pernah tinggal berdiam
dalam ruko perkara, sebagaimana hal itu dapat terlihat dan dibuktikan
dari alamat Tergugat/Pemohon Kasasi yang dibuat oleh Penggugat
dalam gugatannya maupun dalam Akte Perjanjian No. 20 Th. 1988.
Seandainya dimaksud untuk tempat tinggal tentulah Tergugat/Pemohon
Kasasi sejak awal tinggal dalam ruko tersebut dengan kata lain Tergugat/
Pemohon Kasasi tidak menyewanya sebagai tempat tinggal sehari-hari,
tapi benar-benar dimaksud itu toko untuk kegiatan perdagangan.
- e. Dalam perjanjian antara Tergugat/Pemohon Kasasi dengan Siti Saidah/
Abdillah dinyatakan bahwa mengenai perjanjian ini kedua belah pihak
tunduk pada KUH Sipil dan KUH Perniagaan yang berlaku di Indonesia
(Pasal 12 Akte No. 20 Tgl. 18 Juni 1988).



Kalau yang disewa menyewakan itu tidak tergolong toko untuk dagang maka apa urgensi dan korelasinya dengan pernyataan kedua pihak itu. Sengajanya membuat penundukkan diri kepada KUH Sipil dan KUH Perniagaan itu adalah bukti bahwa ruko yang diperjanjikan itu adalah toko, bukan hunian untuk tempat tinggal.

f. Sesuai dengan keterangan saksi Penggugat/Termohon Kasasi (Rachman E Basaleh) bahwa Pemerintah Kota memerintahkan bongkar ruko dari bangunan kayu di atas tanah itu, bahkan menurut saksi, Pemerintah Kota sendiri yang membongkarnya dan memerintahkan pemiliknya membangun ruko permanen dan Siti Saidah/Abdillah melaksanakannya dengan cara mencari pihak lain yang bersedia membangun dengan biayanya sendiri, maka bagi Judex Facti seharusnya menjadikan bukti bahwa ruko yang dibangun diatas tanah Siti Saidah/Abdillah itu adalah jenis toko. Sebab seandainya bukan jenis toko, tapi hunian atau tempat tinggal, maka tidak ada hak dan kewenangan pemerintah kota memerintahkan bongkar tempat tinggal orang dengan perintah kepada pemiliknya membangun ruko yang baru yang permanen dan perintah itu terbukti dilaksanakan oleh Siti Saidah/Abdillah dengan bekerja sama dengan pihak lain, yakni dengan pihak yang menempatnya.

g. Jika ruko terperkara hanya tempat tinggal, bukan toko, sewa 150 kg beras mesin diukur dengan per kg sekarang Rp.6.000,- berarti sewa satu bulannya Rp.900.000,- setahun berarti lebih Rp.10 juta. Maka wajarkah sewanya sebanyak itu untuk sebuah tempat tinggal dengan ukuran bangunan dan tanah hanya 66 M2 Sepuluh Juta Rupiah Setahun ?.

h. Ruko terperkara oleh Judex Facti dikatakan bukan toko tapi perumahan dan pemukiman yang tunduk pada ketentuan Pasal 12 angka 6 UU No. 4 Th. 1992 jo. PP No. 44 Th. 1994 tapi bertentangan dengan itu, justru bersikap dan berbuat melambungkan sewanya dari semula Rp.2.400.000,- per tahunnya menjadi Rp.15 juta Rupiah, persis sewa toko/ruko di Kota Jambi yang tanah berikut ruko diatasnya milik 100% dari yang menyewakan.

Sungguh ironis sekali pertimbangan yang diberikan oleh Judex Facti bahwa untuk Tergugat/Pemohon Kasasi ditetapkan ruko itu bukan toko melainkan pemukiman, tapi sebaliknya untuk Penggugat/Termohon Kasasi secara diamdiam dipertimbangkannya ruko terperkara itu sebagai toko sehingga dengan itu permintaan Penggugat/Termohon Kasasi untuk mendapatkan ganti rugi 15 juta rupiah per tahun sejak tahun 2003 s/d



2008 dapat dikabulkannya. Putusan Judex Facti itu ibaratnya orang membelah bambu, yang bagian atas diangkatnya dengan kedua tangannya, yang bagian bawah diinjak dengan kakinya.

