



P U T U S A N

No.3043 K/Pdt/2010.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

TENGGU NURDIN, untuk diri sendiri dan sebagai Mantan Direktur CV. CIPTA JAYA, d/h beralamat di Jalan Pemuda No.7 Medan/Jalan H. Zainul Arifin No.200 B Medan;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. H. ADHAN GUSTI,SH., 2. HJ. SUHARTI,SH., 3. HAIRUL ANWAR,SH. dan 4. MUTTAKIN,SH., para Advokat/Pengacara berkantor di Jalan Jend. A. Yani VII No.25 A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2010;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **YAYASAN THE SOUTH INDIAN MUSLIM MOSQUE & WELFARE COMMITTE**, berkedudukan di Jalan H. Zainul Arifin No.200 Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1.H.M. KAMALUDDIN LUBIS,SH.DFM, 2. RUDI ALFAHRI RANGKUTI,SH.MH, 3. M. DARMAWAN SIAGIAN,SH. dan 4. IBENG SYAFRUDDIN RANI,SH. para Advokat/Pengacara berkantor di Jalan Airlangga No.16-B Medan ;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan /Terbanding I;

D a n :

1. **AMIRUDDIN, Wiraswasta**, beralamat di Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan;
2. **J H O N, Wiraswasta**, beralamat di Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan;

Para turut Termohon Kasasi dahulu para Terlawan/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 10 April 1975 Pelawan dan Terlawan II (i.c. Amiruddin) ada mendirikan 1 (satu) Perseroan Komanditer yang diberi nama CV. CIPTA JAYA berkedudukan di Medan, yang tertuang di dalam Akta Perseroan Komanditer No.73 yang diperbuat dihadapan Roesli, Notaris di Medan, sebagai Direkturnya adalah Pelawan dan Terlawan II adalah sebagai Pesero Komanditer;

Adapun maksud dan tujuan Perseroan ini adalah antara lain "Mendirikan dan menjalankan pemborongan bangunan-bangunan, melaksanakannya atau menyuruh pihak lain melaksanakannya (kontraktor) dan selanjutnya melakukan dan mengerjakan segala sesuatu yang berhubungan dengan itu";

Bahwa Pelawan adalah Pesero Pengurus yang bertanggung jawab sepenuhnya dengan jabatan Direktur, berhak dan berkuasa mewakili Perseroan dimanapun dan terhadap siapapun juga, baik di dalam maupun diluar Pengadilan dan berhak melakukan segala perbuatan pemilikan dan pengurusan untuk dan atas nama perseroan;

Bahwa Pelawan selaku Direktur CV. Cipta Jaya ada membuat Perjanjian dengan Terlawan I berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 yang mana Terlawan I memberi tugas kepada Pelawan untuk membongkar Mesjid Terlawan I yang terletak di Jalan Zainul Arifin Medan dan kemudian membangun Mesjid yang baru sesuai dengan gambar yang terdiri dari gedung permanent dan menyediakan sebuah gang dengan ukuran 3 m, selanjutnya Terlawan I menguasai kepada Pelawan untuk mengurus perizinan kepada Pemerintah;

Bahwa kemudian, sebagai imbalan dari pembangunan Mesjid baru tersebut, Terlawan I memberikan hak kepada Pelawan untuk membangun 6 (enam) unit rumah toko (ruko) berlantai III yang seluruh biayanya ditanggung oleh Pelawan diatas tanah Terlawan I yang berukuran \pm 24 m x 16 m dengan hak sewa selama pakai atau dengan kata lain hak sewa selama-lamanya dan Pelawan diberi hak juga untuk mengoverkan 6 (enam) unit rumah toko tersebut kepada pihak lain;

Bahwa selanjutnya Pelawan membayar kepada Terlawan I uang sebanyak Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);

Bahwa dengan demikian jelas bahwa antara Pelawan dengan Terlawan I mempunyai hubungan hukum (*rechts handeling*) dalam masalah pembangunan 1 (satu) Mesjid dan 6 (enam) unit rumah toko (ruko) yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Medan tersebut;

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No.3043 K/Pdt/2010



Bahwa oleh karena Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 tersebut diatas dibuat dengan Akta dibawah tangan, maka untuk menguatkan Perjanjian tersebut, Terlawan I dan Pelawan kembali membuat kesepakatan yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan, dimana Terlawan I menyatakan "Sebidang tanah bekas Hak Eigendom vervonding No.1 (seb) seluas ± 1.313 m², terletak di Prop. SU, Kotamadya Medan, Kec. Medan Barat, Kampung Petisah Tengah Jalan H. Zainul Arifin No.200 A yaitu yang dimaksud dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 14 Pebruari 1978 No.268/II/SKPT/SDA/1978 berikut pengukuran dan lain-lain tanggal 27 April 1987 No.131/1978 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan, berikut segala sesuatu yang ada dan terdapat diatasnya tidak ada yang dikecualikan terutama sebuah bangunan Mesjid dikenal sebagai Mesjid Chaudiyah dan beberapa Rumah Toko bertingkat adalah benar hak dan kepunyaan Terlawan I, yang mana berdasarkan Akta Pendirian (Akta Wakaf tanggal 22 Oktober 1953) Harta Benda Terlawan I tidak boleh digadaikan (diagunkan) dan di perjual belikan, dan Jalan H. Zainul Arifin tersebut telah diperlebar sehingga bangunan Mesjid tersebut terkena, karena ini harus dibongkar";

