



**PUTUSAN**  
Nomor 927 K/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**Ny. DIAH binti SUNARJO**, bertempat tinggal di Jalan Veteran (dahulu Jalan Bungsu) Nomor 67, RT 04/RW 08, Kelurahan Kebon Pisang, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada HM. Rizal Fadillah, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Rajamantri Kaler 20, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

**L a w a n**

**Ny. ROSI ROSITA**, bertempat tinggal di Jalan Tubagus Ismail XIII Nomor 15, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herry A. Yusuf, S.H., Advokat, berkantor di Komplek Griya Bandung Indah (GBI), Blok G-1, Nomor 38, Bojongsoang, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2015;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

**Ny. DEUIS binti SYAFEI**, bertempat tinggal di Jalan Veteran (dahulu Jalan Bungsu) Nomor 83/3 B, RT 10/RW 07, Kelurahan Kebon Pisang, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 193, Kelurahan Kebon Pisang, Gambar Situasi Nomor 5121/1991, tanggal 1 Juli 1991, luas 765 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh lima



meter persegi) yang terletak setempat dikenal di Jalan Veteran (dahulu Jalan Bungsu), Nomor 67, Kota Bandung, yang selanjutnya disebut sebagian tanah objek perkara (*Vide* Bukti P-1);

2. Bahwa, terhadap sebagian tanah objek perkara milik Penggugat yaitu seluas  $\pm 227 \text{ m}^2$  (dua ratus dua puluh tujuh meter persegi) pada tanggal 20 Juli 1966 telah disewakan kepada Sunarjo bin Sarimin (sekarang telah meninggal dunia)/orang tua Tergugat I sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 Juli 1966 (*Vide* Bukti P-2) yang pembayarannya dilakukan setiap bulan dan pembayaran uang sewa terakhir yaitu pada bulan Desember 2007 sebesar Rp170.800,00 (seratus tujuh puluh ribu delapan ratus rupiah);
3. Bahwa, kemudian terhadap sebagiannya lagi tanah objek perkara milik Penggugat yaitu seluas  $\pm 175,71 \text{ m}^2$  (seratus tujuh puluh lima koma tujuh puluh satu meter persegi) disewakan kepada Syafei (sekarang telah meninggal dunia)/orang tua Tergugat II sejak tahun 1966 yang pembayarannya dilakukan setiap bulan dan pembayaran uang sewa terakhir yaitu pada bulan Oktober 1984 sebesar Rp3.800,00 (tiga ribu delapan ratus rupiah);
4. Bahwa, terhadap tanah-tanah yang disewakan kepada orang tua Tergugat I dan orang tua Tergugat II tersebut, telah berdiri bangunan rumah yang dibeli/dibangun oleh orang tua Para Tergugat;
5. Bahwa, oleh karena para penyewa sebagaimana surat perjanjian sewa menyewa tersebut di atas telah meninggal dunia, maka sesuai dan berdasarkan hukum hak sewa menyewa atas tanah milik Penggugat tersebut telah berakhir;
6. Bahwa, oleh karena terhadap perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I dan orang tua Tergugat II telah berakhir, maka terhadap penguasaan dan penghunian tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
7. Bahwa, selain Tergugat I menempati tanah dengan tanpa hak dan melawan hukum juga Tergugat I sejak tahun 2007 telah mengontrakkan sebagian bangunan di atas tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak ketiga yang setiap tahunnya sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang hingga saat ini hasilnya diterima dan dinikmati oleh Tergugat I;
8. Bahwa, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat selain menuntut kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun, juga Penggugat menuntut kepada Tergugat I dan Tergugat II atas penguasaan tanah objek perkara untuk membayar ganti kerugian yang harus dibayar secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah), dengan perincian bahwa kerugian yang diderita Penggugat sampai dengan diajukannya gugatan ini di Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung selama 7 tahun, yang kerugian setiap tahunnya dapat ditaksir sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dengan perhitungan apabila tanah objek perkara tersebut masing-masing disewakan kepada pihak lain;

