



**PUTUSAN**

No. 2819 K/PDT/2010

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

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

**ASNAWI**, bertempat tinggal di Raja Centis RT 011 RW 08, Kelurahan Kota, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

m e l a w a n:

**GO YUSTINA**, bertempat tinggal di Jalan Don PCX da Silva (Toko Tanjung Mas) RT 001 RW 003, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **MARIANUS RENALDY LAKA, S.H.**, Advokat, berkantor di Jalan Ahmad Yani, No. 12 Maumere – Flores, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

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 dahulu sebagai Tergugat di depan persidangan Pengadilan Negeri Maumere pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat adalah istri sah/janda dari almarhum Antonius Lae, yang telah meninggal dunia pada tanggal 17 April 2004;

Bahwa semasa hidup, almarhum suami Penggugat telah mengadakan perjanjian kontrak sewa pakai bangunan rumah milik Tergugat, yang dibuat secara tertulis pada tanggal 13 Maret 1995, dengan diketahui oleh Lurah Beru dan Camat Alok pada saat itu;

Bahwa tujuan kontrak sewa bangunan milik Tergugat tersebut adalah untuk pembangunan usaha dagang (Toko sembako), letak obyek bangunan yang disewakan oleh Tergugat tersebut adalah di sebelah Utara berbatasan langsung dengan Toko Tanjung Mas, sebelah Selatan dengan Toko Varia Indah, Sebelah Timur dengan Jalan Raya dan bagian Barat berbatasan dengan rumah Tergugat dengan ukuran panjang  $\pm 15$  m x lebar 5 m;

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 2819 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa masa sewa pakai bangunan/Toko tersebut adalah selama 14 tahun (empat belas tahun) yang terhitung sejak tanggal 13 Maret 1995 sampai dengan tanggal 13 Maret 2009, dengan harga sewa senilai Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) pertahun, sehingga total harga sewa selama 14 tahun adalah senilai Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah);

Bahwa harga sewa bangunan selama 14 tahun atau senilai Rp. 18.200.000,- tersebut telah dibayar lunas oleh almarhum suami Penggugat pada saat penanda tangan akta perjanjian tersebut disepakati;

Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati hal prinsip yaitu apabila di kemudian hari ada pembatalan, terlebih dahulu diadakan musyawarah antara kedua belah pihak atas dasar saling pengertian dan kemanusiaan;

Bahwa selama masa kontrak sewa bangunan tersebut berjalan yaitu pada tanggal 30 Juni 2000 Tergugat datang ke rumah/toko Tanjung Mas untuk bertemu Penggugat dan almarhum suami Penggugat Antonius Lae, untuk membicarakan lagi tentang perpanjangan sewa kontrak bangunan Toko milik Tergugat tersebut dari akhir masa kontrak tanggal 13 Maret 2009, untuk diperpanjang sampai tanggal 13 Maret 2012 atau selama 3 (tiga) tahun lagi;

Bahwa atas permintaan perpanjangan sewa kontrak bangunan selama 3 tahun kedepan tersebut pada tanggal 1 Juli 2000 Penggugat bersama almarhum suami (Antonius Lae) dari pihak Tergugat bersama istrinya sepakat bahwa:

- Terhadap perpanjangan/penambahan masa sewa bangunan selama 3 tahun kedepan hingga tanggal 13 Maret 2012 tidak perlu dibuat lagi kontrak baru karena perpanjangan sewa pakai tersebut masih dalam tahun berjalan masa kontrak tertulis pertama tanggal 13 Maret 1995 atau sebelum kontrak sewa pertama berakhir sehingga menjadi kesatuan dengan surat perjanjian sewa kontrak bangunan tanggal 13 Maret 1995;
- Bahwa untuk itu Penggugat dan almarhum suami Penggugat serta Tergugat sepakat bahwa perpanjangan sewa kontrak bangunan tersebut disepakati senilai Rp. 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) dengan bentuk pembayaran secara cicil;
- Bahwa untuk itu pihak Penggugat bersama almarhum suami Penggugat dan pihak Tergugat sepakat untuk realisasi pembayaran perpanjangan kontrak sewa bangunan sampai tanggal 13 Maret 2012 tersebut, "cukup" tersebut atau ditulis di setiap kwitansi panjar sewa bangunan tersebut;

Hal. 2 dari 25 hal. Put. No. 2819 K/PDT/2010

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk merealisasikan kesepakatan perpanjangan masa kontrak sewa bangunan tersebut hingga tanggal 13 Maret 2012 (selama 3 tahun ke depan) maka pihak Penggugat bersama almarhum suami Penggugat (Antonius Lae) telah melakukan panjar atas harga sewa tersebut kepada pihak Tergugat selama 5 kali panjar dengan perincian sebagai berikut:

- Panjar pertama dilakukan per kwitansi pada tanggal 1 Juli 2000 senilai Rp. 3.900.000,- (tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) dengan menyebut untuk pembayaran penambahan kontrak dari tahun 2009 sampai tahun 2012;
- Panjar kedua dilakukan perkwitansi pada tanggal 17 Juni 2001 senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan menyebut/tertulis untuk pembayaran penyambungan kontrak rumah;
- Panjar ketiga dilakukan perkwitansi pada tanggal 21 Januari 2002 senilai Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) dengan menyebut/tertulis untuk pembayaran penyambungan kontrak rumah sebelah Toko Tanjung Mas;
- Panjar keempat dilakukan perkwitansi pada tanggal 18 Maret 2005 senilai Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) dengan menyebut/tertulis untuk pembayaran penyambungan kontrak rumah;
- Panjar kelima dilakukan perkwitansi pada tanggal 10 Maret 2005 senilai Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dengan menyebut untuk pembayaran pinjaman sementara untuk diperhitungkan uang kontrak rumah;
- Sedangkan sisa Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dalam bentuk bon barang yang telah diperhitungkan dengan harga sewa bangunan tersebut;