- i. Ruko terpaksa untuk dapat disewa oleh Tergugat/Pemohon Kasasi sesuai dengan akte perjanjian (bukti T-II) maka Tergugat/Pemohon Kasasi membayar harga ruko itu menurut perhitungan berapa harga bangunan pada saat membuat perjanjian itu, misalkan kejadiannya sekarang, lalu harga bangunan ruko itu ditaksir atau diperhitungkan 400 juta rupiah maka untuk mengambil ruko itu waktu sekarang tersebut. Pemohon Kasasi harus membayar sebanyak itu dengan ketentuan 70% untuk penyewa lama yang mengoperkan dan 30% untuk yang menyewakan sebagai pemilik tanah.

Maka sekiranya benar menurut Undang-undang ruko itu tidak tergolong toko, hanya tergolong hunian atau tempat tinggal, alangkah bodohnya si penyewa membayar harga ruko 400 juta rupiah hanya dengan status sebagai penyewa ditambah lagi sewa tiap bulan 150 kg beras mesin dan bahkan lebih diperbodoh lagi oleh Hakim PN dan Hakim PT dengan penetapan sewanya menjadi 15 juta rupiah pertahun.

Apa yang Pemohon Kasasi kemukakan diatas dari huruf a sampai i tersebut semuanya adalah realita/fakta yang tidak sama sekali dapat dibantah oleh Penggugat/Termohon Kasasi yang mestinya menjadi bahan pertimbangan Judex Facti untuk menyimpulkan yang diperjanjikan sewa menyewanya dalam akte notaris No. 20 Tgl. 18 Juni 1988 (bukti T-II) tersebut adalah toko bukan hunian tempat tinggal.

IV. Ruko Terpaksa berbeda dengan Ruko-ruko lain.

Pasal 12 angka 6 UU No. 4 Th. 1992 jo. Ps. 21 PP No. 44 Th. 1994 sebagaimana diketahui adalah khusus untuk mengatur perumahan dan pemukiman yang berhubungan dengan penghunian rumah oleh bukan pemilik, maka terhadap ruko terpaksa tidak bisa disamakan dengan penghunian rumah oleh bukan pemilik karena ruko terpaksa berbeda dengan ruko-ruko lain.

Perbedaannya ialah, kalau ruko lain, antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan orangnya satu, artinya yang membangun ruko adalah pemilik tanah sendiri. Tapi lain halnya ruko terpaksa, pemilik tanah Siti Saidah/Abdillah tidak membangun sendiri ruko terpaksa, tapi yang membangun dan membiayai pembangunan ruko adalah orang lain ialah yang menempati atau si penyewa.

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah bahwa terhadap ruko perkara tersangkut status tanah yang diijinkan oleh pemilik asalnya Siti Saidah/Abdillah untuk dibangun dan disewa oleh pihak Tergugat.

Jadi nampak bedanya dimana UU No. 4 th. 1992 jo. PP No. 44 th. 1994 itu penghuninya benar-benar tidak ada sangkut pautnya dengan tanah maupun dengan bangunan, sehingga statusnya karena itu "Penghuni bukan Pemilik".

Menurut Pemohon Kasasi, kasus ruko perkara ini serupa dengan kasus dalam Putusan Mahkamah Agung RI Tgl. 30 April Tahun 1998 No. 2629 K/Pdt/1996 ; bedanya yang dalam putusan MARI tersebut, adalah menyangkut rumah tempat tinggal, sedangkan kasus Pemohon Kasasi adalah ruko, tapi ada keserupaannya dimana MARI dalam putusan itu menolak gugatan Penggugat asal.

