



PUTUSAN

Nomor : 490 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AFFANDI, Pensiunan Karyawan PT. Perkebunan Nusantara X (Persero) Kebun Kertosari Jember, bertempat tinggal di Jl. Gajah Mada No.257 Kelurahan Kaliwates, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;
Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat/Pembanding ;

melawan :

Drs. H. DUDUH SADARACHMAT, AK.,MBA.,
Direktur Utama PT. Perkebunan Nusantara X (Persero), bertindak dalam Jabatan tersebut untuk dan atas nama Direksi PT. Perkebunan X (Persero), beralamat di Jl. Jembatan Merah No.5-9 Surabaya ;
Termohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

bahwa pada tanggal 12 Maret 2001, antara Penggugat dan Tergugat telah saling sepakat mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dinas milik Penggugat/PT. Perkebunan Nusantara X (Persero) ;

bahwa Rumah Dinas Milik PT. Perkebunan Nusantara X (Persero)/milik Penggugat yang disewa oleh Tergugat (sebagai objek perjanjian sewa/menyewa), terletak di Jl. Gajah Mada No.257, Kelurahan Kaliwates, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, yang berdiri diatas tanah, luas \pm 1233 m² (sebagian dan tanah yang luas keseluruhannya adalah 3275 m²), sebagaimana terurai dalam

Hal.1 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan/HBG No.449/Kelurahan Kaliwates dengan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.XX-KONTR/01.043, tanggal 12 Maret 2001, jangka waktu perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah selama 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Pebruari 2001 dan berakhir hingga tanggal 31 Januari 2002 ;

bahwa selama perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa berlangsung, berdadarkan ketentuan Pasal 6 ayat (5) dari Perjanjian Sewa Menyewa tersebut diatas, pihak Tergugat tidak diperkenankan membuat perubahan dan/atau penambahan bangunan, kecuali pihak Tergugat mendapat surat ijin terlebih dahulu dari pihak Penggugat ; Apabila pihak Tergugat merubah dan/atau menambah bangunan tanpa seijin pihak Penggugat, maka bangunan tambahan yang dibuat oleh Tergugat tersebut menjadi milik pihak Penggugat, tanpa disertai ganti rugi atau biaya apapun dari Penggugat kepada Tergugat ;

bahwa sebelum jangka waktu sewa menyewa atas objek sengketa berakhir, pada tanggal 8 Oktober 2001 pihak Penggugat telah memberitahu secara tertulis kepada pihak Tergugat yang pada pokoknya berisikan tentang Pemberitahuan tidak adanya perpanjangan waktu sewa menyewa atas objek, sengketa dan sekaligus dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak Tergugat agar mempersiapkan waktu untuk keluar dari objek sengketa ;

bahwa pada tanggal 26 Desember 2001, pihak Penggugat telah memberitahu secara tertulis kepada pihak Tergugat yang pada pokoknya pihak Penggugat memberi kesempatan kepada pihak Tergugat selama 3 (tiga) bulan, terhitung sejak berakhirnya masa sewa, untuk persiapan kepindahan dari objek sengketa ;

bahwa akan tetapi dalam kenyataannya setelah pihak Tergugat diberi kesempatan oleh pihak Penggugat selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak berakhirnya masa sewa menyewa objek sengketa, pihak Tergugat tidak meninggalkan atau keluar dari objek sengketa, sehingga pada tanggal 22 Juni 2002 pihak Penggugat memberitahu secara tertulis kepada pihak Tergugat agar mengosongkan atau meninggalkan objek sengketa ;

Hal.2 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011

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 oleh karena melalui surat Penggugat tanggal 22 Juni 2002, pihak Tergugat belum mengosongkan atau meninggalkan objek sengketa, maka pada tanggal 13 Februari 2003 dan tanggal 24 April 2003, pihak Penggugat memberitahu secara tertulis kepada Tergugat agar selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2003 Tergugat mengosongkan atau meninggalkan objek sengketa dan menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat ;

bahwa akan tetapi dalam kenyataannya dengan adanya 2 (dua) surat dari Penggugat tersebut (surat tanggal 1 Februari 2003 dan tanggal 24 April), pihak Tergugat masih belum mengosongkan atau meninggalkan objek sengketa, tetapi tanpa seijin Penggugat justru Tergugat mendirikan bangunan rumah/tempat berjualan semi permanen diatas tanah yang merupakan bagian dari objek sengketa, sehingga pada tanggal 17 September 2005 Penggugat memberitahu secara tertulis kepada Tergugat agar menghentikan pendirian bangunan semi permanen tersebut ;