9. Bahwa, Penggugat telah berulang kali mendatangi Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan musyawarah guna penyelesaian masalah tersebut, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tetap pada pendiriannya dan meminta penggantian/kompensasi yang dianggap oleh Penggugat sangatlah berlebihan dan tidak beralasan hukum (tidak rasional);
10. Bahwa, untuk menghindari gugatan Penggugat tidak menjadi *illusoir* serta untuk menghindari adanya indikasi Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya, dan adanya indikasi tidak baik dari Para Tergugat maupun pihak lain untuk mengalihkan tanah objek perkara kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum apabila Pengadilan Negeri Kls I A Bandung untuk berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek perkara dalam perkara ini yang secara rinci akan diajukan melalui permohonan sita jaminan secara tersendiri;
11. Bahwa, apabila Para Tergugat lalai untuk memenuhi dan/atau tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Para Tergugat harus dihukum masing-masing dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
12. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 927 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang harus dibayar secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian bahwa kerugian yang diderita Penggugat sampai dengan diajukannya gugatan ini di Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung selama 7 tahun, yang kerugian setiap tahunnya dapat ditaksir sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan perhitungan apabila tanah objek perkara tersebut masing-masing disewakan kepada pihak lain;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak saat perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara gugatan ini;

## Subsidiar:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan keliru dan menjadi tidak jelas (*obscur libel*) karena Penggugat telah menyatukan dua perkara berbeda yang semestinya terpisah, dimana antara Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum apa-apa, demikian juga antara Penggugat baik dengan Tergugat I maupun Tergugat II nyatanya justru memiliki hubungan hukum sendiri-sendiri;
2. Bahwa menyatukan dua hal yang berbeda untuk kasus perdata (*privaat*) seperti ini akan menyebabkan terjadinya “gangguan *privacy*” yang lebih jauh dapat berakibat pada pencemaran nama baik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa objek perkara gugatan untuk Tergugat I adalah hubungan hukum sewa menyewa antara Penggugat dengan Sunaryo bin Sarimin yang telah meninggal dunia, sementara Sunaryo bin Sarimin telah meninggalkan 6 (enam) orang putera/i sebagai ahli warisnya yaitu Ir. Budiman Sunaryawan, Dr. Sri Emaria Soenaryo, Endang Setyahayanti, Yuliati Setia Hariyani, Diah Setiyahasanah dan Siti Nurbaeti Hotimah, S.Si karenanya sudah seharusnya keenam ahli waris ini seluruhnya ditarik menjadi pihak yang digugat (Bukti TI-1);
4. Bahwa mengingat Penggugat hanya menggugat seorang saja yaitu Ny. Diah binti Sunaryo, maka sudah sangat jelas hal ini keliru atau kualifikasi hukumnya adalah kekurangan pihak;
5. Bahwa atas hal tersebut di atas sudah sepatutnya gugatan seperti ini untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 180/Pdt.G/2014/PN Bdg., tanggal 20 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak saat perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya sebesar Rp2.271.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II/ putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 376/PDT/2015/PT BDG., tanggal 28 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 927 K/Pdt/2016

#### 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

Tergugat I/Pembanding pada tanggal 23 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Pemohonan Kasasi Nomor 86/Pdt/KS/2015/PN Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 23 Desember 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 18 Desember 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 7 Januari 2016;

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 secara formal dapat diterima;

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

- I. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, yaitu:

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum Hakim Banding dinyatakan "Menimbang bahwa setelah membaca serta memperhatikan dan mencermati dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat I dan kontra memori banding dan Terbanding I/Penggugat ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi";

Sungguh *Judex Facti* tidak cermat dan sangat menyalahi hukum dengan pertimbangan hukum tersebut, sebab nyatanya ada hal baru yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I dalam memori banding antara lain yaitu "Bahwa putusan yang dinilai keliru ini terbukti pada *dictum* putusan dimana *Judex Facti* ternyata hanya memutuskan perkara antara Penggugat (sekarang Terbanding) dengan

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 927 K/Pdt/2016



Tergugat I (sekarang Pemanding) sedangkan Tergugat II (sekarang Turut Terbanding) sama sekali tidak menjadi objek putusan, padahal Perkara Perdata Nomor 180/Pdt.G/2014/PN Bdg., ini adalah sengketa antar pihak (*partij*) Penggugat (Ny. Rosi Rosita) dengan Tergugat I (Ny. Diah binti Sunarjo) dan Tergugat II (Ny. Deuis binti Syafei”;

Sungguh tidak cermat dan keliru jika *Judex Facti* sama sekali tidak menilai dan mempertimbangkan hal yang sangat mencolok ini, bagaimana bisa dibenarkan oleh hukum suatu putusan dimana yang menjadi pihak dalam sengketa ini ada 3 (tiga) pihak yaitu Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II namun dalam diktum putusan ternyata hanya ada 2 (dua) pihak saja yaitu Penggugat dan Tergugat I sebagaimana bunyi putusan:

Mengadili

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak saat perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya sebesar Rp2.271.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dimana dan bagaimana Tergugat II ? Sungguh putusan yang menjadikan 3 (tiga) pihak yang bersengketa namun diputuskan hanya 2 (dua) pihak saja seperti ini tentu tidak dapat dibenarkan dan dinilai sebagai putusan yang sangat lalai, keliru dan cacat hukum;

Jikapun antara Penggugat dan Tergugat II telah terjadi perdamaian, maka itupun harus tercantum dalam diktum putusan perkara ini, menghilangkan Tergugat II adalah keliru besar dan putusan yang tidak cermat dan melanggar hukum ini sudah selayaknya untuk dibatalkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan melanggar hukum dalam putusan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan “Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun”;

Sedangkan dalam pertimbangan hukumnya dengan tegas dinyatakan oleh Hakim Tingkat Pertama:

“Menimbang bahwa berdasarkan Bukti T.I-2 (Surat Dijual Beli tanggal 20 Juli 1966) dan Bukti T.I-6 (Surat Perjanjian tanggal 20 Juli 1966) yang pada pokoknya sama dan identik dengan Bukti P-2 (Surat Perjanjian dan Surat Dijual Beli tanggal 20 Juli 1966) yang menyatakan Penggugat telah menjual bangunan/rumah yang terletak di atas tanah milik Penggugat kepada Sunaryo bin Sarimin dan Roosi Rosita dengan diketahui Kepala Lingkungan Bandung Wetan dan telah didaftarkan di Kantor Notaris Lie Kwee Nio”;

Dengan dasar ini Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I tidak dapat diperintahkan untuk melakukan pengosongan tanpa beban apapun, karena jual beli antara orangtua Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Tergugat I dengan Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I/Penggugat adalah sah secara hukum dan sewa menyewa tanah pun dilakukan dengan baik hingga tanpa perundingan yang layak telah diputuskan secara sepihak oleh Termohon Kasasi, dahulu Terbanding/Penggugat;

Putusan *Judex Facti* yang salah dalam penerapannya tersebut melanggar asas “pembeli yang beriktikad baik dilindungi oleh hukum” sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan bahwa “Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;

3. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar ketentuan Pasal 1575 KUHPdata “Perjanjian sewa menyewa tidak hapus atau tidak berhenti dengan meninggalnya salah satu pihak” karena menyatakan dalam pertimbangan hukum alinea kedua pokok perkara halaman 12-13 sebagai berikut: “Bahwa dengan meninggalnya orang tua Para Tergugat, maka berakhir pula sewa menyewa antara Penggugat dengan Para Tergugat”;

Demikian pula dengan pertimbangan hukum “Menimbang bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan orangtua Tergugat I dan Tergugat II telah meninggal dunia maka berdasarkan hukum hak sewa menyewa atas tanah milik Penggugat

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 927 K/Pdt/2016





tersebut telah berakhir pula penguasaan serta penghunian Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat”;

Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 1575 KUHPerdara tersebut tentulah tidak dapat dibenarkan oleh hukum, sehingga putusan yang disandarkan pada pertimbangan seperti ini harus dibatalkan;

4. Bahwa *Judex Facti* nyata-nyata salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi kewajiban perundang-undangan dengan menyatakan “Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan Penggugat menolak secara sepihak pembayaran sewa tanah yang dilakukan oleh Tergugat I, namun tidak terdapat bukti mengenai adanya upaya Tergugat I untuk melakukan pembayaran sewa tanah kepada Penggugat baik yang dilakukan secara langsung oleh Tergugat I sendiri maupun melalui pengadilan (*consignatie*) sehingga menurut pendapat Majelis Hakim terhitung bulan Oktober 2008 sampai dengan sekarang Tergugat I tidak pernah lagi membayar uang sewa kepada Penggugat”;

- Bahwa sebagaimana dikemukakan bahwa cara pembayaran sewa selama berlangsung adalah melalui penagihan oleh utusan Termohon Kasasi, dahulu Terbanding I/Penggugat yang bernama Rasmin dengan membawa kuitansi pembayaran, ketika tidak lagi melakukan penagihan maka Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Tergugat I mendatangi rumah utusan Termohon Kasasi, dahulu Terbanding/Penggugat untuk menyerahkan uang sewa/namun yang bersangkutan (Rasmin) tidak mau menerima atau menolak karena hal itu katanya diperintahkan oleh ibu Roosi;

- Bahwa dalam Replik tanggal 19 Agustus 2014 Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I/Penggugat mengakui dengan tegas telah menolak pembayaran sewa tersebut dengan menyatakan:

“Bahwa setelah orang tua Tergugat I meninggal dunia yaitu pada bulan Juni 2008, Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat *a quo* karena Penggugat akan menggunakan sendiri tanah miliknya tersebut dan tidak akan menyewakan kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I, hal ini terbukti bahwa sejak bulan September 2008 Penggugat telah menolak pembayaran sewa dari Tergugat I atas tanah yang dikuasai dan diduduki oleh Tergugat I hingga sekarang”. Ini adalah bukti pengakuan yang



seharusnya menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim;

- Bahwa hal ini bukanlah masalah penafsiran yang bersifat pembuktian, melainkan kesalahan penerapan hukum dan lalai memenuhi kewajiban perundang-undangan *Judex Facti* karena seharusnya dipertimbangkan bahwa secara hukum pengakuan itu merupakan alat bukti. Menurut Pasal 164 HIR/284 Rbg terdapat 5 (lima) macam alat bukti, yaitu: 1. Alat bukti tertulis (surat), 2. Alat bukti saksi, 3. Persangkaan, 4. Pengakuan dan 5. Sumpah;

Sebagai alat bukti, pengakuan mempunyai dasar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 174, 175 dan 176 HIR, Pasal 311, 312 dan 313 Rbg dan Pasal 1923-1928 BW. Menurut Prof. Schoelten dan Load Enggens berpendapat bahwa pengakuan sebagai alat bukti sudahlah tepat, karena suatu pengakuan di depan Hakim bersifat suatu pernyataan oleh salah satu pihak yang berperkara dalam persidangan. Pengakuan merupakan pernyataan kehendak (*wisverlaring*) dari salah satu pihak yang berperkara. Dengan demikian semua pernyataan yang bersifat pengakuan merupakan suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan setiap perbuatan hukum itu merupakan suatu hal yang bersifat menentukan secara mutlak (*beschikkingshandeling*);

Oleh karena dalam Pasal 174-176 HIR, Pasal 311-313 Rbg dan Pasal 1923-1928 KUHPerdara telah ditetapkan bahwa "pengakuan" merupakan alat bukti, maka demi kepastian hukum harus dinyatakan bahwa pengakuan itu merupakan alat bukti yang sah menurut hukum;

5. Bahwa *Judex Facti* lagi-lagi keliru dalam penerapan hukum dengan melihat perkara yang diperiksanya ini hanya semata-mata melihat satu *titel* saja yaitu sewa menyewa tanah, padahal ada *titel* lain yang melekat dan tak dapat dipisahkan dengan *titel* ini yaitu *titel* jual beli rumah yang berada di atas tanah yang disewa tersebut;

Pertimbangan hukum tentang kewenangan Hakim untuk dapat menghentikan sewa menyewa tanpa batas waktu tersebut haruslah berdasarkan pada keadilan hukum yang menyeluruh, yakni melihat kepada kedua *titel* hukum yang mendasari perkara ini, baik sewa menyewa maupun jual beli:

- Bahwa Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Tergugat I adalah salah seorang ahli waris yang menjadi pemilik sah dari bangunan/rumah yang berdiri di atas tanah *a quo* yang dibeli secara sah oleh orang tua Tergugat I dari Termohon Kasasi, dahulu Terbanding I/Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan “surat jual-beli” antara orang tua Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Tergugat I Sunaryo bin Sarimin dengan Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I/Penggugat Roosi Rosita yang ditandatangani kedua pihak, ditandatangani saksi-saksi dan diketahui oleh Kepala Lingkungan Bandung Wetan dan didaftarkan dengan Nomor 222 A/66 di Kantor Lingkungan tersebut, serta telah didaftarkan pula di Kantor Notaris Lie Kwee Nio Jalan Tanjung Anom 7 Bandung;