Keserupaannya yang lain ialah bahwa yang menggugat Tergugat/ Pemohon Kasasi juga bukan orang yang asli membuat perjanjian tapi adalah turunannya yang dalam Akte Perjanjian (Bukti T-II) sebenarnya ikut berjanji akan mentaati dan menghormati perjanjian yang dibuat pewarisnya (Vide Ps. 1 dan Ps. 11 Akte No. 20 Th. 1988) dan Penggugat/Termohon Kasasi mengajukan gugatan a quo sebenarnya telah melanggar amanah mertua/ suaminya, apalagi bertujuan hendak menzalimi penyewa dengan menggunakan tangan pengadilan untuk mengambil ruko perkara dengan cuma-cuma tanpa suatu beban apapun padahal ia yang juga mengajukan bukti Akte No. 20 Tgl. 18 Juni 1988 itu kemuka pengadilan berarti sangat mengerti dan mengetahui kalau pihaknya mau mengambil ruko itu dari penyewa, maka ia harus membayar harga ruko itu kepada Tergugat dikurangi 30%.

Demikianlah antara ruko perkara jauh bedanya dengan penghunian rumah oleh bukan pemilik yang diatur Pasal 12 angka 6 UU No. 4 Th. 1992 jo. Ps. 21 PP No. 44 Th. 1994, bedanya nampak seperti dibawah ini :

Penghunian rumah oleh Bukan Pemilik :

- Penghuni hanya benar-benar penyewa yang tidak ada sangkut paut dan hubungannya dengan tanah dan bangunan yang dihuninya.
- Pemilik Rumah benar-benar pemilik tanah sekaligus rumah yang disewakannya.
- Penghuni tidak punya hak apa-apa terhadap fisiknya tanah maupun rumah apabila rumah diambil oleh pemilik.

Lain dengan Ruko Terperkara :

Hal. 18 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemilik tanah bukan yang membangun ruko diatasnya.
- Pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk dibangun ruko oleh pihak lain atas biaya sendiri dari pihak lain itu.
- Penghuni adalah yang membangun ruko atas biayanya sendiri.
- Penghuni adalah pihak yang diserahi tanah oleh pemilik tanah untuk dibangun ruko diatasnya.
- Penyewa ruko punya hak 70% dari harga ruko apabila ruko diambil/dikembalikan kepada pemilik tanah.

Maka dari perbedaan itu kiranya dapatlah disimpulkan bahwa Ps. 12 UU No. 4 Th. 1992 jo. PP No. 44 th 1994 itu hanya mengatur soal sewa menyewanya perumahan dan pemukiman yang tidak dapat diperlakukan terhadap ruko terperkara walaupun ruko terperkara itu menurut Judex Facti adalah tergolong hunian/tempat tinggal, apalagi kalau ruko terperkara itu adalah toko sebagaimana Tergugat/Pemohon Kasasi mendalilkannya.

V. Peraturan untuk Ruko Terperkara adalah PP No. 49 Tahun 1963.

Karena itu keliru dan salah Judex Facti menerapkan hukum menggunakan Pasal 12 angka 6 UU No. 4 Tahun 1992 terhadap ruko terperkara karena pasal UU tersebut berlakunya hanya untuk perumahan dan pemukiman dan PP No. 44 Th. 1994 sebagai bahan peraturan pelaksanaannya yang mengatur penghunian rumah oleh bukan pemilik, hanya berkaitan dengan sewa menyewa rumah sebagai tempat tinggal atau hunian (Vide Penjelasan Pasal 24 PP. 44 Tahun 1994).

Tidak berlebihan Pemohon Kasasi mengatakan bahwa tidak ada satupun dari pasal-pasal dalam PP No. 44 Tahun 1994 itu maupun dalam penjelasannya yang menunjukkan dan mengarah bahwa yang dinamakan ruko itu sama dengan tempat tinggal.

Rumah tempat tinggal berlantai dua tidak disebut orang ruko, tapi rumah bertingkat atau yang lebih lazimnya "Gedung Bertingkat".