Bahwa dengan demikian menurut Terlawan I yang menyatakan berpedoman kepada isi Penetapan Kepala Kantor Urusan Agama Medan tanggal 9 Desember 1953 No.3, maka sesuai dengan Surat Perjanjian dibawah tangan tanggal 22 Pebruari 1978, Terlawan I telah memberi izin kepada Pelawan dan atas biaya Pelawan tidak ada yang dikecualikan untuk membongkar bangunan Mesjid tersebut dan sebagai gantinya diatas tanah itu juga Pelawan mendirikan 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanent dan 6 (enam) pintu rumah toko berlantai III, yang semua biayanya ditanggung oleh Pelawan;

Bahwa dengan adanya Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 Jo Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut diatas, jelas secara hukum yang membangun/mendirikan 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanent dan 6 (enam) pintu rumah toko berlantai III tersebut adalah Pelawan dengan biaya Pelawan sendiri, sehingga secara faktual ke 6 (enam) pintu ruko tersebut adalah hak Pelawan, tetapi secara Juridis, karena Terlawan I berasal dari Wakaf (*stichting*), sehingga 6 (enam) pintu ruko tersebut tidak boleh dijual belikan, maka secara juridis tanah beserta 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanent



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 6 (enam) pintu rumah toko berlantai III tersebut tetap dibuat atas nama Terlawan I;

Bahwa bangunan-bangunan yang didirikan Pelawan tersebut sekarang dikenal dengan Jalan H. Zainul Arifin No.200 A (Mesjid Chaudiyah) No.200 B, No.200 C, No.200 D, No.200 E, No.200 F dan No.200 G Medan (rumah-rumah toko/ruko);

Bahwa oleh karena bangunan-bangunan Mesjid dan Ruko tersebut secara Juridis atas nama Terlawan I, maka Terlawan I menyewakannya kepada Terlawan II Ruko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya terhitung sejak tanggal 1 Juli 1989 dengan uang sewa yang tidak ditentukan setiap bulan sebesar US\$ 23 (dua puluh tiga dollar Amerika) atau per tahun = 12 bulan x US\$ 23 = US \$ 276 (dua ratus tujuh puluh enam dolar Amerika);

Bahwa walaupun sewa menyewa ini dilakukan Terlawan I dengan Terlawan II, tetapi berdasarkan Pasal 3 Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979, Terlawan I mengikatkan diri kepada Pelawan, sehingga sewa menyewa tersebut secara hukum berkaitan sekali antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan;

Bahwa dengan demikian jelas bahwa Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan adalah sah demi Hukum, karena berdasarkan Pasal 1338 BW jelas telah mengikat para pihak, sehingga cukup alasan untuk menyatakan sah demi hukum kedua Akta tersebut diatas;

Bahwa dalam Pasal 4 a dari Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut secara tegas dinyatakan :

“Sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan dengan perkataan lain selama rumah toko tersebut masih tetap tegak berdiri dapat ditempati menurut ketentuan yang berwenang, karena itu sewa menyewa berlaku selain untuk Penyewa dan juga keluarganya demikian pula para ahli warisnya”

Dengan demikian jelas bahwa antara Terlawan I dengan Pelawan telah mengikatkan diri membuat kesepakatan sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan dan selagi rumah toko tersebut masih tetap tegak berdiri dapat ditempati;

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No.3043 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan yang intinya menyatakan "Terlawan I memberi izin dan kesempatan kepada Pelawan untuk menempati sendiri sebagai Penyewa maupun menunjuk pihak lain untuk menyewa 6 (enam) pintu Ruko tersebut selama waktu yang tidak ditentukan";

Bahwa kemudian Pasal 1 Akta Perjanjian No.17 tersebut diatas sesuai dengan Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan, berarti Terlawan I secara hukum telah memberi kesempatan kepada Terlawan II untuk menyewakan Ruko tersebut kepada Terlawan III untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, berarti terjadinya sewa menyewa antara Terlawan II dengan Terlawan III adalah sah secara hukum;

Bahwa tanpa setahu Pelawan antara Terlawan I sebagai Penggugat dengan Terlawan II sebagai Tergugat I dan Terlawan III sebagai Tergugat II telah bersengketa/berperkara dan perkara tersebut telah diputus oleh masing-masing Pengadilan yakni : Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No.378/Pdt.G/2002/PN.MDN. Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No.167/Pdt/2004/PT.MDN. Jo Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543 K/Pdt/2005; Adapun amar putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543 K/Pdt/2005 adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi Amiruddin dan Jhon tersebut;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Medan No.167/Pdt /2004/PT.MDN. tanggal 21 September 2004 yang memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Medan No.378/Pdt.G/2002/PN.MDN tanggal 13 Maret 2003 sehingga amar selengkapya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II;

