



**P U T U S A N**  
**No. 1200 K/Pdt/2010**

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

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

Tn. TEDDY GUNADI dan Ny. TETY LIMARTY, suami istri keduanya bertempat tinggal di Kota Bandung, Kecamatan Lengkong Kelurahan Malabar setempat dikenal sebagai Jalan Burangrang No. 37 dalam hal ini memberi kuasa kepada WIWIH HARNAWADI AHMAD, SH, TIGOR PARDEDE, SH dan EDI HERMAWAN, SH, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, ketiganya Advokat, berkantor di Jalan Waspada No. 20 Kota Bandung ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding ;

m e l a w a n :

EDDY YOSHAWIRJA, bertempat tinggal di Jalan Otto Iskandardinata No. 89 Rt. 01 Rw. 02, Kelurahan Braga Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung ;

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 Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebagian tanah (150 M2) tersebut dalam Sertifikat No. 3005, Surat Ukur No. 492 tanggal 24 Desember 1940 (bukti P-1), berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kota Bandung, Kecamatan Sumur Bandung (dahulu Kecamatan Bandung Wetan), Kelurahan Braga, setempat dikenal sebagai jalan Pecinan Lama No.14 ;

Pada tanggal 04 Maret 1999 oleh Penggugat selaku pihak “Yang Menyewakan” Tanah dan Bangunan tersebut telah disewakan kepada Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak penyewa” nya, sebagaimana



dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa No. 1 yang dibuat oleh/dihadapan Notaris NETTY TJANDRANIA, SH. (Bukti P-2) ;

Dengan maksud membantu kesulitan orang yang masih mempunyai hubungan keluarga, maka sewa menyewa tersebut diberikan Penggugat untuk jangka waktu seumur hidup Tergugat I dan Tergugat II dan akan berakhir demi hukum setelah keduanya meninggal dunia, sehingga tidak menurun kepada anak cucunya, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 Akta Perjanjian Sewa No. 1 tersebut ;

Disamping itu, Penggugat juga memberikan keringanan harga sewa kepada Tergugat I dan Tergugat II, yaitu sebesar 20 % (dua puluh persen) dari harga pasaran sewa di tempat itu. Untuk pertama kalinya sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap bulannya, yang harus dibayar dimuka selambat-lambatnya tanggal 5 (lima) dari bulan yang bersangkutan.

Akan tetapi, pada kenyataannya Tergugat I dan Tergugat hampir selalu membayar uang sewa sesudah tanggal 5 (lima) dari bulan yang bersangkutan (bukti P-3 s/d Bukti P-7) ;

Bahwa, sampai dengan bulan Agustus 2006 Tergugat I dan Tergugat II tinggal dan membuka usahanya di Tanah dan Bangunan yang disewanya tersebut, namun pada akhir bulan September 2006 mereka pindah ke Jalan Burangrang No. 37, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung dan menetap di alamat tersebut sampai sekarang ;

Sesaat setelah mereka meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, Tergugat I pernah menyerahkan kunci-kunci rumahnya kepada anak Penggugat yang bernama Robert Yoshawirja, akan tetapi keesokan harinya kunci-kunci rumah tersebut dipinjam kembali dipinjam kembali oleh Tergugat I dengan alasan akan mengambil pompa Sanyo yang tertinggal, sangat disayangkan, sampai sekarang kunci-kunci rumah tersebut tidak diserahkan kembali kepada Penggugat ;

Bahkan, sejak awal tahun 2007 Tergugat I telah mengizinkan tanah dan bangunan tersebut dihuni dan dijadikan tempat usaha oleh Wawan Sugiwan sekeluarga, tanpa memberitahukan kepada Penggugat selaku Pemiliknya yang sah, apalagi meminta persetujuan dari Penggugat (Bukti P8 & Bukti P9). Padahal berdasarkan Pasal 6 Akta Perjanjian Sewa tersebut pada butir 2 diatas "selama perjanjian sewa menyewa berjalan mereka tidak diperbolehkan mengoperkan hak sewa atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya ;