Orang dan umumnya orang kaya atau pejabat (tinggi) punya rumah tempat tinggal berlantai dua, lalu disebut rumahnya itu ruko, pastilah dia tidak senang dan mungkin marah. Karena itu nampak jelas ketidak samaan ruko terperkara dengan rumah tempat tinggal berlantai dua.

Apa yang Pemohon Kasasi kemukakan pada angka romawi III di atas sebagai bukti bahwa ruko terperkara adalah Toko sedangkan Pasal 12 angka 6 UU No. 4 Th. 1992 jo. Pasal 21 PP No. 44 Th. 1994 berlakunya hanya untuk tempat tinggal atau hunian oleh bukan pemilik pada perumahan dan pemukiman, maka terhadap ruko terperkara yang tidak lain

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah toko, peraturan yang berlaku untuk sewa menyewanya adalah PP No. 49 Tahun 1963 yang pada Pasal 23 ayat (1) huruf b nya menyebutkan jangka waktunya sewa menyewa tidak ditentukan berlaku terus selama tidak dihentikan menurut peraturan ini.

VI. *Judex Facti* tanpa pertimbangan yang cukup mengabulkan ganti rugi sebanyak 75 juta rupiah dari tahun 2003 s/d 2008 tanpa menunjukkan bukti adanya cedera janji atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat, sedangkan uang sewa ruko terperkara selama 5 tahun itu diakui sendiri oleh Penggugat bahwa dianya sendirilah yang tidak mau menerima uang sewa itu.

Bukti kwitansi sewa ruko yang diajukan Penggugat dalam persidangan adalah bukti sewa ruko milik orang lain yang statusnya tidak sama dengan ruko terperkara karena sewa 15 juta rupiah pertahun dari ruko yang diadikannya bukti itu, benarbenar milik yang rukonya dibangun sendiri oleh yang menyewakan, berlainan dengan ruko terperkara yang membangun adalah penyewa.

Sebagaimana diketahui dari gugatannya di atas tanah SHM No. 227 milik Siti Saidah/Abdillah berdiri rukonya dari No. 32 s.d No. 36 terbukti tidak ada yang sewanya mencapai 15 juta rupiah pertahun seperti ruko No. 41 milik orang lain tersebut.

Bahwa yang diputuskan oleh *Judex Facti* tersebut juga bertentangan dengan Pasal 6 PP No. 44 Tahun 1994 yang menyatakan pemilik berhak menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan.

Yang diperjanjikan adalah 150 kg beras mesin menurut harga di Jambi. Sewa 150 kg beras itu adalah tetap, yang disesuaikan adalah harganya menurut harga pasaran di Kota Jambi (Vide Alinea Terakhir Pasal 2 Akte No. 20 Th. 1988).

VII. *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang menetapkan perjanjian pengoperan hak sewa ruko terperkara berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak April 2003 karena bertentangan dengan Pasal 22 PP No. 44 Tahun 1994. Pasal 22 PP tersebut mengatakan penyelesaian sengketa penghunian rumah oleh bukan pemilik dilakukan melalui pengadilan, maka penentuan berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum perjanjian itu, ditentukan kapan sengketa itu diujukannya ke Pengadilan, bukan kapan ia mengetahui adanya Undang-undang itu. Penggugat yang mengetahui adanya UU No. 4 Th. 1992 itu pada tahun

Hal. 20 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/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)



2003 dan ingin mengakhiri perjanjian ketika itu, maka seharusnya tahun 2003 itu ia ajukan ke Pengadilan supaya ia dapat mengakhirinya pada tahun itu juga. Tapi karena baru tahun 2008 ia ajukan ke Pengadilan maka jika Pengadilan mengabulkan perjanjian berakhir, maka berakhirnya adalah sejak diajukannya ke Pengadilan tersebut, bukan sejak diketahuinya undang-undang tersebut. Dan berdasarkan Pasal 6 PP No. 44 Th. 1994 seperti telah disebutkan di atas pada angka romawi VI, berakhir atau tidaknya perjanjian berdasarkan putusan pengadilan, namun sewa yang dibayarkan tetap berdasarkan perjanjian yang sudah ada yakni 150 Kg beras mesin dengan harga yang disesuaikan.