Bahwa sejak perpanjangan kontrak sewa bangunan tersebut dilakukan hingga tanggal 13 Maret 2012 dan semua biaya/harga sewa tersebut telah lunas terbayar pada tanggal 10 Maret 2005 atau setahun setelah suami Penggugat meninggal, usaha toko tersebut berjalan lancar dan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat berjalan dengan baik dan harmonis dalam suasana kerukunan dan kekeluargaan;

Bahwa tanpa alasan yang jelas menurut hukum, tanpa sepengetahuan Penggugat secara sepakat dan melawan hak pada hari Kamis tanggal 19 Maret 2009 telah secara paksa dan kekerasan membongkar dengan cara merusak gembok pintu toko yang sedang dalam masa sewa (sedang dikuasai oleh Penggugat) tersebut, kemudian secara paksa pula telah mengeluarkan semua isi/barang-barang jualan milik Penggugat yang berada di dalam toko/bangunan tersebut berikut semua lemari-lemari penyimpanan barang tersebut di halaman

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 2819 K/PDT/2010

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

toko tersebut, lalu dibiarkan/dibuang saja secara berantakan tanpa pengawasan sehingga banyak barang-barang jualan milik Penggugat tersebut rusak dan tidak dapat terjual/terpakai lagi;

Bahwa barang-barang jualan yang rusak dan tidak dapat dijual lagi dapat diperinci sebagai berikut:

- Air mineral dalam berbagai kemasan, minyak goreng dalam berbagai kemasan;
- Mi dalam berbagai kemasan, mentega, sabun mandi dan cuci dalam berbagai kemasan serta makanan anak-anak (snek) dalam berbagai kemasan;
- Beras, bawang serta bumbu-bumbu dapur dalam berbagai kemasan;
- Dan masih ada barang-barang lainnya yang tidak diinventarisir kerusakannya;
- Bahwa kerugian atas rusaknya barang-barang tersebut diperhitungkan senilai Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa terhadap tindakan Tergugat tersebut di atas pihak Penggugat telah melaporkan ke pihak Polres Sikka namun tidak dapat dilanjutkan proses penyidikannya dengan alasan masalah ini masih dalam rana hukum perdata dan disarankan agar pihak Penggugat dan Tergugat membicarakan lagi tentang nilai/harga sewa kontrak bangunan tersebut;

Bahwa di hadapan penyidik Polres Sikka pihak Tergugat telah mencari alasan-alasan pembenar atas perbuatannya tersebut di atas yaitu:

- Bahwa benar Tergugat telah mengakui memperpanjang kontrak sewa bangunan tersebut hingga 3 (tiga) tahun ke depan yaitu sampai tanggal 13 Maret 2012;
- Bahwa alasan pembongkaran secara paksa yang dilakukan oleh Tergugat tersebut karena nilai harga sewa kontrak untuk tiga tahun ke depan tersebut, sudah tidak layak secara ekonomi untuk kebutuhan sekarang, dan bangunan toko tersebut mau dikontrakkan lagi kepada pihak lain;
- Bahwa untuk itu harga sewa tersebut harus ditinjau kembali;

Bahwa alasan-alasan yang disampaikan tersebut jelas tidak dapat diterima oleh Penggugat karena hak dan kewajiban pihak Penggugat telah diselesaikan dengan baik lagi pula jika dibandingkan harga sewa pertama dengan masa sewa selama 14 tahun hanya senilai Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) sedangkan perpanjangan kedua hanya tiga tahun saja nilai kontraknya sebesar Rp. 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);

Hal. 4 dari 25 hal. Put. No. 2819 K/PDT/2010

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanpa alasan yang jelas pada tanggal 06 Mei 2009 Tergugat mengirim surat kepada Penggugat dengan prihal tidak memperpanjang kontrak bangunan rumah Toko Bumi Mas dan pengembalian uang senilai Rp. 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) dengan dititipkan uang tersebut ke Pengadilan Negeri Maumere;

Bahwa tindakan Tergugat pada tanggal 19 Maret 2009 yang secara sepihak dan secara paksa telah mengambil alih bangunan Toko yang sedang dikuasai oleh Penggugat merupakan tindakan wanprestasi atau ingkar janji karena:

- Pihak Tergugat secara yuridis telah melakukan sesuatu yang menurut hukum perjanjian tidak boleh dilakukan (bertentangan dengan Pasal 1338 BW);
- Pihak Tergugat melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan (melanggar Pasal 3 perjanjian sewa kontrak tanggal 13 Maret 1995);
- Pihak Tergugat secara sepihak melakukan pemutusan perpanjangan sewa kontrak tahap kedua yang seharusnya sampai dengan tanggal 13 Maret 2012, padahal pihak Penggugat telah melakukan prestasinya secara baik dan benar menurut hukum perjanjian;

Bahwa akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut jelas secara hukum telah merugikan pihak Penggugat di dalam prospek pengembangan usaha di bidang pertokoan;

Kerugian-kerugian tersebut secara material dan imateril dapat diperinci sebagai berikut:

1. Kerugian materil berupa:

1). Biaya yang terdiri dari:

- a. Biaya sewa menyewa sebesar Rp. 19.200.000,-
- b. Biaya rehabilitasi bangunan tersebut selama masa kontrak berjalan senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- c. Biaya pemindahan barang-barang yang telah dibongkar dari toko yang disewakan ke gedung milik Penggugat senilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);

Total biaya = Rp. 32.200.000,- (tiga puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);

2). Rugi yang terdiri dari:





- a. Pengeluaran uang senilai Rp. 19.200.000,- sebesar biaya perpanjangan sewa kontrak bangunan hingga 13 Maret 2012 yang telah dibayar lunas oleh Penggugat, namun tidak dapat digunakan lagi oleh Penggugat sehingga berkurang/merosot nilai kekayaan Penggugat (dihitung apabila uang tersebut disimpan di Bank) maka akan memperoleh bunga Bank senilai 20 persen perbulan;

Dihitung sejak 13 Maret 2009 sampai dengan 13 Maret 2012 atau selama 36 bulan = Rp. 3.840.000,- (tiga juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

- b. Jika Penggugat tetap mengembangkan usaha jual-beli di atas Toko/bangunan tersebut maka total penghasilan bersih yang akan diperoleh Penggugat setiap bulan adalah senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Dengan demikian total penghasilan Penggugat yang harus diperoleh = Rp. 10.000.000,- x 36 bulan = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

- c. Akibat pembongkaran dan pengeluaran secara paksa barang-barang jualan milik Penggugat berikut lemari-lemarinya dari dalam Toko/bangunan tersebut dalam posita poin 12 di atas maka kerugian sebagai akibat rusaknya barang-barang jualan tersebut diperkirakan senilai Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

Total rugi = Rp. 398.840.000,- (tiga ratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus empat puluh juta rupiah);

Bahwa nilai kerugian tersebut dihitung terus setiap bulan hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;

**2. Kerugian Immateril yaitu:**

Oleh karena tindakan pembongkaran barang-barang milik Penggugat tersebut dilakukan secara paksa dan dilakukan di depan umum (banyak ditonton oleh masyarakat) telah berdampak negatif terhadap opini publik seolah-olah Penggugat telah berhutang banyak kepada Tergugat, sehingga telah tercemarnya nama baik dan martabat Penggugat sebagai wirausaha ditengah masyarakat;

Kerugian immaterial mana diperkirakan dalam sejumlah uang atau setara dengan nilai uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);



Bahwa kerugian materil dan immaterial tersebut di atas harus dibayar secara tunai dan seketika oleh pihak Tergugat kepada pihak Penggugat;

Bahwa untuk mencegah obyek sewa menyewa tersebut dialihkan lagi oleh pihak Tergugat kepada pihak lain dan secara khusus untuk menjamin tuntutan ganti rugi yang harus dipenuhi oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kiranya sebelum sidang pertama berjalan agar terdahulunya diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap obyek sewa-menyewa tersebut;

Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah maka Penggugat mohon kiranya keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat menyatakan verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa usaha damai di luar Pengadilan sudah berulang kali diupayakan pihak Penggugat namun tidak berhasil;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Maumere agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut:

**PRIMER**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan di atas;
3. Menyatakan hukum surat perjanjian kontrak sewa pakai bangunan tanggal 13 Maret 1995 beserta perpanjangan masa kontrak sewa bangunan yang dibuat oleh almarhum suami Penggugat (Antonius Lae) dan Tergugat hingga tanggal 13 Maret 2012 adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan hukum tindakan Tergugat yang melakukan pemutusan perjanjian sewa pakai bangunan pada tanggal 19 Maret 2009 dengan cara membongkar dan mengeluarkan secara paksa barang-barang jualan milik Penggugat keluar dari bangunan toko yang sedang dalam masa sewa/sedang dikuasai oleh pihak Penggugat, merupakan perbuatan Wanprestasi/ingkar janji;
5. Menyatakan hukum bahwa akibat perbuatan wanprestasi tersebut Penggugat telah menderita kerugian baik secara materil dan immaterial yang dapat diperinci sebagai berikut:



A. Kerugian materil berupa:

1). Biaya yang terdiri dari:

- a. Biaya sewa menyewa sebesar Rp. 19.200.000,-
- b. Biaya rehabilitasi bangunan tersebut selama masa kontrak berjalan senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- c. Biaya pemindahan barang-barang yang telah dibongkar dari toko yang disewakan ke gedung milik Penggugat senilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);

Total biaya = Rp. 32.200.000,- (tiga puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);

2). Rugi yang terdiri dari:

- a. Pengeluaran uang senilai Rp. 19.200.000,- sebesar biaya perpanjangan sewa kontrak bangunan hingga 13 Maret 2012 yang telah dibayar lunas oleh Penggugat, namun tidak dapat digunakan lagi oleh Penggugat sehingga berkurang/merosot nilai kekayaan Penggugat (dihitung apabila uang tersebut disimpan di Bank) maka akan memperoleh bunga Bank senilai 20 persen perbulan;

Dihitung sejak 13 Maret 2009 sampai dengan 13 Maret 2012 atau selama 36 bulan = Rp. 3.840.000,- (tiga juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

- b. Jika Penggugat tetap mengembangkan usaha jual-beli di atas Toko/bangunan tersebut maka total penghasilan bersih yang akan diperoleh Penggugat setiap bulan adalah senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Dengan demikian total penghasilan Penggugat yang harus diperoleh = Rp. 10.000.000,- x 36 bulan = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

