



PUTUSAN
Nomor 79 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HO SION MOIJ Alias HO SIEN MEI, bertempat tinggal di Jalan Jendral Sudirman Nomor 322, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SUTAN M. SIMANJUTAK, S.H., dkk.**, Para Advokat, berkantor di Jalan Laswi Nomor 87, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 September 2013; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

I a w a n :

1. JO HONG DJIN Alias SUHENDRA JOHAN, bertempat tinggal di Jalan Simpang Nomor 4, Otto Iskandardinata, Kota Bandung;

2. JO BIN NIO Alias NETTY, bertempat tinggal di Taman Surya II Blok E 3/2, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Sejak tahun 1930-an orang tua Penggugat (Ho Kok Wing dan Ny. Tjiang Jet Nio) adalah penyewa bangunan milik orang tua Tergugat I dan Tergugat II Tuan Yo Giok In yang terletak di Jalan Sudirman Nomor 322, RT. 01, RW. 02, Kelurahan Ciroyom, Kecamatan Andir, Kota Bandung;
2. Bahwa sebelum tahun 1971 Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Peningkatan Hak atas Tanah yang menjadi objek perkara, dari Hak Guna Bangunan menjadi hak milik kepada Pemerintah Negara Republik Indonesia, dan pada tanggal 6 juni 1971 keluar Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.836/HM/DA/71, yang mana salah satu isi Surat Keputusan tersebut memberikan kepada Tergugat I dan Tergugat hak milik

Hal. 1 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* dengan syarat-syarat sebagaimana yang ternyata/dimuat dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.836/HM/DA/71, tertanggal 6 Juni 1971;

3. Bahwa Pada Tanggal 13 Agustus 1973 Tergugat I dan Tergugat II membuat Surat Perjanjian Kesanggupan untuk membongkar menyesuaikan bangunan yang kena Rencana Kotamadya Bandung;
4. Bahwa pada sekitar tanggal 5 Agustus tahun 1973 di Kota Bandung, terjadi kerusuhan yang membabi buta, yang mana akibat kerusuhan tersebut, bangunan milik orang tua Tergugat I dan Tergugat II yang dikontrak oleh orang tua Penggugat secara keseluruhan hangus terbakar/rata dengan tanah;
5. Bahwa setelah beberapa hari sesudah kejadian kerusuhan 5 Agustus 1973, orang tua Penggugat (Ny. Tjiang Jet Nio) menjumpai orang tua Tergugat I dan Tergugat II (Yo Giok In) di rumahnya, yang mana tujuan orang tua Penggugat menjumpai orang tua Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang sewa bangunan setiap bulannya dan sekaligus memberitahukan, bahwa bangunan/rumah miliknya yang dikontrak oleh orang tua Penggugat telah Hangus terbakar pada tanggal 5 Agustus 1973 akibat kerusuhan yang terjadi di Kota Bandung;
6. Bahwa pada saat pertemuan tersebut, orang tua Tergugat I dan Tergugat II (Yo Giok In) beserta Tergugat I dan Tergugat II meminta tolong kepada orang tua Penggugat, supaya orang tua Penggugat bersedia mendirikan bangunan untuk tempat usaha dan hunian di atas tanah tersebut, karena orang tua Tergugat I dan Tergugat II (Yo Giok In) beserta Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai uang atau dana untuk mendirikan/membuat bangunan di atas tanah tersebut karena jika tidak didirikan bangunan di atas tanah tersebut kemungkinan tanah yang menjadi objek perkara *a quo* akan diserobot oleh orang lain, mendengar keterangan/cerita orang tua Tergugat I dan Tergugat II membuat orang tua Penggugat dengan niat baik untuk mengabulkan permintaan atau permohonan orang tua Tergugat I dan Tergugat II dengan mendirikan bangunan di atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, walau pada saat itu keadaan ekonomi orang tua Penggugat sangat memprihatinkan (tidak mempunyai kesanggupan untuk membiayai pendirian bangunan di atas tanah tersebut, akan tetapi orang tua Penggugat berusaha untuk mengabulkan keinginan/permohonan orang tua Tergugat I dan Tergugat II (Yo Giok In) dengan berbagai cara, salah satunya dengan

Hal. 2 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014

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

meminta bantuan dan meminjam dana dari kerabat dan keluarga hal ini diketahui oleh Kepala Rukun Tetangga 01 Lingkungan Ciroyom Kecamatan Andir sebagaimana yang ternyata dalam Surat Keterangan dari RT dan RW tertanggal 22 September 1973;