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No.3043 K/Pdt/2010



- Menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan;
- Menyatakan demi hukum tindakan/perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan/menyewakan bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut kepada Tergugat II dan tindakan Tergugat II yang telah menerima hak sewa dari Tergugat I tanpa memberitahukan dan tanpa seizin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menempati atau mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan bangunan rumah toko tersebut serta menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa menerima suatu imbalan apapun, bila perlu dengan upaya paksa;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Walaupun putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tersebut diatas telah menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan, berarti Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan tetap sah dan berlaku;

Bahwa dengan demikian Pelawan mohon semoga Pengadilan Negeri Medan menyatakan sah demi hukum Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 Jo Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armono Poeloengan,SH. Notaris di Medan;

Bahwa Pelawan tidak ikut sebagai pihak dalam perkara perdata yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No.378 /PDT.G/2002/PN-MDN. Jo Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No.167/PDT/2004/PT.MDN Jo Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543 K/PDT/2005;

Bahwa Terlawan I telah memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk melaksanakan putusan Kasasi tersebut di atas, sehingga Pengadilan Negeri Medan akan melakukan eksekusi, berdasarkan eksekusi Pengadilan Negeri Medan No.80/Eks/2008/378/PDT.G/2002/PN.MDN;

Bahwa oleh karena Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 Jo Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan. Jo Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan Jo Akta Pemindahan Hak Sewa No.99 tanggal 17 April 1979 yang diperbuat dihadapan Djaidir,SH. Notaris di Medan adalah sah demi hukum, karena saling berkaitan antara Pelawan dengan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, maka sudah sewajarnya eksekusi yang akan dilaksanakan terhadap objek sengketa tersebut harus dibatalkan;

Bahwa berdasarkan Pasal 4 huruf e Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan, Penyewa dapat memindahkan Hak Sewanya kepada pihak lain dengan kewajiban setiap pemindahan Hak Sewa tersebut harus diberitahukan kepada Terlawan I;

Hal tersebut telah dilakukan oleh Terlawan II yang memberitahukan pemindahan Hak Sewa kepada Terlawan III;

Oleh karena pemberitahuan Pemindahan Hak Sewa tersebut telah dilakukan oleh Terlawan II, maka secara hukum Terlawan II telah memenuhi ketentuan Pasal 4 huruf e Akta Perjanjian No.17 tersebut;

Dengan demikian jelas bahwa Perjanjian antara Pelawan dengan Terlawan I dan Sewa Menyewa antara Terlawan I dengan Terlawan II maupun pemindahan Hak Sewanya dari Terlawan II kepada Terlawan III telah sesuai dengan prosedur Hukum;

Bahwa pada tanggal 1 April 2003 CV. Cipta Jaya telah dibubarkan berdasarkan Akta Pembubaran Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya No.2 tanggal 1 April 2003 yang diperbuat dihadapan Nur Eny Ginting,SH. Notaris di Medan;

Namun didalam Pasal 2 Akta Pembubaran tersebut telah dinyatakan : Segala akibat dari pembubaran tersebut demikian juga mengenai hutang-hutang dan/atau tagihan-tagihan, pajak-pajak serta kewajiban-kewajiban dari Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya yang mungkin ada dan belum ditagih ataupun dibayar sebagaimana mestinya adalah tetap menjadi hak dan tanggungan bekas para Pesero dari Perseroan tersebut untuk menerima ataupun membayarnya;

Berarti CV. Cipta Jaya masih tetap memegang Hak Sewa selama-lamanya selagi bangunan tersebut masih berdiri yakni atas 6 (enam) pintu ruko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 B, No.200 C, No.200 D, No.200 E, No.200 F dan No.200 G Medan, maka walaupun Perseroan Komanditer CV.

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No.3043 K/Pdt/2010



Cipta Jaya sudah dibubarkan, tetapi Hak Sewanya tetap menjadi kewajiban bekas para Pesero yakni : Pelawan dan Terlawan II;

Dengan demikian jelas bahwa yang berhak atas Hak Sewa selama-lamanya selagi bangunan tersebut masih berdiri terhadap 6 (enam) pintu rumah Toko ataupun khusus terhadap objek sengketa rumah toko Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan tersebut adalah Pelawan dan Terlawan. Seandainya Pelawan tidak mempunyai hak sewa selama-lamanya atau selama pakai. Sudah tentu Pelawan tidak akan bersedia membangun 1 (satu) Mesjid dan 6 (enam) pintu rumah toko tersebut, dengan biaya seluruhnya ditanggung oleh Pelawan ditambah lagi uang sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) serta biaya-biaya izin bangunan-bangunan tersebut;

Bahwa oleh karena yang berhak atas Hak Sewa selama-lamanya selagi bangunan tersebut masih berdiri atas rumah toko Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan tersebut adalah Pelawan dan Terlawan II, maka gugatan Terlawan I kepada Terlawan II dan III untuk membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadpaan Roesli,SH. Notaris di Medan dan mengosongkan bangunan rumah Toko Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan tersebut adalah kurang/tidak lengkap, karena Terlawan I tidak mengikut sertakan Pelawan di dalam perkara pokok yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No.378/Pdt.G/2002/PN.Mdn, Jo Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No.167/Pdt/2004 /PT.Mdn. Jo Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543 K/Pdt/2005, dengan kata lain orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*Pluriul Litis Consortium*);