bahwa dalam kenyataannya Tergugat tidak mengindahkan atau memenuhi permintaan Penggugat, sebagaimana yang dikehendaki oleh Penggugat dalam suratnya tertanggal 17 September 2005, sehingga pada tanggal 27 September 2005 dan tanggal 11 Oktober 2005, secara tertulis Penggugat memerintahkan Tergugat agar membongkar bangunan semi permanen tersebut ;

bahwa oleh karena jangka waktu berakhirnya sewa menyewa atas objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir pada tanggal 31 Januari 2002 dan sebelum maupun setelah berakhirnya jangka waktu sewa, Penggugat telah beberapa kali melakukan pemberitahuan secara tertulis tentang akan berakhirnya masa sewa, memberi kesempatan/waktu untuk persiapan pengosongan atau meninggalkan objek sengketa serta beberapa kali melakukan peringatan atau tegoran, namun Tergugat sama sekali tidak pernah mengindahkannya, maka penguasaan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, terhitung sejak tanggal berakhirnya sewa menyewa atas objek sengketa tersebut atau setidaknya terhitung sejak berakhirnya waktu atau kesempatan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk persiapan pengosongan/kepindahan dan objek sengketa (tanggal 30 April 2003) adalah tidak

Hal.3 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah menurut hukum dan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum ;

bahwa oleh karena penguasaan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dimaksud dan terurai pada posita ke-11 adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya kepada Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari dai padanya harus dihukum untuk mengosongkan objek sengketa dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik, tanpa beban dan syarat apapun dan bilamana perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/aparat kepolisian ;

bahwa demikian pula oleh karena pendirian bangunan rumah/ tempat berjalan semu permanen diatas tanah yang merupakan bagian dari objek sengketa, disamping tidak diperkenankan berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa juga tidak meminta dan memperoleh ijin dari Penggugat, maka pendirian bangunan rumah atau tempat berjalan tersebut adalah juga tidak sah menurut hukum/bertentangan dengan hukum dan karenanya kepada Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya harus dihukum untuk membongkar bangunan rumah atau tempat bangunan semi permanent tersebut dan mengeluarkannya dari objek sengketa atau bilamana perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/aparat kepolisian ;

bahwa oleh karena Penggugat merasa khawatir akan dilakukannya pemindahtanganan dalam bentuk apapun oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar terhadap objek sengketa tersebut diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) ;

bahwa agar supaya Tergugat mematuhi isi putusan dalam perkara ini, maka kepada Tergugat harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sampai dengan Tergugat memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;

bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti otentik, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan

Hal.4 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu (uitvoebaar bij voorraad), walaupun Tergugat berupaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya lainnya ;

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

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir pada tanggal 31 Januari 2002 ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan bahwa penguasaan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat sejak perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat berakhir (31 Januari 2002 atau setidaknya sejak berakhirnya kesempatan atau waktu yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk keperluan pengosongan atau kepindahan Tergugat (30 April 2003) adalah tidak sah menurut hukum atau bertentangan dengan hukum ;
6. Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat keadaan baik, tanpa beban dan syarat apapun dan bilamana perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/aparat kepolisian ;
7. Menyatakan bahwa pendirian bangunan rumah atau tempat jualan semi permanen diatas tanah yang merupakan bagian dari objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak sah menurut hukum atau bertentangan dengan hukum ;
8. Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk membongkar bangunan rumah atau tempat jualan semi permanen dan mengeluarkannya dari objek sengketa atau bilamana perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/aparat kepolisian ;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan terhadap objek sengketa ;

Hal.5 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011

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)



10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat memenuhi isi putusan dalam proses perkara ini ;

11. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbij voorraad), walaupun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya lainnya ;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka SUBSIDAIR :

- Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No.346/PDT.G/2006/PN.Sby. tanggal 09 Nopember 2006 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PT. Perkebunan Nusantara X (Persero) No.XX-KONTR/01.043 tanggal 12 Maret 2001 antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Jalan Gajah Mada No.257 adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 31 Januari 2002 ;
4. Menyatakan bahwa penguasaan terhadap objek sengketa oleh Tergugat yang masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir tersebut adalah tidak sah menurut hukum dan perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam keadaan baik, tanpa beban dan syarat apapun, bila perlu dengan bantuan yang wajib ;