VIII. Diktum Putusan Hakim PN Angka 4 Cacat Hukum.

Karena memutus dengan pihak yang tidak lengkap dengan menghilangkan salah seorangnya.

Dalam Akte No. 20 Tgl. 18 Juni 1988 para pihaknya sebagai pihak pertama adalah : 1. Ny. Sofia dan 2. Supardi ;

Sebagai pihak keduanya adalah : H. Ramzi Dt. Sati ;

Dan sebagai pihak ketiganya adalah : 1. Hj. Siti Saidah dan 2. Abdillah ;

Yang berjanji dan mengikatkan diri untuk menyewakan ruko terpaksa kepada Tergugat (vide Pasal 1 akte tsb) adalah dua orang berikut ahli waris dan yang memperoleh haknya (termasuk Penggugat), ialah H. Siti Saidah dan Abdillah. Kedua nama dari orang itu mempunyai kualitas yang sama dalam membuat dan mengikatkan diri menyewakan ruko terpaksa kepada Tergugat/Pemohon Kasasi. Tanpa keduanya atau satu saja cuma yang mengadakan perjanjian dan mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut (misalnya Abdillah saja) maka perjanjian sewa menyewa ruko itu tidak terjadi.

Sama halnya dengan pihak pertama, Ny. Sofia dan Supardi, jika hanya satu orang saja diantara orang dua itu yang mengadakan perjanjian pengoperan sewa ruko itu kepada Tergugat, maka pengoperan itu tidak jadi. Karena itu disadari oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa ia harus menggugat sebagai Turut Tergugat terhadap kedua orang tersebut.

Demikian juga terhadap pihak yang berjanji dan mengikatkan diri dengan Tergugat untuk menyewakan ruko terpaksa adalah Siti Saidah dan Abdillah. Untuk membatalkan atau mengakhiri perjanjian yang tertuang dalam akte No. 20 Tgl. 18 Juni 1988 tersebut, haruslah atas nama kedua orang tersebut. Tidak bisa hanya atas nama satu orang, Abdillah saja.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena itu putusan Pengadilan Negeri Jambi dalam Diktumnya angka 4 yang menyatakan perjanjian pengoperan hak sewa ruko antara suami Penggugat Abdillah bin Abdurrahman dan Tergugat serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana Akte No. 20 Tgl. 18 Juni 1988, dinyatakan telah berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak April 2003 adalah putusan yang cacat hukum, tidak sah.

Penggugat/Termohon Kasasi dalam gugatannya terlihat banyak kongkalingnya (Tipuan).

Pertama terlihat dalam perubahan gugatannya seperti pada angka 2 gugatan, yang tentu ada maksudnya yang tersembunyi dengan meniadakan nama Siti Saidah ;

Kedua dalam surat gugatannya angka 1 terlihat sejak awal itu Penggugat langsung menyebutkan suaminya dan ibu suaminya mempunyai sebidang tanah berikut ruko di atasnya ;

Gugatan angka 2 menyebutkan kepemilikan tanah berikut bangunan ruko jatuh kepada ahli waris ;

Angka 3 suami Penggugat menyewakan ruko No. 32 sampai pada angka 8 gugatannya tidak pernah sekalipun ia menyebutkan bahwa ruko itu dibangun oleh Pihak penyewa dan untuk mendapatkan kembali ruko itu dari tangan penyewa dia harus bayar harga bangunan itu kepada penyewa dikurangi 30%, sehingga Hakim PN dan Hakim PT tertipu dengan Penggugat yang dalam gugatannya tidak menjelaskan duduk perkara yang sebenarnya, karena ia sejak dari awal mengaku ruko itu miliknya sejalan dengan tanahnya, tanpa menjelaskan asal usul ruko itu dibangun oleh siapa (untung ada saksinya sendiri, Rachman E. Basaleh yang menjelaskan).