Dengan demikian jelas bahwa gugatan Terlawan I/Penggugat dalam perkara perdata yang telah diputus Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No.378/Pdt.G/2002/PN.Mdn. Jo Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No.167/Pdt/2004/PT.Mdn. Jo Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543 K/Pdt/2005 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa perlawanan ini diajukan berdasarkan bukti autentik yang kebenarannya tidak dapat dibantah, karena realisasi pembangunan Mesjid Chaudiyah dan 6 (enam) pintu rumah toko tersebut seluruhnya dengan biaya Pelawan sudah terlaksana dengan baik, dengan kata lain dalam Pembangunan Mesjid Chaudiyah dan 6 (enam) pintu rumah toko tersebut Terlawan I tidak mengeluarkan uang untuk biaya pembangunannya, bahkan Terlawan I menerima uang sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Pelawan pada tanggal 23 Pebruari 1978;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Pelawan mohon semoga Pengadilan Negeri Medan mengabulkan Perlawanan Pelawan dan menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;

Bahwa sebelum Pengadilan Negeri Medan memutus pokok perkara dalam perkara ini, Pelawan mohon semoga Pengadilan Negeri Medan terlebih dahulu memutus perkara ini dalam putusan Provisi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- "Menundah dan menangguhkan eksekusi Pengadilan Negeri Medan No.80/Eks/2008/Pdt.G/2002/PN.MDN terhadap 1 (satu) bangunan rumah toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Terlawan I";

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

A. PRIMAIR :

I. Dalam PROVISI :

1. Mengabulkan permohonan Pelawan dalam Provisi;
2. Menunda dan menangguhkan eksekusi Pengadilan Negeri Medan No.80/Eks/2008/378/Pdt.G/2002/PN.Mdn. terhadap 1 (satu) bangunan rumah toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Terlawan I;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan permohonan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan sah demi hukum :
 - a. Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978;
 - b. Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan;
 - c. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan;
 - d. Akta Pemindehan Hak Sewa No.99 tanggal 17 April 1997 yang diperbuat dihadapan Djaidir,SH. Notaris di Medan;
4. Menyatakan bahwa Pelawan dan Terlawan II selaku bekas para Pesero Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya adalah Penyewa sah untuk selama-lamanya atau selama pakai atas bangunan rumah toko

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No.3043 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 B, No.200 C, No.200 D, No.200 E, No.200 F, dan No.200 G Medan;

5. Menyatakan sah demi hukum Sewa Menyewa terhadap rumah toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan;
6. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No.378/Pdt.G/2002/PN.Mdn. Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No.167/Pdt/2004/PT.Mdn. Jo Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543 K/Pdt/2005 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan batal eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Medan berdasarkan eksekusi No.80/Eks/2008/378/Pdt.G/2002/PN.MDN. terhadap 1 (satu) bangunan rumah Toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan;
8. Menghukum Termohon I, II dan III untuk membayar ongkos perkara;

B. SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan gugatan Eksepsi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa Pelawan tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan perkara a quo;

Bahwa Terlawan I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil di dalam Perlawanan (Verzet) kecuali atas apa yang di akuinya dengan tegas;

Bahwa terhadap perkara a quo ini No.26/Pdt.G/2009/PN.MDN sudah pernah diperkarakan baik di tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan Mahkamah Agung, hal ini terlihat di dalam putusan Mahkamah Agung RI No.1543 K/Pdt/2005, tanggal 08 Maret 2006 Jo putusan Pengadilan Tinggi Medan No.167/PDT/2004/PT.MDN. tanggal 21 September 2004 jo putusan Pengadilan Negeri Medan No.378/Pdt.G/2002/PN.MDN tanggal 13 Maret 2003;

Bahwa Tengku Nurdin sebagai Pelawan adalah hanya sebagai kontraktor atau orang yang di suruh untuk mendirikan dan menjalankan pemborongan bangunan, melaksanakan atau menyuruh pihak lain melakanakannya dan selanjutnya melakukan dan mengerjakan segala sesuatu yang berhubungan dengan itu;

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No.3043 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

Bahwa bangunan-bangunan yang didirikan oleh Pelawan tersebut dikenal dengan jalan Zainul Arifin No.200 A atau sekarang di kenal Mesjid Chaudiyah dan beberapa rumah toko milik Terlawan I yang di sewakan kepada Terlawan li berdasarkan Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang di perbuat di hadapan Roesli,SH. Notaris di Medan;

Bahwa akan tetapi dikarenakan isi dari Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September dan Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut sangat merugikan Terlawan I dan bertentangan dengan peraturan yang berlaku, maka sangat wajar apabila perjanjian-perjanjian tersebut telah di batalkan demi hukum;

Bahwa oleh karena itu Pelawan sama sekali tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan Perlawanan (Verzet) di dalam perkara a quo, sebab Pelawan hanya sebagai Kontraktor bukan sebagai Pemilik tanah atau Penyewa tanah dari Terlawan I;