- c. Akibat pembongkaran dan pengeluaran secara paksa barang-barang jualan milik Penggugat berikut lemari-lemarinya dari dalam Toko/bangunan tersebut dalam posita poin 12 di atas maka kerugian sebagai akibat rusaknya barang-barang jualan tersebut diperkirakan senilai Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

Total rugi = Rp. 398.840.000,- (tiga ratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus empat puluh juta rupiah);





Bahwa nilai kerugian tersebut dihitung terus setiap bulan hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;

3) Kerugian Immateril yaitu:

Oleh karena tindakan pembongkaran barang-barang milik Penggugat tersebut dilakukan secara paksa dan dilakukan di depan umum (banyak ditonton oleh masyarakat) telah berdampak negatif terhadap opini publik seolah-olah Penggugat telah berhutang banyak kepada Tergugat, sehingga telah tercemarnya nama baik dan martabat Penggugat sebagai wirausaha di tengah masyarakat;

Kerugian immaterial mana diperkirakan dalam sejumlah uang atau setara dengan nilai uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

6. Menghukum Tergugat oleh karenanya untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan seketika sejumlah uang yang ditentukan sebagai berikut:

A. Kerugian Materil berupa:

- 1). Biaya senilai Rp. 32.200.000,- (tiga puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);
- 2). Rugi senilai Rp. 398.840.000,- (tiga ratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

B. Kerugian Immateril: senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

Kerugian materil dan immaterial tersebut dihitung terus sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan;

7. Menyatakan putusan ini serta merta dilaksanakan walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

**SUBSIDER:**

Atau: menjatuhkan putusan lain yang dirasakan adil (Ex Aequo et bono);

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

Mohon agar segala yang telah Penggugat uraikan dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) dalam pokok perkara berguna pula dalam gugatan balik Penggugat;

Bahwa sebagaimana telah Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) uraikan sebelumnya Tergugat dalam gugatan balik



(gugatan dalam pokok perkara) telah mekalukan perbuatan melawan hukum dengan mencoba menawarkan sewa kepada pihak lain bangunan yang masih dalam perikatan sewa menyewa antara Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) dengan alm. Antonius Lae. Selain itu Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) telah pula menghancurkan atau merubah bentuk bangunan yang menjadi obyek sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat dengan alm. Antonius Lae;

Bahwa meskipun Tergugat dalam gugatan Balik (Penggugat dalam pokok perkara) adalah ahli waris alm. Antonius Lae, akan tetapi Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) bukanlah orang yang disebutkan dalam perjanjian tersebut untuk menikmati obyek sewa menyewa atas bangunan tersebut, apabila berusaha untuk menguasai tanpa hak dengan menawarkan sewa kepada orang lain serta menghancurkan dinding bangunan gedung yang menjadi obyek sewa menyewa untuk dibuatkan pintu yang menghubungkan rumah Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam Pokok Perkara) dengan Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat dalam gugatan balik);

Bahwa Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) juga telah mengajukan keberatan terhadap Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) akan tetapi karena kebodohan dan ketidak tahuan mengenai prosedur hukum yang harus dilalui Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan orang lain maka Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan ganti rugi sebagaimana dilakukan Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) saat ini;

Bahwa adapun perbuatan Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) yang melebihi hak dan termasuk perbuatan melawan hukum atas bangunan yang menjadi obyek sewa menyewa antara Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) dengan alm. Antonius Lae, yaitu Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) telah:

- a. Merubah bentuk/menghancurkan bangunan yang menjadi obyek sewa menyewa bangunan yang merupakan milik Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) dimana dinding bangunan yang disewakan oleh alm. Antonius Lae tersebut dihancurkan dan dibuat pintu yang



menghubungkan bangunan milik Penggugat dalam gugatan balik (tergugat dalam pokok perkara) dengan tempat tinggal Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara), akibat rusaknya tersebut, Penggugat dalam gugatan balik terpaksa harus mengeluarkan uang untuk memperbaiki tembok tersebut sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

b. Membuat saluran pembuangan air yang melintasi bangunan milik Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) yang disewakan terhadap alm. Antonius Lae, sehingga akibatnya plafond atas rumah tersebut rusak akibat tetesan dari air pembuangan, dan akibat dari rusaknya plafon atas rumah milik Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara), Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) memperbaiki kerusakan tersebut sebesar Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah);

c. Mengganti lantai bangunan sesuai dengan kehendak Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) tanpa terlebih dahulu minta ijin dari pemberi sewa atau pemilik bangunan yaitu Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara), seolah-olah bangunan yang disewakan Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) kepada alm. Antonius Lae adalah milik Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara), sehingga akibatnya Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) mengalami kerugian karena memikirkan perbuatan Tergugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) sehingga Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) jatuh sakit karena stress akibat tidak habis pikir akan perlakuan Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) dan akibatnya menghabiskan perawatan dan membeli obat sebesar kurang lebih Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);

Bahwa jumlah kerugian materil yang nyata diderita oleh Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) jumlahnya sebesar Rp. 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);

Sedangkan akibat kerugian yang diderita Penggugat secara moril (immaterial) akibat dari perbuatan Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) yang telah membuat malu/dan merusak nama baik Penggugat dalam gugatan balik dalam lingkungan masyarakat dimana segala kebaikan dan kepercayaan yang diberikan Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam



pokok perkara) kepada Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara), telah disalah artikan justru malah dijelek-jelekkan dan dituduh yang tidak-tidak seperti melakukan pengrusakan barang-barang milik Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara), sampai menjadi korban kemarahan orang lain yang telah dijanjikan atau ditawarkan oleh Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara), dimana kerugian itu tidak dapat dinilai dengan uang, dan apabila dapat disamakan dengan sejumlah uang maka kerugian yang diderita adalah Rp. 500.000.000,- - (lima ratus juta rupiah) dan ditambah dengan pernyataan permohonan maaf yang ditujukan Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) yang ditujukan Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) yang dinyatakan oleh Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) di dalam harian Pos Kupang selama 1 (satu) minggu berurut-turut;

