



PUTUSAN
Nomor 311 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

NURUL RAHMAWATI, S.Psi., bertempat tinggal di Kemiri RT 03 RW 05, Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sutarnan, S.H., Advokat berkantor di Jalan Adi Sumarmo Dukuh Klegen, RT 01 RW 08, Kelurahan Malangjiwan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2017;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding;

L a w a n :

1. **SUPARNO**, bertempat tinggal di Ngekel, RT 04 RW 02, Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten;
2. **MUCHAMMAD ISMUNANDAR, Bachelor of Art**, bertempat tinggal di Pundak RT 05 RW 07, Desa Jati, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Klaten untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Halaman 1 dari 5 hal. Put. Nomor 311 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini.
3. Menetapkan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 10 November 2013 antara Pelawan dan Terlawan II (dua) adalah sah dan wajib dijalankan hingga sampai berakhirnya masa sewa;
4. Menyatakan Pelawan adalah penyewa yang sah atas tanah perkarangan dan bangunan yang terdaftar dalam SHM Nomor 558/Desa Serenan seluas $\pm 1.110 \text{ m}^2$ (seribu seratus sepuluh meter persegi) di Dukuh Nambangan RT 07 RW 03 Desa Serenan Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten;
5. Menyatakan Pelawan merupakan pihak yang benar, jujur dan beritikad baik wajib dilindungi;
6. Menyatakan menolak/membatalkan Permohonan Eksekusi Nomor 5/Pdt.Eks/2017/PN.Kln yang diajukan Terlawan I (satu) mengingat hal itu merugikan Pelawan yang mana mempunyai hak sewa atas tanah perkarangan dan bangunan yang terdaftar dalam SHM Nomor 558/Desa Serenan;
7. Menyatakan menunda pelaksanaan eksekusi atas Permohonan Eksekusi Nomor 5/Pdt.Eks/2017/PN.Kln yang ajukan Terlawan I (satu), sampai berakhirnya hak sewa Pelawan sebagaimana masa sewa sebagaimana dimaksud dalam posita di atas;
8. Menyatakan menanggguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap SHM Nomor 558/Desa Serenan yang akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2017;
9. Menyatakan Pelawan adalah pihak yang mempunyai hak sewa yang wajib didahulukan;
10. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Para Terlawan;
11. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya;

Subsida:

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 2 dari 5 hal. Put. Nomor 311 K/Pdt/2019



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klaten telah memberikan Putusan Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN.Kln tanggal 23 November 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp2.664.000,00 (dua juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 116/PDT/2018/PT.SMG tanggal 2 Mei 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Mei 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Juni 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 116/Pdt/2018/PT.SMG *juncto* Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN.Kln yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 2018;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 Juni 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Perkara Nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN.Kln *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 116/PDT/2018/PT.SMG;
2. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 5 hal. Put. Nomor 311 K/Pdt/2019



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 8 Juni 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pelawan adalah penyewa tanah seluas $\pm 1.110 \text{ m}^2$ di Dukuh Nambangan RT 07 RW 03, Desa Serenan, Kecamatan Juwuring, Kabupaten Klaten dan Pelawan terbukti bukan pemilik tanah dalam Penetapan Eksekusi Perkara Nomor 5/Pdt.Eks/2017/PN.Kln tanggal 2 Mei 2017;

Bahwa keberatan Pelawan terhadap pelaksanaan eksekusi atas tanah yang disewanya tidak dapat dibenarkan, sebab meskipun pelaksanaan eksekusi akan mengakibatkan perpindahan hak kepemilikan atas tanah yang disewanya, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara, bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa, sehingga jual beli atau peralihan hak kepemilikan itu tidak akan mengganggu perjanjian sewa menyewa yang masih berjalan;

Bahwa perlawanan pihak ketiga sesuai ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, hanya dapat dilakukan atas alasan barang yang akan dieksekusi adalah milik Pelawan, sehingga oleh karena Pelawan bukan sebagai pemilik, maka perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: NURUL RAHMAWATI, S.Psi., 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

Halaman 4 dari 5 hal. Put. Nomor 311 K/Pdt/2019



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

Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah 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 **NURUL RAHMAWATI, S.Psi.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00

3. Administrasi Kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,

NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 5 dari 5 hal. Put. Nomor 311 K/Pdt/2019

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)