Bahwa dengan demikian terlihat jelas, bahwasanya Pelawan BUKAN SEBAGAI PEMILIK BANGUNAN, dimana Pelawan hanya terkesan membantu Terlawan II dan III untuk memperlambat proses jalannya perkara a quo saja, dimana sampai saat ini perkara a quo telah mempunyai keputusan yang tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat beralasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan untuk menolak perlawanan (Verzet) ini untuk seluruhnya ataupun menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 26/Pdt.G/2009/PN.MDN. tanggal 14 September 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Terlawan I tidak dapat diterima;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan;

DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa :
 - a. Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978;
 - b. Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Amino Poeloengan,SH. Notaris di Medan, adalah sah;

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No.3043 K/Pdt/2010



3. Menyatakan, bahwa perlawanan tersebut diatas di atas tepat dan beralasan;
4. Menyatakan pula karenanya bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
5. Menetapkan Pelawan adalah selaku bekas para Pesero Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya adalah Penyewa sah untuk selama-lamanya atau selama pakai atas bangunan rumah : Toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 B, No.200 C, No.200 D, No.200 E, No.200 F, dan No.200 G Medan;
6. Menyatakan menolak Perlawanan Pelawan selebihnya;
7. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya perkara masing-masing separuhnya, yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp.221.000,- (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan No.53/Pdt/2010/PT.MDN. tanggal 05 April 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 18 Mei 2010 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 20 Mei 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 25 Mei 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 69/PDT/Kasasi/2010/PN.MDN. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 03 Juni 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Terlawan/para Terbanding yang pada tanggal 21 Juni 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pelawan/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 29 Juni 2010;

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

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

Tentang Pertimbangan Hukum :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UU RI No.4 tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan :

“Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai Hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”;

- Berarti Hakim tidak terpaku kepada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap saja, tetapi Kekuasaan Kehakiman memberi peluang untuk menilai apakah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut telah mempunyai nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, ternyata putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut masih dapat dipertimbangkan dengan nilai-nilai hukum dan rasa keadilan;

- Oleh sebab itu Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Medan yang mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Medan No.26/Pdt.G/2009/PN.MDN, tanggal 14 September 2009 hal. 31 alinea ke 2 yang pada pokoknya menyatakan :

“Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.1543 K/PDT/2005 tanggal 08 Maret 2006 telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan karenanya pula berdasarkan Pasal 23 UU RI No.4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Majelis tidak berwenang menilai putusan tersebut hingga tuntutan Pelawan yang mohon agar perkara No.378/Pdt.G/2002/PN.Mdn. tidak mempunyai kekuatan hukum, ditolak”;

Karena pertimbangan hukum tersebut telah bertentangan dengan nilai-nilai hukum dan rasa keadilan Pemohon Kasasi;

Dengan demikian Pemohon Kasasi mohon agar Majelis Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan No.53/Pdt/2010/PT.Mdn tanggal 05 April 2010 Jo Pengadilan Negeri Medan No.26/Pdt.G/2009/PN.Mdn. tanggal 14 September 2009 dengan alasan judex facti tersebut salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yaitu judex facti tidak menerapkan nilai-nilai hukum dan rasa keadilan di dalam memutus perkara a quo atau judex facti melanggar hukum yang berlaku yakni melanggar Pasal 28 ayat (1) UU RI No.4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman tersebut;

Bahwa putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yakni : Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No.378/Pdt.G/2002/PN.Mdn. Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No.167/Pdt/2004/PT. Mdn Jo putusan Mahkamah Agung

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No.3043 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

RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543 K/Pdt/2005 belum memenuhi ketentuan Pasal 28 ayat (1) UU RI No.4 tahun 2004, dengan kata lain putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut tidak mempunyai nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, karena merugikan Pemohon Kasasi, sehingga Pemohon Kasasi mengajukan perlawanan dengan tujuan meminta keadilan di Pengadilan Negeri Medan yang akhirnya telah memutuskan sebagaimana putusannya tersebut diatas; Oleh karena di dalam pertimbangan hukum putusan tersebut Majelis menyatakan tidak berwenang menilai putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tersebut, disinilah letak rasa keadilan Pemohon Kasasi terabaikan, sehingga Pemohon Kasasi mengajukan permohonan Kasasi ini agar mendapat keadilan yang dapat dirasakan Pemohon Kasasi, karena dasar hukum permohonan ini tercantum di dalam Pasal 28 ayat (1) UU RI No.4 tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman; Bahwa seandainya Pemohon Kasasi tidak mengajukan perlawanan ini maka Termohon Kasasi I sangat leluasa melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu : putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543 K/Pdt/2005 sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi Amiruddin dan Jhon tersebut ;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Medan No.167/Pdt/2004/PT.Mdn. tanggal 21 September 2004 yang memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Medan No.378/Pdt.G/2002/PN.Mdn. tanggal 13 Maret 2003 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II;

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan;

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No.3043 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)