Demikian Penggugat/Termohon Kasasi nampak kelaiannya menyembunyikan fakta/realitanya dalam gugatannya, sehingga Judex Facti kehilangan kebenarannya.

IX. Demikianlah dikemukakan alasan keberatan Tergugat/Pemohon Kasasi terhadap putusan Judex Facti, dimana sebagai keberatan utamanya ialah :

- Bahwa menurut Tergugat/Pemohon Kasasi ruko terperkara adalah tergolong jenis toko sebagaimana bukti-buktinya Pemohon Kasasi kemukakan pada angka romawi III (dari a sampai i), yang pengaturan sewa menyewanya adalah PP No. 49 Th. 1963 Pasal 23 ayat (1) huruf b ;
- Ruko terperkara karena itu bukanlah masuk golongan perumahan dan pemukiman, baik ditinjau dari sudut jenisnya yang termasuk golongan

Hal. 22 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

toko, maupun ditinjau dari status tanahnya yang oleh pemilik asal Siti Saidah/Abdillah menyerahkannya kepada Pihak penyewa untuk dibangun ruko diatasnya dengan biaya dari pihak penyewa sendiri.

Karena itu Pasal 12 angka 6 UU No. 4 Th. 1992 jo Pasal 21 PP No. 44 Th. 1994 tidak tepat sasaran diberlakukan terhadap ruko terperkara ;

Sebagai kesamaannya dengan kasus ini adalah putusan MARI tgl. 30 April tahun 1998 No. 2629 K/Pdt/1996 ;

- Andainya Pasal 12 angka 6 UU No. 4 Th. 1992 dibenarkan berlaku bagi ruko terperkara sehingga perjanjian sewa berakhir, maka yang berakhir adalah hak sewa Tergugat/Pemohon Kasasi, tapi hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua pihak terhadap yang satu kepada yang lainnya, selain masalah masa sewa itu, harus dikembalikan kepada bagaimana bunyi perjanjiannya dalam akte yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum lagi itu ;
- Berakhirnya hak sewa Tergugat/Pemohon Kasasi adalah kerugian yang besar bagi Pemohon Kasasi, sebaliknya keuntungan yang besar bagi Penggugat dengan mudahnya ruko itu kembali kepadanya, yang sebelum adanya Undang-Undang itu akan susah bagi Penggugat mengambil ruko itu dari penyewa sebab selagi penyewa berkehendak menyewanya, Penggugat sebagai pihak yang menyewakan tidak dapat membatalkannya. Namun 70% harga ruko tetap harus dibayarnya kepada Tergugat ;
- Tindakan Judex Facti yang menghukum Tergugat/Pemohon Kasasi menyerahkan ruko tanpa suatu beban apapun dan menaikkan sewa menjadi 6 kali lipat adalah sangat keliru karena bertentangan dengan hukum, bertentangan dengan perjanjian dan sudah tidak ada nilai-nilai kewajaran dan kebenarannya ;

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam 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

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

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 Pemohon Kasasi : H. RAMZI DATUK SUTAN SATI tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. RAMZI DATUK SUTAN SATI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat 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 10 Pebruari 2010** oleh Prof. Rehngena Purba, SH.,MS., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. DR. Takdir Rahmadi, SH.,LLM. dan H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at tanggal 12 Pebruari 2010** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh I Made Tara, SH. dan H.M. Zaharuddin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utama, SH.,MM. Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Hj. Tenri Muslinda, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

Ttd./I Made Tara, SH.

Ttd./H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM.

K e t u a ;

Ttd./Prof. Rehngena Purba, SH.,MS.

Biaya kasasi :

1. M e t e r a iRp. 6.000,-

2. R e d a k s iRp. 1.000,-

3. Administrasi kasasi.....Rp. 493.000,-

Jumlah

Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti ;

Ttd./Hj. Tenri Muslinda, SH.,MH.

Untuk Salinan :
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.,MH.

NIP. 040044809.

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 1894 K/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)