Bahwa, dengan perbuatannya tersebut pada butir 4, butir 6 dan butir 7 di atas, disamping melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat, Nampak bahwa Tergugat I dan Tergugat II bukanlah Penyewa yang beritikad baik, sehingga memberikan alasan yang cukup kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan ini ;

Bahwa, terhitung sejak bulan Juli 2008 Penggugat belum dapat menerima pembayaran uang sewa dari Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (inkracht van gewijsde), oleh karena itu untuk menjamin pembayaran uang sewa yang tertunggak Penggugat sangat berkepentingan agar Pengadilan Negeri Bandung, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap : "Tanah dan Bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II, yang terletak di Kota Bandung, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Malabar, setempat dikenal sebagai Jalan Burangrang No. 37" ;

Mengingat, gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka menurut ketentuan pasal 180 HIR cukup beralasan jika putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Banding, Kasasi ataupun Bantahan (Verzet) ;

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

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut dalam posita butir 9 diatas ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah penyewa yang beritikad tidak baik / buruk ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat ;
5. Menyatakan putus hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa No. 1 tanggal 4 Maret 1999, yang dibuat oleh / di hadapan Netty Tjandrania, SH., Notaris di Bandung ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, Tanah dan Bangunan yang terletak di Kota Bandung, Kecamatan Sumur Bandung, Kelurahan Braga, setempat dikenal sebagai



Jalan Pecinan Lama No. 14 dalam keadaan bersih dan bebas dari beban apapun juga ;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang sewa yang tertunggak sejak bulan Juli 2008 sampai dengan tanah dan bangunan yang terletak di kota Bandung, Kecamatan Sumur Bandung, Kelurahan Braga, setempat dikenal sebagai Jalan Pecinan Lama No. 14 diserahkan kepada Penggugat ;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Banding, Kasasi atau Verzet ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Bahwa gugatan dari Penggugat adalah premature (belum waktunya) oleh sebab hubungan sewa menyewa antara Para Tergugat dengan Penggugat adalah berlaku seumur hidup dengan kata lain hubungan sewa berlaku sampai Para Tergugat meninggal dunia, hal ini telah jelas dan tegas terurai dalam pasal satu (1) akta perjanjian sewa No. 1 bertanggal 04 Maret 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris NETTY TJANDRANIA, SH, yang nota bene sampai saat ini Tergugat I maupun Tergugat II masih hidup ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 355/Pdt/G/2008/PN.Bdg tanggal 16 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi ;
3. Menyatakan putus hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana dituangkan dalam akta perjanjian sewa No. 1 tanggal 4 Maret 1999 yang dibuat oleh / dihadapan Netty Tjandrania, SH Notaris di Bandung ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanah dan bangunan yang terletak di Kota Bandung, Kecamatan Sumur Bandung, Kelurahan Braga, setempat dikenal sebagai



Jalan Pecinan Lama No. 14, dalam keadaan bersih dan bebas dari beban apapun juga ;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar uang sewa yang tertunggak sejak bulan Juli 2008 sampai objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Kota Bandung Kecamatan Sumur Bandung, Kelurahan Braga setempat dikenal sebagai Jalan Pecinan Lama No. 14 diserahkan kepada Penggugat ;
6. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 866.000,- (delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II / Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 335/Pdt/2009/PT.Bdg tanggal 17 Desember 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II / Para Pembanding pada tanggal 01 Februari 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II / Para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Desember 2008) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 11 Februari 2010 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 09 Pdt/KS/2010/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Februari 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/ Terbanding yang pada tanggal 01 Maret 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II / Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 11 Maret 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 tersebut formal dapat diterima ;