- Menyatakan demi hukum tindakan/perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan/menyewakan bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut kepada Tergugat II dan tindakan Tergugat II yang telah menerima hak sewa dari Tergugat I tanpa memberitahukan dan tanpa seizin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menampati atau mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan bangunan rumah toko tersebut serta menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa menerima suatu imbalan apapun, bila perlu dengan upaya paksa;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
Walaupun putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tersebut diatas telah menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan tetap sah dan berlaku;
- Bahwa memperhatikan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No.378/Pdt.G/2002/PN.Mdn Jo putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No.167/Pdt/2004/PT.Mdn. Jo putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543 K/Pdt/2005 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut yang mana Pemohon Kasasi tidak ikut sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut;
- Berarti, ada indikasi bahwa Termohon Kasasi I sengaja tidak mengikat sertakan Pemohon Kasasi agar mudah membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan, seolah-olah Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armmino Poeloengan,SH. Notaris di Medan antara Termohon Kasasi I (Yayasan The South Indian Musliom Mosque & Welfare Committee) dengan Pemohon Kasasi Tengku Nurdin/CV. Cipta Jaya) tidak pernah ada, padahal Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut tidak pernah dibatalkan;
- Dengan demikian jelas bahwa Termohon Kasasi I (Yayasan The South Indian Muslim Mosque & Welfare Committee) mempunyai itikad tidak baik, karena sengaja tidak mengikut sertakan Pemohon Kasasi (Tengku

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No.3043 K/Pdt/2010



Nurdin/CV. Cipta Jaya) didalam perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, berarti Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang digariskan didalam Pasal 1570 KUHPerdara karena perjanjian sewa yang dibuat dengan tulisan berupa Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut secara tegas dituangkan didalam Pasal 4.a antara lain :

“Sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan atau selama ruko tersebut masih tetap berdiri, sewa menyewa tersebut berlaku pula untuk para Ahli Warisnya”;

Dengan demikian Pemohon Kasasi berhak terhadap 6 (enam) pintu rumah toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 B, No.200 C, No.200 D, No.200 E, No.200 F dan No.200 G Medan selama waktu yang tidak ditentukan, dengan perkataan lain selama rumah toko tersebut tegak berdiri dan dapat ditempati;

Bahwa latar belakang terjadinya Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut adalah :

Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 (Bukti P-1) dalam Pasal 1 : Termohon Kasasi I memberi tugas kepada Pemohon Kasasi untuk membongkar Mesjid milik Termohon Kasasi I yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Medan dan kemudian membangun Mesjid yang baru sesuai dengan gambar yang terdiri dari Gedung Permanent dan menyediakan sebuah gang dengan ukuran lebar 3 m;

- Bahwa untuk membongkar Mesjid milik Termohon Kasasi I yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Medan dan kemudian membangun Mesjid yang baru sesuai dengan gambar sebagaimana tersebut didalam Pasal 1 dari Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978, Termohon Kasasi I tidak mengeluarkan uang atau biaya satu sen pun, melainkan seluruh biaya untuk bahan bangunan dan ongkos-ongkos, Pemohon Kasasi yang mengeluarkan uang atau biaya dalam rangka membongkar Mesjid milik Termohon Kasasi I dan kemudian membangun Mesjid yang baru sebagaimana berdirinya Mesjid tersebut saat ini;
- Selanjutnya Termohon Kasasi I memberi kuasa kepada Pemohon Kasasi untuk mengurus izin kepada Pemerintah dalam rangka pembongkaran dan pembangunan kembali Mesjid tersebut;
- Untuk mengurus perizinan tersebut, Termohon Kasasi I juga tidak mengeluarkan uang atau biaya apapun yang sehubungan dengan penerbitan izin yang dimaksud, malah Pemohon Kasasi memberi uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Termohon Kasasi I sebanyak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sesuai kwitansi tanda terima tanggal 23 Pebruari 1978 (Bukti P-2);

- Bahwa sebagai imbalan atau kompensasi dari Pembangunan Mesjid tersebut, Termohon Kasasi I memberikan hak kepada Pemohon Kasasi untuk membangun gedung diatas tanah Termohon Kasasi I dengan hak sewa selama pakai, selama bangunan tersebut masih ada berdiri, kemudian Pemohon Kasasi diberi hak untuk mengoverkan hak sewa selama ruko tersebut masih ada kepada pihak ketiga;
- Adapun imbalan atau kompensasi tersebut diatas hanya berbentuk hak sewa dan hak sewa tersebut dapat dioverkan kepada pihak lain, karena didalam Akta Pendirian Yayasan The South Indian Muslim Mosque & Welfare Committee menyatakan “ Harta benda Yayasan tidak boleh digadaikan (diagunkan) dan diperjual belikan;
- Oleh karena harta benda Yayasan tidak boleh digadaikan (diagunkan) dan diperjual belikan, maka Termohon Kasasi I memberi hak sewa selama pakai, selama bangunan tersebut masih berdiri kepada Pemohon Kasasi dan hak sewa tersebut dapat dioverkan oleh Pemohon Kasasi kepada pihak lain sebagai imbalan atau kompensasi dari pembongkaran dan pembangunan Mesjid Chaudiyah serta pembangunan 6 (enam) pintu rumah toko bertingkat permanent yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 A (Mesjid Chaudiyah), No.200 B, No.200 C, No.200 D, No.200 E, No.200 F dan No.200 G Medan (rumah-rumah toko/ruko), sebagaimana tercantum didalam Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuatan dihadapan Barnang Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan (Bukti P-3);
- Bahwa bangunan-bangunan Mesjid dan Ruko tersebut secara Juridis atas nama Termohon Kasasi I, maka Termohon Kasasi I menyewakannya kepada Termohon Kasasi II Ruko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa menyewa No.30 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan (Bukti P-4), untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya terhitung sejak tanggal 1 Juli 1989 dengan uang sewa ditentukan setiap bulan sebesar US\$ 23 (dua puluh tiga dollar Amerika) atau per tahun = 12 bulan x US\$ 23 = US\$ 276 (dua ratus tujuh puluh enam dollar Amerika);
- Walaupun sewa menyewa selama pakai, selama bangunan tersebut masih ada berdiri dilakukan antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II, tetapi berdasarkan Pasal 3 Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No.3043 K/Pdt/2010