- Bahwa sewa menyewa tanah *a quo* bersamaan dengan pembelian rumah yang berdiri di atasnya tersebut yaitu pada tanggal 20 Juli 1966, artinya bahwa bangunan/rumah itu dibeli oleh orang tua Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Tergugat I dengan syarat bahwa sewa menyewa dilakukan tanpa batas waktu sepanjang disepakati harga sewa oleh kedua pihak;
  - Bahwa suatu hal yang melawan hukum jika nyatanya pemilik tanah melakukan pemutusan sewa menyewa secara sepihak dengan cara menolak pembayaran sewa dari penyewa;
  - Bahwa sepatutnya bahwa jika pemilik tanah hendak mempergunakan tanah yang disewa tersebut maka si pemilik harus membeli kembali rumah yang telah dijualnya tersebut dengan harga yang pantas;
  - Bahwa dengan melakukan penolakan pembayaran sewa tanah lalu meminta pengosongan atas dasar orang tua Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I telah meninggal dunia dan sebab sewa menyewa tanpa batas waktu dengan sama sekali mengabaikan status jual beli yang sah bangunan/rumah tersebut, maka perbuatan tersebut dapat dinilai sebagai perbuatan yang melawan hukum;
  - Bahwa putusan *Judex Facti* yang “memerintahkan pengosongan” dengan sama sekali tidak menimbang atau mengabaikan sama sekali status sahnya secara hukum jual beli bangunan/rumah milik orang tua Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Tergugat I merupakan kekeliruan hukum yang nyata dan karenanya putusan demikian patut untuk dibatalkan;
6. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum dengan membenarkan suatu gugatan yang objek perkara dan subjek Para Tergugatnya berbeda untuk disatukan dalam satu perkara, meskipun dengan kalimat “menimbang bahwa disatukannya gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dalam satu gugatan tidaklah melanggar tertib hukum perdata dan mengenai ada atau tidaknya hubungan hukum antara

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 927 K/Pdt/2016



Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, sehingga eksepsi Tergugat I tersebut telah menyangkut pokok perkara”;

Putusan ini bertentangan dan melanggar tata tertib hukum perdata, karena nyatanya objek sengketa antara Penggugat (Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I) dengan Tergugat I (Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I) jelas-jelas berbeda dengan objek sengketa antara Penggugat (Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I) dengan Tergugat II (Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II), demikian juga antara Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak ada hubungan hukum, hal ini terbukti dengan tidak tercantumnya Tergugat II (Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II) dalam putusan Hakim Tingkat Pertama yang diperkuat oleh Hakim Tingkat Banding; Putusan demikian bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa di dalam suatu gugatan perkara perdata dimana objek perkara dan Tergugatnya berbeda, maka gugatan tersebut harus diajukan secara terpisah terhadap masing-masing objek sengketa dan Tergugatnya. Oleh karena itu bila dalam sengketa dan Tergugatnya berbeda digabungkan menjadi satu, terhadap gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima” (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 962 K/Pdt/1995 tanggal 17 Desember 1995);

Demikian juga dengan:

“Karena antara Tergugat I sampai dengan Tergugat IX tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah” (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Februari 1997);

- II. Pemohon Kasasi menyampaikan keberatan atas putusan yang jelas-jelas kekurangan pihak;

Bahwa suatu kekeliruan hukum dan melanggar undang-undang putusan *Judex Facti* yang menyatakan “bahwa adalah merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa pihak-pihak yang akan digugatnya yang dianggap telah merugikan hak maupun kepentingan hukumnya”;

- Bahwa objek dan subjek sengketa adalah jual beli rumah dan sewa menyewa tanah antara Ny. Roosita Rosita dengan Sunaryo bin Sarimin. Sunaryo bin Sarimin telah meninggal dunia dengan meninggalkan 6 (enam) ahli waris, yaitu: 1. Ir. Budiman Sunaryawan, 2. Dr. Sri Emaria



Soenaryo, 3. Endang Setyahayanti, 4. Yulianti Setia Hariyani, 5. Diah Setiyahasanah, 6. Siti Nurbaeti Hotimah, S.Si. Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Penggugat tidak bisa dan tidak dibenarkan secara hukum untuk memilih dan menentukan pihak yang digugat hanya salah satu dari ahli waris Sunaryo bin Sarimin tersebut yaitu Diah Setiyahasanah;

- Bahwa perlunya ditarik seluruh ahli waris sebagai pihak dalam perkara ini dimaksudkan agar tidak terjadi di kemudian hari kelima ahli waris lain dari Sunaryo bin Sarmin menggugat kembali perkara *a quo* dan hal ini justru akan memperpanjang perselisihan pihak-pihak yang bersengketa;

Bahwa kekurangan pihak dalam perkara ini mengharuskan secara hukum *Judex Facti* memutuskan bahwa gugatan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

“Permohonan kasasi dapat dikabulkan karena gugatan kurang pihak atau tidak semua ahli waris dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat” (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 184 K/AG/1996 tanggal 27 Mei 1982);

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara” (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat yang disewa oleh orangtua Tergugat I dan Tergugat II, dan dikarenakan orangtua Tergugat I dan Tergugat II telah meninggal dunia maka sewa menyewa objek sengketa antara Penggugat dengan orangtua Tergugat I dan Tergugat II berakhir;
- Bahwa sebaliknya Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil bantahannya sehingga penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. DIAH binti SUNARJO, tersebut





harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. DIAH binti SUNARJO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 23 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003

**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)