Bahwa untuk menjamin kerugian yang dimintakan Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) yaitu berupa tanah dan bangunan di Jalan Dan PCX dan Silva (Toko Tanjung As) RT 001/RW 003 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka serta 1 (satu) unit mobil Grand Vitara dan pula menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap benda-benda tersebut;

Bahwa agar putusan nantinya dapat dilaksanakan perlu juga untuk dibebankan kepada Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) untuk membayar uang paksa setiap kali Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) tidak mentaati atau lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perharinya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Maumere supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan yang telah diletakkan atas harta benda yang dimohonkan sita tersebut;



3. Menyatakan Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara);
4. Menghukum Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam gugatan balik/Tergugat dalam pokok perkara, baik berupa kerugian materil maupun kerugian immaterial yaitu:
  1. Kerugian materil sebesar Rp 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);
  2. Kerugian moril/immaterial sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ditambah dengan pernyataan permohonan maaf kepada Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) yang termuat dalam Koran/harian Pos Kupang selama 1 (satu) minggu berturut-turut;
5. Menetapkan uang paksa yang dibebankan kepada Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari kepada Penggugat dalam gugatan balik (Tergugat dalam pokok perkara) setiap kali Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) lalai atau tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ini;
6. Membebankan kepada Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon agar Majelis memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Maumere telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor: 11/Pdt.G/2009/PN.MMR. tanggal 16 Oktober 2009 M. yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk sebagian;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat dalam gugatan balik (Penggugat dalam pokok perkara) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat dalam pokok perkara);
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi (Penggugat dalam Konvensi) untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi, baik kerugian berupa kerugian materi maupun kerugian immaterial, yaitu:
  - a. Kerugian materil sebesar Rp 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);
  - b. Kerugian moril/immaterial sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi atau Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.041.000,- (satu juta empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusannya Nomor: 34/PDT/2010/PT.K. tanggal 24 Mei 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maumere No. 11/Pdt.G/2009/PN.MMR. tanggal 16 Oktober 2009 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili sendiri:

## DALAM KONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan hukum surat perjanjian kontrak sewa pakai bangunan tanggal 13 Maret 1995 beserta perpanjangan masa kontrak sewa bangunan yang dibuat oleh almarhum suami Penggugat (Antonius Lae) dan Tergugat hingga tanggal 13 Maret 2012 adalah sah dan mengikat;
- Menyatakan hukum tindakan Tergugat/ Terbanding yang melakukan pemutusan perjanjian sewa pakai bangunan pada tanggal 19 Maret 2009 dengan cara membongkar dan mengeluarkan secara paksa barang-barang jualan milik Penggugat/Pembanding, merupakan perbuatan wanprestasi/ ingkar janji;

Hal. 14 dari 25 hal. Put. No. 2819 K/PDT/2010

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



- Menyatakan perbuatan Tergugat/Terbanding telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian berupa:
  - a. Biaya sewa-menyewa sebesar Rp 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);
  - b. Biaya pemindahan barang-barang yang telah dibongkar dari toko yang ditempati ke gudang milik Penggugat/Pembanding sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
  - c. Keuntungan yang semestinya diperoleh Penggugat/Pembanding apabila tetap mengembangkan usaha jual beli pada toko tersebut, yang besarnya ditetapkan sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulan dan dihitung sejak bulan Maret 2009 sampai dengan bulan Maret 2012 = 36 bulan x Rp. 5.000.000,- = Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar kerugian kepada Penggugat/Pembanding sebesar Rp 22.200.000,- + Rp 180.000.000,- = Rp 202.200.000,- (dua ratus dua juta dua ratus ribu rupiah);

**DALAM REKONVENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding, pada tanggal 27 Juli 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 16/AKTE/2010 jo. No. 11/Pdt.G/2009/PN.MMR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Maumere, permohonan tersebut kemudian diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Agustus 2010;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 16 Agustus 2010, telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 30 Agustus 2010;



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

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

1. Putusan judex facti Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 24 Mei 2010 No. 34/PDT/2010/PTK. adalah putusan yang salah dalam menerapkan atau melanggar hukum, dan mohon dibatalkan oleh yang mulia bapak-bapak Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI yang mengadili perkara ini dalam tingkat kasasi;

Bahwa dalam pertimbangan judex facti pada halaman 5 putusannya alinea ke 4 menyatakan:

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding di dalam gugatannya telah pula mendalilkan bahwa selama masa kontrak terus berjalan, antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding membicarakan pula perpanjangan sewa kontrak tersebut dan disepakati perpanjangan masa kontrak selama 3 (tiga) tahun sampai tanggal 13 Maret 2012 dengan nilai kontrak Rp 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);

Bahwa dalam perkara a quo pihak Penggugat/Pembanding tidak dapat menunjukkan ataupun membuktikan dalil-dalilnya tersebut di atas;

Pihak Penggugat hanya dapat membuktikan dalilnya berdasarkan bukti surat tertanda PK/TR-7, berupa surat perjanjian kontrak sewa pakai bangunan yang dibuat oleh Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dengan suami Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi bernama Antonius Lae tanggal 13 Maret 1995, yang masa berlaku kontraknya sudah berakhir pada tanggal 13 Maret 2009;