1979, Termohon Kasasi I mengikatkan diri kepada Pemohon Kasasi, sehingga sewa menyewa selama pakai, selama bangunan tersebut masih ada berdiri tersebut secara hukum berkaitan sekali antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dengan Pemohon Kasasi;

- Dengan demikian jelas bahwa Pemohon Kasasi mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan/perlawanan perkara a quo, karena tercantum didalam Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan dan Terlawan I telah keliru menyatakan Akta Perjanjian No.17 tersebut dibatalkan, karena Akta No.17 tersebut belum pernah dibatalkan;
- Bahwa Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 dan Akta Perjanjian Sewa menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 tersebut diatas adalah merupakan Akta Autentik dan tidak merugikan Termohon Kasasi I, karena didalam pembangunan Mesjid Chaudiyah serta pembangunan 6 (enam) pintu rumah toko bertingkat permanent yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 A (Mesjid Chaudiyah), No. 200 B, No.200 C, No.200 D, No.200 E, No.200 F dan No.200 G Medan (rumah-rumah toko/ruko) Termohon Kasasi I tidak mengeluarkan uang atau biaya satu sen pun, malah Termohon Kasasi I mendapat uang sebanyak Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Pemohon Kasasi;
- Walaupun didalam Pasal 1 Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut, antara lain tercantum kalimat "selama waktu yang tidak ditentukan dengan perkataan lain selama rumah toko tersebut masih tegak dan dapat ditempati";

Tetapi, di dalam Pasal 4 huruf d Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut, antara lain diperjanjikan "Setelah jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berakhir besarnya uang sewa selanjutnya disesuaikan dengan uang sewa rumah toko lainnya yang bersifat sewa menyewanya sama";

Pengertiannya adalah setiap 5 (lima) tahun sekali besarnya uang sewa akan disesuaikan menurut situasi dan kondisi pada saat itu;

Dengan demikian Termohon Kasasi I tidak dirugikan, karena objek sengketa secara juridis tetap milik Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi I senantiasa menerima hasil atau uang sewa dari rumah toko yang menjadi objek sengketa, yang setiap 5 tahun sekali disesuaikan uang sewanya dengan ruko-ruko lainnya;



- Bahwa sebaliknya apabila perjanjian sewa menyewa terhadap objek sengketa diputus atau tidak berlanjut lagi, maka yang sangat dirugikan adalah Pemohon Kasasi, karenan biaya pembongkaran dan pembangunan Mesjid Chaudiyah serta pembangunan 6 (enam) pintu rumah toko bertingkat permanent yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No.200 A (Mesjid Chaudiyah) No.200 B, No.200 C, No.200 D, No.200 E No.200 F dan No.200 G Medan (rumah-rumah toko/ruko) serta perizinan seluruhnya ditanggung oleh Pemohon Kasasi, sedangkan Termohon Kasasi I sama sekali tidak ada mengeluarkan uang atau biaya sepeserpun;
- Jadi jelas latar belakang diperbuatnya Perjanjian Sewa Menyewa selama pakai ini berbeda dengan Perjanjian Sewa Menyewa biasa yang biaya pembangunannya ditanggung oleh Termohon Kasasi I. Kalah tidak ada syarat sewa menyewa selama pakai atau selama bangunan ruko tersebut masih ada, sudah tentu Pemohon Kasasi tidak akan bersedia membangun Mesjid dan ruko-ruko tersebut dengan seluruh biaya bangunan ditanggung oleh Pemohon Kasasi;
- Adapun dasar hukum Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 (Bukti P-1) jo Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 (Bukti P-3) dibuat adalah berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga Termohon Kasasi I wajib mematuhi Perjanjian yang telah diperbuatnya;
- Dengan demikian jelas bahwa putusan judex facti tersebut telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yaitu judex facti tidak menerapkan nilai-nilai hukum dan rasa keadilan didalam memutus perkara a quo atau judex facti melanggar hukum yang berlaku yakni melanggar Pasal 1338 KUHPerdara;
- Bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi tidak saja berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara tetapi tersirat juga didalamnya Pasal 1444 KUHPerdara yang antara lain menerangkan "Jika suatu barang/benda tertentu yang dimaksudkan dalam perjanjian/persetujuan musnah sehingga sama sekali tidak diketahui apakah barang/benda itu masih ada maka hapuslah perikatannya";
- Ternyata barang/benda yang diperjanjikan didalam surat perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 (Bukti P-1) jo Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 (Bukti P-3) berupa bangunan-bangunan yang didirikan Pemohon Kasasi tersebut sekarang dikenal dengan Jalan H. Zainul Arifin No.200 B, No.200 C, No.200 D No.200 E, No.200 F dan No.200 G Medan (rumah-rumah toko/ruko) masih ada;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan demikian jelas bahwa putusan judex facti tersebut tidak menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yaitu melanggar Pasal 1444 KUHPerdara;
- Bahwa disamping itu berdasarkan Pasal 4 huruf c dari Akta Perjanjian No.17 tersebut dinyatakan antara lain :