6. Menyatakan bahwa pendirian bangunan rumah atau tempat jualan diatas tanah yang merupakan bagian dari objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak sah menurut hukum dan bertentangan dengan hukum ;
7. Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk membongkar bangunan rumah atau tempat jualan semi permanen dan mengeluarkannya dari objek sengketa, bilamana perlu dengan bantuan yang wajib ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya atau setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap sampai dengan Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sebesar Rp.272.200,- (dua ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No.146/PDT/2008/PT.SBY. tanggal 03 Juni 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 April 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.346/Pdt.G/2006/PN.Sby. jo. No.146/PDT/2008/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 April 2009 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 15 Mei 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang

Hal.7 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011

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

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 22 Mei 2009 ;

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

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

1. Bahwa perjanjian sewa menyewa rumah milik PT. Perkebunan Nusantara X (Persero) No.XX-KONTR/01.043 tanggal 12 Maret 2001, terletak di Jl. Gajah Mada NO.257 adalah sah menurut hukum, maka perlu disimak dengan berpikir jernih, pada Pasal 6 antara lain :

- Selama perjanjian sewa menyewa ini, pihak kedua tidak diperkenankan membuat perubahan dan/atau penambahan bangunan dan lainnya pada rumah dinas yang disewa dengan perjanjian ini, kecuali pihak kedua mendapat surat ijin terlebih dahulu dari pihak kesatu ;

Apabila pihak kedua telah merubah dan/atau menambah bangunan dan lainnya pada rumah dinas tersebut, dengan sendirinya menjadi milik pihak kedua, tanpa memberi/membayar suatu kerugian harga/biaya apapun kepada pihak kedua ;

Kalimat tersebut diatas sebagai bukti otentik tidak pernah diungkap diungkap makanya oleh Majelis, yang menjadi milik Tergugat/Pembanding ;

2. Sekilas tentang sewa menyewa perumahan :

Bahwa perjanjian sewa menyewa perumahan yang dapat dikualifikasikan sebagai penggunaan perumahan tanpa hak adalah :

1. Apabila seorang atau badan memasuki, menghuni atau menggunakan perumahan dengan menyerobot tanpa sepengetahuan dan seijin, pemilik atau yang berhak memberi ijin ;

2. Pengganti penghuni atau persetujuan penghuni lama tetapi tidak seijin dan sepengetahuan dari pemilik atau yang berhak memberi ijin ;

Hal.8 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011

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

3. Apabila seseorang atau badan menghuni atau menggunakan perumahan melampaui jangka waktu yang telah dijanjikan/disepakati ;
4. Penggantian penghuni atau penghunian perumahan yang melampaui jangka waktu tidak dapat dikategorikan sebagai penggunaan perumahan tanpa hak apabila memenuhi persyaratan :
 - Seseorang atau badan hukum tersebut telah menggunakan perumahan 5 (lima) tahun secara terus-menerus ;
 - Dalam jangka waktu 5 tahun tersebut menjadi penghuni yang beriktikad baik antara lain :
 - Memenuhi kewajibannya sebagai penghuni dengan membayar uang sewa ;
 - Memelihara rumah dengan baik, tidak merombak bangunan ;

Bukti T.1 sebagai alat bukti otentik penunjukan rumah dinas No.67/V tertanggal 26 April 1996 berlaku sejak tanggal 22 April 1996 ;

22 April 1996 s/d 22 April 2001 = > 5 tahun ;

22 April 2001 s/d 22 Desember 2001 = > 8 bulan ;

23 Desember 2001 s/d 31 Desember 2001 = > 18 hari ;

01 Januari 2002 s/d 31 Januari 2000 = > 1 bulan

Total = 5 tahun 9 bulan 8 hari ;

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat jelas dan gamblang tidak terbukti melawan hukum, walaupun menggunakan perumahan melampaui jangka waktu yang telah dijanjikan, konsekwensinya adalah sah menurut hukum ;

3. Pengosongan Rumah :

Pengosongan perumahan yang hubungan sewa menyewa diputus oleh Pengadilan Negeri adalah sepenuhnya menjadi wewenang dari Pengadilan Negeri ;

Rumah Pengganti :

Menurut Keputusan Menteri Sosial No.1 Tahun 1977, setiap penyewa dan/atau penghuni yang beriktikad baik dan tidak melakukan pelanggaran ketentuan perundang-undangan tentang sewa menyewa, dalam hal ini pemutusan sewa menyewa karena pemilik benar-benar memerlukan untuk tempat tinggal sendiri,