Ternyata tidak pernah ada bukti surat perjanjian perpanjangan kontrak sewa pakai bangunan baik yang dibuat oleh Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dengan Antonius Lae maupun dengan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 13 Maret 2012;

Bahwa begitu pula dengan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kassai, yaitu saksi:

DIONISIUS: saksi hanya menjelaskan tentang penglihatannya saat Tergugat/Terbanding mengeluarkan barang-barang dari gudang Penggugat/Pembanding;



LUKAS ADI NONGSINA: Saksi ini hanya menerangkan bahwa saksi pernah bersama-sama dengan Tergugat/Pembanding sebanyak 3 (tiga) kali memperingatkan kepada Penggugat/Pembanding agar bersiap-siap mengeluarkan barangnya dari gudang karena perjanjian kontrak diantara mereka akan berakhir bulan Maret 2009;

MARSIANA: Saksi sebagai pedagang kaki lima yang berjualan diemperan toko dan menerangkan melihat Tergugat/Terbanding mengeluarkan barang-barang dari gudang;

Bahwa pihak Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sampai mengeluarkan barang-barang milik Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dari gudangnya karena pihak Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi telah lalai dan tidak melaksanakan perjanjian tanggal 13 Maret 1995 tepat pada waktunya;

Bahwa pernyataan lalai yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi itu sebagaimana Pasal 1238 KUH Perdata, telah dapat Tergugat/Terbanding buktikan berupa:

- Bukti Surat T-1: Surat Tergugat/Terbanding yang ditujukan kepada Penggugat/Pembanding tentang Tergugat/Terbanding tidak mau lagi memperpanjang kontrak tanggal 13 Maret 1995, sebagai susulan peringatan tertulis yang biasa disebut dengan istilah Somasi;
- Keterangan saksi Penggugat/Pembanding bernama Lukas Adi Nongsina, menerangkan dia pernah bersama dengan Tergugat/Terbanding menegur dan memperingatkan kepada Penggugat/Pembanding agar bersiap-siap keluar dari gudang ini karena masa kontrak akan segera berakhir;
- Bukti surat tertanda T-1: Surat perjanjian kontrak sewa pakai bangunan tanggal 13 Maret 1995, masa berlaku sampai dengan tanggal 13 Maret 2009, berakhirnya perjanjian tersebut berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri;

Perjanjian kontrak sewa pakai bangunan tertanggal 13 Maret 1995 sudah berakhir pada tanggal 13 Maret 2009, berakhirnya perjanjian kontrak ini berakhir disebabkan terpenuhinya tujuan kontrak yang menurut hukum Islam disebut Tahqiq gharadh al'aqd;

Menurut hukum, bahwa untuk menilai adanya tidaknya wanprestasi, haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang telah dibuat antara kedua



belah pihak atau lebih serta selanjutnya apakah salah satu pihak atau lebih pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dengan perjanjian tersebut;

Berdasarkan uraian dan alasan Pemohon Kasasi di atas, maka putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi tersebut haruslah dibatalkan;

2. Putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi tersebut dipandang sebagai suatu putusan yang tidak memberikan pertimbangan yang tidak jelas, sukar dimengerti atau bertentangan satu sama lain dan juga dipandang sebagai kelalaian dalam acara (*Vermverzuim*), oleh karena itu dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI;

Pertimbangan *judex facti* Pengadilan Tinggi pada halaman 9 dan 10 putusan yang menyatakan:

Menimbang, bahwa demikian pula Penggugat/Pembanding dapat pula membuktikan dalil gugatannya, bahwa antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding telah disepakati adanya perpanjangan masa sewa kontrak selama 3 (tiga) tahun sampai dengan tanggal 13 Maret 2012 dengan nilai kontrak sebesar Rp 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, dengan demikian tindakan Tergugat/Terbanding yang melakukan pemutusan perjanjian sewa pakai bangunan pada tanggal 19 Maret 2009, adalah merupakan perbuatan wanprestasi;

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, selanjutnya *judex facti* menyatakan dalam putusannya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Garis datar 2 (dua):

- Menyatakan hukum surat perjanjian kontrak sewa pakai bangunan tanggal 13 Maret 1995 beserta perpanjangan masa kontrak sewa bangunan yang dibuat oleh alm. Suami Penggugat (Antonius Lae) dan Tergugat hingga tanggal 13 Maret 2012 adalah sah dan mengikat;

Garis datar 5 (lima):

- Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar kerugian kepada Penggugat/Pembanding sebesar Rp. 202.200.000,- (dua ratus dua juta dua ratus ribu rupiah);

Bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi tersebut tidak berdasarkan hukum dan tidak obyektif karena: Tergugat/Terbanding tidak





pernah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan Penggugat/Pembanding mengalami kerugian secara nyata akibat wanprestasi tersebut justru Penggugat/Pembandinglah yang melakukan wanprestasi karena lalai dan tidak menyerahkan obyek perjanjian kepada Tergugat/Terbanding tepat pada waktunya sebagaimana diperjanjikan;

Bahwa Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan isi putusan *judex facti* pada garis datar 2 (dua) tersebut di atas, mengenai:

- Akta atau Surat Perjanjian Perpanjangan Kontrak Sewa Pakai Bangunan selama 3 (tiga) tahun dari tanggal 13 Maret 2009 sampai dengan tanggal 13 Maret 2012, yang menjadi dasar kekuatan perjanjian itu sendiri;
- Berapa perincian biaya kontrak sewa pakai bangunan setiap tahunnya;
- Siapa-siapa saja yang membuat perjanjian tersebut yang dihadiri oleh siapa-siapa saja saksi-saksinya;