“Penyewa dapat memindahkan hak sewanya kepada Pihak lain, demikian pula Pihak lain tersebut berhak juga memindahkan hak sewanya lagi, dan demikian seterusnya dengan kewajiban setiap pemindahan hak sewa harus diberitahukan oleh yang memindahkannya”;

- Dengan demikian jelas bahwa dasar hukum hak Pemohon Kasasi/Penyewa terhadap objek sengketa adalah bukti P-1, P-2 dan P-3;
- Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Penyewa berhak menyewakan objek sengketa kepada Pihak lain, kemudian Pihak lain tersebut juga berhak menyewakan kepada Pihak lain lagi, semuanya telah diatur didalam bukti P-3 tersebut, sehingga kelanjutan sewa menyewa antara Pihak-Pihak yang terkait didalam perkara a quo yaitu Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang tertuang didalam :
 1. Bukti P-4 yakni Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan;
 2. Bukti P-5 yakni Akta Pemindahan Hak Sewa No.99 tanggal 17 April 1979 yang diperbuat dihadapan Djaidir,SH. Notaris di Medan;
 3. Bukti P-6 yakni Surat Pemberitahuan tanggal 17 April 1997;
 4. Bukti P-7 yakni Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.38 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan;
 5. Bukti P-8 yakni Akta Pemindahan Hak Sewa No.57 tanggal 11 Maret 1996 yang diperbuat dihadapan Martin Rostamy,SH. Notaris di Medan;
- Seandainya akta-akta tersebut dirangkum didalam Pasal 1337 KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang untuk mereka yang membuatnya;
- Oleh sebab itu, berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut diatas tidak patut dan tidak adil apabila dilaksanakan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No.1543/Pdt/2005 Jo putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No.167/Pdt/2004/PT.Mdn. Jo Putusan

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No.3043 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

Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No.378/Pdt.G/2002 /PN.Mdn., karena yang berhak secara hukum atas objek sengketa adalah Pemohon Kasasi;

- Dengan demikian secara hukum rasa keadilan masyarakat dapat terpenuhi apabila putusan yang mempunyai kekuatan hukum tersebut diatas dinyatakan tidak dapat dilaksanakan;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung tanggal 31 Oktober 1974 No.981 K/Sip/1972 :
“Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya baik mengenai Penerapan hukum maupun penilaian hal pembuktian”;
- Oleh karena adanya Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung tersebut Pemohon Kasasi mohon agar Majelis Hakim Agung mengadili sendiri perkara a quo dengan membatalkan putusan judex facti dengan alasan karena judex facti salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (Pasal 30 huruf b UU No.14 tahun 1985 Jo UU No.5 tahun 2005 Jo UU No.3 tahun 2009);
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas telah terbukti bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi Medan Jo Pengadilan Negeri Medan) di dalam memutus perkara ini telah salah menerapkan hukum atau telah melanggar hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan judex facti sudah tepat dan benar, yang mengajukan kasasi adalah Pelawan, karena perlawanannya hanya dikabulkan sebagian, tetapi selebihnya tersebut tidak tepat yang diajukan dalam menjatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak berlaku, sehingga eksekusi tetap dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Tengku Nurdin tersebut harus ditolak ;

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

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No.3043 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **TENGGU NURDIN** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan 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 30 Maret 2011 oleh Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.** oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Muchsin,SH. dan I Made Tara,SH.** Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim – Hakim Anggota :

K e t u a :

ttd/ I Made Tara, SH.

ttd/ Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.

Biaya – Biaya :

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| 1. Ma t e r a i | Rp. 6.000,- |
| 2. R e d a k s i..... | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi..... | Rp.489.000,-+ |
| Jumlah | Rp.500.000,- |

Panitera Pengganti :

ttd/
Yusticia Roza Puteri, SH.MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena Hakim Anggota/Pembaca I : Prof. Dr. H. Muchsin,SH. telah meninggal dunia pada hari : Minggu, tanggal 04 September 2011, maka putusan ini ditandatangani oleh Ketua Majelis : Dr. Harifin A. Tumpa,SH. dan Hakim Anggota/Pembaca II : I Made Tara,SH.,

Jakarta, Pebruari 2012

Ketua Mahkamah Agung RI :

ttd/

DR. HARIFIN A. TUMPA, SH.MH.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP : 19610313 198803 1003

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No.3043 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)



lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 tahun 1985) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 tahun 2004;