Hal.9 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011

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

berdasarkan kebutuhan yang sangat mendesak dan menghuni dalam keadaan tidak mampu, maka ia berhak mendapat rumah/tempat pengganti yang layak ;

Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk rumah/tempat pengganti adalah :

- Mempunyai perlengkapan (penerangan, air, kamar mandi, wc, dan sebagainya) yang sepadan dengan perlengkapan rumah/tempat yang akan diganti ;
- Untuk rumah tempat tinggal apabila penghuniannya telah berkurang, maka besar atau luasnya rumah dapat lebih kecil, tetapi dipandang dari segi kesehatan dan kesesuaian harus cukup dapat menampung jumlah penghuni. Rumah pengganti besarnya paling kecil 75 % dari rumah/tempat yang akan diganti dan harus memenuhi norma-norma kesehatan dan kesesuaian bagi penghuninya ;
- Dalam hal rumah/tempat dipakai untuk keperluan lain dari pada tempat tinggal (untuk toko, perusahaan dan sebagainya) maka besarnya/luasnya rumah tempat pengganti harus sepadan dengan yang akan diganti ;
- Golongan bangunan sama dengan yang akan diganti ;
- Letak sepadan dengan yang akan diganti ;
- Harus diperhatikan pula hal-hal yang mempengaruhi penghunian rumah/tempat yang akan diganti ;
- Kalau sebagai pengganti diberikan dalam bentuk uang atau rumah dalam bentuk hibah, maka jumlahnya atau nilainya sekurang-kurangnya 40% dari jumlah harga atau nilai rumah yang diganti. Dalam hal rumah pengganti diberikan dengan maksud untuk menjual rumah yang diganti, maka besarnya nilai pengganti sekurang-kurangnya 50% dari harga rumah ;

4. Pasal 6 (5) No.XX-KONTR/01.043 tanggal 12 Maret 2001 berbunyi:

Selama perjanjian sewa menyewa ini, pihak kedua tidak diperkenankan membuat perubahan dan/atau penambahan bangunan dan lainnya pada rumah dinas yang disewa dengan perjanjian ini, kecuali pihak kedua mendapat surat ijin terlebih dahulu dari pihak kesatu ;

Apabila pihak kedua telah merubah dan/atau menambah bangunan dan lainnya pada rumah dinas tersebut, dengan sendirinya menjadi

Hal.10 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011



milik pihak kedua tanpa memberi/membayar suatu kerugian harga/
biaya apapun kepada pihak kedua ;

Berdasarkan fakta-fakta alat bukti otentik, peraturan perundang-
undangan khususnya BAB.V sekilas tentang sewa menyewa
perumahan :

- Perjanjian sewa menyewa perumahan ;
- Penyelesaian perselisihan sewa menyewa perumahan ;
- Pengosongan rumah ;
- Rumah pengganti ;

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

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena
Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

Sewa menyewa rumah oleh Tergugat telah berakhir, karena itu
Tergugat harus menyerahkan objek kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi
pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak
bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka
permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Affandi
tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48
Tahun 2009 dan 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 :
AFFANDI tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan
Mahkamah Agung pada hari : **RABU, TANGGAL 15 JUNI 2011**, oleh
Dr. Harifin A. Tumpa, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Muchsin dan I Made Tara, S.H., 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 Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

ttd./

I Made Tara, S.H.

Ketua :

ttd./

Dr. Harifin A. Tumpa, S.H.,M.H.

Biaya-Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi	Rp.489.000,-
4. Jumlah	<u>Rp.500.000,-</u>

Panitera Pengganti :

ttd./

Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H.

Oleh karena Hakim Agung Prof.Dr. H. Muchsin, SH. sebagai Anggota / Pembaca I telah meninggal dunia pada hari Minggu, tanggal 4 September 2011, maka putusan ini ditandatangani oleh Ketua Majelis / Pembaca III : Dr. Harifin A. Tumpa, SH.MH. dan Hakim Agung / Pembaca II : I Made Tara, SH.

Jakarta, Desember 2011

Ketua Mahkamah Agung RI. :

ttd./

Dr. H. HARIFIN A. TUMPA, SH.MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

(SOEROSO ONO, SH.,MH.)

Nip : 040044809

Hal.12 dari 12 hal. Put. No.490 K/Pdt/2011

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)