Oleh karena suatu putusan yang tidak memberikan pertimbangan yang tidak jelas, sukar dimengerti atau bertentangan satu sama lain dan juga dipandang sebagai kelalaian dalam acara, maka putusan tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.;

3. Putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang membatalkan putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Maumere adalah putusan yang salah menerapkan atau melanggar hukum pembuktian;

Adalah salah menerapkan hukum bilamana *judex facti* dalam menentukan ada tidaknya wanprestasi bukan didasarkan pada perjanjian yang sudah ada dibuat kedua belah pihak, melainkan pada bukti-bukti surat yang tidak ada hubungannya atau kaitannya dalam perjanjian tersebut;

Bahwa ternyata *judex facti* Pengadilan Tinggi telah salah menilai alat bukti kwitansi PK/TR-1 s/d PK/TR-6, sebagai bentuk perjanjian;

Bahwa bukti PK/TR-1 s/d PK/TR-6, berupa kwitansi-kwitansi kosong yang ditanda tangani oleh Tergugat/Terbanding, yang kemudian ditulis sendiri oleh Penggugat/Pembanding, yang isinya tidak diketahui oleh Tergugat/Terbanding, yang kemudian diajukannya sebagai bukti perjanjian adalah dianggap sebagai perbuatan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana Pasal 1381 KUH Perdata;

Dengan alasan demikian ini maka putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi a quo harus dibatalkan;



4. Putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang membatalkan putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Maumere adalah putusan yang salah menerapkan hukum pembuktian atau melanggar hukum;

Sebagaimana pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam putusannya halaman 7 alinea 1 dan alinea 2, berbunyi:

- Menimbang bahwa di persidangan Penggugat/Pembanding untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, telah mengajukan bukti surat PK/TR-1 s/d PK/TR-6;
- Menimbang bahwa dari bukti tersebut ternyata benar Tergugat/Terbanding telah menerima pembayaran sewa kontrak tersebut sejumlah Rp. 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);

Bahwa surat bukti PK/TR-1 s/d PK/TR-6, tersebut adalah:

PK/TR-1: Kwitansi pembayaran penambahan biaya kontrak;

PK/TR-2: Kwitansi pembayaran penyambungan kontrak rumah tanggal 17 Juni 2000 sebesar Rp 10.000.000,-;

PK/TR-3: Kwitansi pembayaran penyambungan kontrak rumah di sebelah toko Tanjung Mas tanggal 21 Januari 2002, sebesar Rp 300.000,-;

PK/TR-4: Kwitansi pembayaran penyambungan kontrak rumah tanggal 18 Maret 2005;

PK/TR-5: Kwitansi pinjaman uang oleh Tergugat/Terbanding dari Penggugat/Pembanding;

PK/TR-6: Kwitansi pinjaman uang oleh Tergugat/Terbanding dari Penggugat/Pembanding;

Apakah bukti PK/TR-5 dan PK/TR-6, sebagai bukti hutang piutang dianggap sebagai bukti perjanjian kontrak;

Selanjutnya dalam dalil gugatan Penggugat/Pembanding poin 9, yang menyatakan: "Perpanjangan kontrak sewa pakai bangunan milik Tergugat/Terbanding, sudah dibayar lunas, dengan cara cicilan sebanyak 5 (lima) kali panjar;

Ternyata Penggugat/Pembanding harus membuktikannya sebanyak 4 (empat) kali panjar, yaitu bukti PK/TR-1 s/d PK/TR-4;

Oleh karena putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian atau melanggar hukum, maka patutnya putusan tersebut harus dibatalkan;



5. Judex facti tidak obyektif dalam menilai alat bukti yang diajukan oleh pihak lawan;

Bahwa pertimbangan judex facti halaman 8 alinea ke 3 yang menyatakan: Menimbang bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding tersebut, ternyata Tergugat/Terbanding tidak dapat membuktikan kalau uang yang diterima oleh Tergugat/Terbanding adalah merupakan hutang yang harus dibayar oleh Tergugat/Terbanding kepada Penggugat/Pembanding;

Bahwa pertimbangan judex facti tersebut di atas adalah pertimbangan yang tidak obyektif dan salah menilai alat bukti pihak Tergugat/Terbanding;

Bahwa untuk membuktikan bahwa uang yang diterima Tergugat/Terbanding dari Penggugat/Pembanding tersebut sebagai uang pinjaman atau hutang Tergugat/Terbanding kepada Penggugat/Pembanding tersebut dan hutang tersebut telah dikembalikan oleh Tergugat/Terbanding kepada Penggugat/Pembanding, Tergugat/Terbanding telah membuktikannya dengan bukti surat tertanda:

T-2: Surat Tergugat/Terbanding yang ditujukan kepada Penggugat/Pembanding tentang tidak akan memperpanjang lagi kontrak sewa pakai bangunan antara Tergugat/Terbanding dengan suami Penggugat/Pembanding tanggal 13 Maret 1995 dan pengembalian uang pinjaman Tergugat/Terbanding kepada Penggugat/Pembanding;

T-3: Surat permohonan konsinyasi;

T-4: Berita acara konsinyasi tentang pernyataan kesediaan untuk membayar;

T-5: Berita acara penyimpanan konsinyasi;