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

**KEBERATAN 1**

**DALAM EKSEPSI :**



Bahwa Judex Facti telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya, dimana pertimbangan hanya berdasarkan asumsi, tidak sesuai dengan fakta-fakta, bahwasanya perjanjian sewa yang dibuat antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah berdasarkan akta notaris, dimana dalam salah satu clause perjanjian, sewa menyewa berlangsung seumur hidup antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah dengan Termohon Kasasi, sehingga segala sesuatu clause yang terurai dalam akta notaris berlaku dan mengikat bagi pihak-pihak yang melakukan tindakan hukum perjanjian tersebut, oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi jelas dan tegas adalah masih premature oleh sebab Para Pemohon Kasasi masih hidup, oleh karena itu eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi patut dan wajar secara hukum untuk diterima.

**KEBERATAN KE 2**

**DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa Judex Facti telah tidak teliti dalam menerapkan hukum pembuktian, dimana sesuai dengan bukti T.12 sampai dengan T.22, telah jelas dan nyata bahwasanya Para Pemohon Kasasi telah melakukan pembayaran uang sewa kepada Termohon Kasasi, akan tetapi Judex Facti menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar uang sewa kepada Termohon Kasasi terhitung dari bulan Juli 2008 ;

**KEBERATAN 3 :**

Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan atas kenyataan dan keadaan hukum yang sebenarnya dimana dalam pertimbangan hukumnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang ada dan berlaku, yaitu bahwa Para Termohon Kasasi jelas dan tegas dari dahulu sampai dengan sekarang masih dan tetap sebagai pihak yang mengelola dan atas tempat yang disewa tersebut, dimana dalil yang dijadikan dasar gugatan oleh Termohon Kasasi bahwasanya tempat tersebut dihuni dan disewakan lagi kepada pihak lain tidak benar dan tidak terbukti, namun Judex Facti memutuskan hubungan sewa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi berlandaskan pada dalil dari Termohon Kasasi yang hanya berupa asumsi saja dengan kata lain tidak berdasarkan fakta dan bukti hukum yang seutuhnya, oleh karenanya pertimbangan Judex Facti dalam memutuskan perkara tersebut telah ada kesalahan dalam melaksanakannya.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Tergugat tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa oleh karena berdasarkan Pasal 6 Perjanjian Sewa Menyewa No. 1 tanggal 4 Maret 1999 (Bukti P.6) ditentukan, "selama perjanjian sewa menyewa ini berjalan pihak kedua tidak diperbolehkan untuk mengoperkan hak-hak sewanya berdasarkan akta ini baik sebagiannya maupun seluruhnya kepada pihak lain" sedangkan Para Tergugat terbukti telah mengalihkan hak sewanya kepada orang lain, maka Para Tergugat telah terbukti wanprestasi karena itu Penggugat dapat memutuskan hubungan sewa menyewa a quo dengan Para Tergugat ;

Bahwa pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Mahkamah Agung dalam memutus perkara a quo ;

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

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

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

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

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : Tn. TEDDY GUNADI dan Ny. TETY LIMARTY tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II 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 **Selasa** tanggal **28 Juni 2011** oleh H. M. IMRON ANWARI, SH. SpN., MH, Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Militer yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,

Hal. 7 dari 8 hal. Put. No. 1200 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. SUWARDI, SH., MH dan SOLTONY MOHDALLY, SH., MH, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut serta ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

t.t.d/H. SUWARDI, SH., MH

t.t.d/SOLTONY MOHDALLY, SH., MH

Ketua

t.t.d/H. M. IMRON ANWARI, SH. SpN., MH

Panitera Pengganti :

t.t.d/ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum

Biaya – Biaya :

|                              |     |           |
|------------------------------|-----|-----------|
| 1. Materai .....             | Rp. | 6.000.-   |
| 2. Redaksi .....             | Rp. | 5.000.-   |
| 3. Administrasi Kasasi ..... | Rp. | 489.000.- |
| Jumlah                       | Rp. | 500.000.- |

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata**

SOEROSO ONO, SH.,MH.

NIP. 040.044.809