Bahwa dari bukti-bukti tersebut di atas menunjukkan pihak Tergugat dapat membuktikannya bahwa uang diterima dan yang dikembalikan oleh Tergugat/Terbanding kepada Penggugat/Pembanding adalah hutang-piutang;

Dengan alasan tersebut di atas menunjukkan judex facti dalam pertimbangannya telah tidak secara obyektif dalam menilai alat bukti yang diajukan oleh pihak lawan maka dengan demikian hal tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.;

6. Pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak tepat, tidak benar karena bertentangan antara dalil gugatan Penggugat/Pembanding dengan alat bukti yang diajukan;

Bahwa dalam pertimbangan judex facti pada halaman 5 alinea 3, yang pada pokoknya menyatakan:



Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Penggugat/Pembanding ternyata gugatan Penggugat/Pembanding adalah mengenai perbuatan wanprestasi telah dilakukan oleh Tergugat/Terbanding terhadap perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat/Terbanding dengan almarhum Antonius Lae, ..... dst..... Bertolak belakang antara dalil gugatan Penggugat/Pembanding tersebut di atas dengan pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi dalam putusnya halaman 9 alinea ke 2 yang menyatakan: Menimbang, bahwa demikian pula Penggugat/Pembanding dapat pula membuktikan dalil gugatannya, bahwa antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding telah disepakati adanya perpanjangan masa sewa kontrak selama 3 (tiga) tahun sampai dengan tanggal 13 Maret 2012 dengan nilai kontrak sebesar Rp 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);

Dengan uraian tersebut di atas, maka menjadi beban pembuktian yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat/Pembanding adalah:

1. Pernyataan atau dalil: Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat oleh Tergugat/Terbanding dengan Antonius Lae, yang belum berakhir masa waktunya, berupa bukti perpanjangan perjanjian tanggal 13 Maret 2009 s/d tanggal 13 Maret 2012 maupun keterangan saksi-saksi;
2. Pernyataan kesepakatan adanya perpanjangan masa sewa kontrak selama 3 (tiga) tahun antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding;  
Ternyata hal tersebut di atas tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat/Pembanding;
7. Bahwa tidak tepat dan keliru pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi yang memfokuskan pada bukti PK/TR-1 s/d PK/TR-6, sebagai perpanjangan perjanjian kontrak sewa pakai bangunan yang memberikan akibat hukum wanprestasi bagi Tergugat/Terbanding;  
Bahwa pertimbangan dan putusan judex facti demikian telah melanggar ketentuan Pasal 1338 sub b, yang menyatakan: Suatu perjanjian harus dibuat atau dilaksanakan dengan itikad baik;  
Itikad baik artinya perjanjian yang dibuat tersebut tanpa tipu daya, tipu muslihat, cilat-cilat, akal-akal dan dengan tujuan untuk kepentingan salah satu pihak saja, berindikasi penyalahgunaan keadaan untuk mendapatkan keuntungan dari pihak yang lemah baik hal ekonomi maupun pengetahuan dalam mengambil keputusan (Undue Influence) dan mengambil kesempatan

Hal. 22 dari 25 hal. Put. No. 2819 K/PDT/2010



secara tidak wajar terhadap pihak yang posisinya lemah (Unconscioonable conduct);

8. Bahwa oleh karena pertimbangan judex facti/Pengadilan Tinggi telah tidak secara saksama sebagaimana pembuktian yang ada berdasarkan hukum yang berlaku, maka putusan judex facti Pengadilan Tinggi a quo adalah merupakan putusan yang salah dalam menerapkan atau melanggar hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata dan Pasal 1250 KUH Perdata, maka putusan judex facti Pengadilan Tinggi tersebut haruslah dibatalkan dan menguatkan judex facti Pengadilan Negeri dalam perkara a quo;

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

**Mengenai alasan ke- 1 sampai dengan ke-8:**

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Kupang tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam 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 pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa setelah diteliti ternyata adalah benar bahwa Penggugat/Termohon Kasasi berhasil membuktikan dalil gugatannya yaitu terbukti kenyataan terdapat hubungan perjanjian yaitu terjadinya perpanjangan sewa/kontrak obyek perkara a quo, sebaliknya Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa surat sewa kontrak sampai dengan 13 Maret 2009 telah diperpanjang sampai dengan 13 Maret 2012 dengan kesepakatan antara para pihak dan telah dibayar lunas pada tanggal 10 Maret 2005, sekalipun tidak ada addendum penambah pada surat perjanjian pertama tetapi kesepakatan

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 2819 K/PDT/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disusul dalam pembayaran yang diterima dengan bukti kwitansi, adalah bukti adanya perpanjangan kontrak tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: ASNAWI, 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 telah diubah 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: **ASNAWI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 7 Juli 2011 oleh Prof. Dr. MEIKE KOMAR, S.H., MCL., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. SOFYAN SITOMPUL, S.H., M.H., dan Dr. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Drs. H. ABD. GHONI, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

K e t u a ;

Hakim-Hakim Anggota;

ttd.

ttd.

Prof. Dr. MEIKE KOMAR, S.H., MCL.

Dr. SOFYAN SITOMPUL, S.H., M.H.,

ttd.

Dr. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.

Hal. 24 dari 25 hal. Put. No. 2819 K/PDT/2010

### 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

Biaya kasasi:

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-

2. Redaksi ..... Rp. 5.000,-

3. Administrasi kasasi ..... Rp. 489.000,-

**J u m l a h** Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti;

ttd.

Drs. H. ABD. GHONI, S.H., M.H.

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

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

NIP : 040044809.

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 2819 K/PDT/2010