7. Bahwa orang tua Penggugat menyanggupi atau mengabulkan keinginan orang tua Tergugat I dan Tergugat II akan mendirikan bangunan di atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, orang tua Penggugat bersama orang tua Tergugat I dan Tergugat II (Yo Giok In) bersepakat secara lisan dengan konsekuensi orang tua Penggugat dan para ahli warisnya secara turun-temurun diberi hak untuk menempati bangunan toko dan rumah hunian/tinggal di atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* sepanjang mereka bersedia membayar uang kontrak/sewa tanah setiap bulannya kepada pihak orang tua Tergugat I dan Tergugat II atau kepada ahli warisnya;
8. Bahwa setelah adanya komitmen secara lisan antara orang tua Penggugat dengan orang tua Tergugat I dan Tergugat II (Yo Giok In), Tergugat I dan Tergugat II juga membuat kesepakatan sebagaimana yang ternyata dalam Surat Pernyataan tertanggal 15 Agustus 1973, Penggugat mendirikan bangunan di atas tanah Tergugat I dan Tergugat II dengan "Hak Sewa atas sebidang tanah" yaitu hak yang dipunyai seseorang atau suatu badan hukum mempunyai Hak Sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44 ayat 1 UUPA);
9. Bahwa setelah Penggugat menyanggupi akan mendirikan bangunan di atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Permohonan izin Pendirian Bangunan ke Pemerintah Kotamadya Bandung Cq. Dinas Pembangunan Kota PU Pengawas Bangunan dan Ordonansi Ganguan;
10. Bahwa pada tanggal 21 Desember 1973 Permohonan Pendirian Bangunan yang diajukan Penggugat dan Tergugat I bersama Tergugat II dikabulkan oleh Pemerintah Kotamadya Bandung Cq. Dinas Pembangunan Kota PU Pengawas Bangunan dan Ordonansi Ganguan sebagaimana yang ternyata dalam Putusan 1637/DPU/73 tertanggal 21 Desember 1973;
11. Bahwa sejak bulan Agustus tahun 1973 sampai bulan Juli 2011, selain uang sewa atas tanah yang dibayarkan oleh pihak Penggugat kepada Para Tergugat, biaya-biaya sebagaimana kewajiban kepemilikan seseorang atas

Hal. 3 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



suatu objek tanah seperti Pajak Bumi dan Bangunan dibayarkan oleh Penggugat, hal ini sangat sesuai dengan itikad baik sebagai penyewa, dengan asas baik dalam itikad berkontrak, "Asas itikad baik, yaitu orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi Pemegang Hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik";

12. Bahwa uang sewa atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* setiap tahunnya naik, sesuai dengan harga sewa tanah di daerah tempat objek perkara *a quo* (uang sewa tanah mengikuti harga pasaran di daerah tersebut) yang mana harga sewa terakhir yang dibayarkan oleh Penggugat kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II setiap bulannya sebesar Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
13. Bahwa Penggugat biasanya membayarkan uang sewa atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* kepada pihak Tergugat melalui wakilnya Tergugat II;
14. Bahwa sejak bulan Juli 2009 pembayaran uang sewa atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* dialihkan kepada Jakin Johan anak Tergugat I, dan Jakin Johan memintakan kepada pihak Penggugat supaya kesepakatan sewa/kontrak dirubah, akan tetapi pihak Penggugat tidak setuju terhadap tawaran Jakin Johan;
15. Bahwa sekitar bulan Maret 2010 Jakin Johan menanyakan pihak Penggugat apakah masih bersedia menyewa tanah Tergugat, jika bersedia Jakin Johan meminta supaya Sistem Sewa dirubah;
16. Bahwa sekitar Agustus 2010, Jakin Johan Alias Ko Dede ahli waris/anak dari Tergugat I datang menjumpai Penggugat di rumahnya (Jalan Sudirman, Nomor 322, Kota Bandung) yang mana Jakin Johan mengaku telah mendapatkan Surat Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II dalam hal pengurusan permasalahan mengenai Perjanjian Kontrak/Tanah atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, tertanggal 9 Maret 1976, dan pada saat itu Jakin Johan Alias Ko Dede menyodorkan Draft Surat Perjanjian Sewa Menyewa kepada pihak Penggugat, akan tetapi Penggugat tetap menolak atau tidak setuju atas isi Draft Surat Perjanjian Sewa Menyewa;
17. Bahwa sejak bulan Mei 2010 Tergugat I sudah tidak mau menerima uang sewa atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* sebagaimana mestinya, akibat kejadian hal tersebut, pihak Penggugat menanyakan kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II melalui Jakin Johan "Kenapa mereka tidak mau

Hal. 4 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



menerima/menolak pembayaran uang sewa atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, Jakin Johan menyampaikan keinginan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menginginkan supaya Penggugat mengosongkan bangunan yang didirikan oleh pihak Penggugat tanpa ada kompensasi atau biaya ganti rugi yang telah dikeluarkan atau ditanggung oleh Penggugat untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang menjadi objek perkara;

18. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2011 Penggugat menerima Surat dari Jakin Johan perihal membicarakan tentang Status Penghunian Rumah yang berada di Jalan Jend. Sudirman, Nomor 322, Kota Bandung;
19. Bahwa pada tanggal 2 April 2011, Jakin Johan Bersama Istrinya datang ke rumah Penggugat di Jalan Sudirman, Nomor 322, Kota Bandung, pada pertemuan tersebut, Jakin Johan menyatakan bahwa pertanggal 1 Juni 2011 tempat yang ditempati oleh pihak Penggugat akan ditarik kembali dan pada saat itu juga Jakin Johan memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat sampai tanggal 15 April 2011 untuk memikirkan tawarannya;
20. Bahwa mendengar hal tersebut Penggugat Sangat teriris hatinya dikarenakan dahulu orang tua Penggugat dan suami Penggugat bersedia dan berusaha mengabulkan Permohonan Tergugat I dan Tergugat II dan orang tuanya, untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, yang mana saat itu keadaan atau kondisi ekonomi orang tua Penggugat sangat tidak mungkin mampu untuk mengabulkan keinginan/permohonan orang tua Tergugat I dan Tergugat II yaitu untuk mendirikan bangunan toko dan rumah tinggal/ruko) di atas tanah yang menjadi objek perkara, akan tetapi karena niat baik untuk membantu orang tua Tergugat I dan Tergugat II permohonannya tersebut terkabulkan, dikarenakan ikut campur tangan Tuhan;
21. Bahwa Penggugat dengan berat hati dan harus menerima kenyataan hidup, serta kerakusan manusia, Penggugat menyampaikan kepada Jakin Johan, Penggugat bersedia pindah atau mengosongkan bangunan apabila pihak Tergugat I dan Tergugat II membayar segala biaya yang dikeluarkan oleh orang tua Penggugat dan Penggugat sendiri dengan rincian sebagai berikut:
 - Biaya untuk mendirikan bangunan:
Luas bangunan 200 M² x biaya mendikan bangunan 1 meter persegi Rp2.500.000,00 = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya pengurusan seluruh izin-izin mendirikan bangunan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Biaya untuk masuk jaringan listrik sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
 - Biaya untuk masuk PDAM sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - Biaya masuk jaringan telepon sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - Pajak Bumi dan Bangunan dari bulan Agustus 1973 sampai tahun 2011 (selama 39 tahun) sebesar Rp2.319.020,00 x 39 tahun = Rp90.441.780,00 (sembilan puluh juta empat ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah);
22. Bahwa mendengar hal tersebut salah satu tersebut ahli waris Tergugat I yang mengatas namakan Tergugat I dan Tergugat II Sdr. Jakin Johan, menolak atau tidak bersedia memberikan biaya sepeserpun kepada Penggugat, sehingga pada tanggal 5 Mei 2011 salah satu ahli waris Tergugat I yang bernama Yakin Johan melaporkan pihak Penggugat kepada pihak yang berwajib/Polri di Satuan Reserse Polrestabes Bandung, sebagaimana yang ternyata dalam Laporan Polisi Nomor LP/1353/V/2011/JBR/POLRESTABES, tertanggal 5 Mei 2011 atas nama pelapor Yakin Johan dengan tuduhan penghunian rumah tanpa seijin pemiliknya;
23. Bahwa jika seandainya Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan hal sebagaimana yang dijelaskan dalam *posita* gugatan Penggugat tentu Penggugat tidak meminta bantuan hukum kepada Pengacara/Advokat untuk mempertahankan hak-hak Penggugat, maka sudah pantas atau layak jika *lawyer fee* (biaya jasa Pengacara) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng;
24. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah merampas hak dan keadilan bagi pihak Penggugat selaku pengontrak atau penyewa tanah yang beriktikad baik;
25. Bahwa dikarenakan Penggugat adalah yang membangun rumah di tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Jalan Sudirman Nomor 322, RT. 01, RW. 02, Kelurahan Ciroyom, Kecamatan Andir, Kota Bandung, maka adalah sah dan benar menurut hukum jika Penggugat dinyatakan

Hal. 6 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



sebagai pemilik bangunan yang terletak di atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*;

26. Bahwa dikarenakan Penggugat telah menyelamatkan hak pihak Tergugat I dan Tergugat atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, menepati, merawat dan menjaga, mendirikan bangunan, membayarkan seluruh kewajiban-kewajiban pemilik atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara *a quo*, secara turun temurun kurang lebih 80 tahunan secara terus-menerus dan jika dikaitkan dengan prinsip keadilan sosial dan keadilan hukum serta berpedoman pada fungsi tanah yang memiliki fungsi sosial, maka adalah sah dan benar menurut hukum jika Penggugat dinyatakan sebagai subjek hukum yang memiliki hak untuk mengajukan kepemilikan tanah kepada Badan Pertanahan Negara atau Kantor Pertanahan Kota Bandung;
27. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah merampas hak dan keadilan bagi pihak Penggugat dan jelas-jelas mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik secara material maupun moril, kerugian mana dapat diperinci sebagai berikut:

A. Kerugian Material:

- Biaya untuk mendirikan bangunan:
Luas Bangunan 200 M² x biaya mendirikan bangunan satu meter persegi Rp2.500.000,00 = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Biaya pengurusan seluruh izin-izin mendirikan bangunan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Biaya untuk masuk jaringan listrik sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Biaya untuk masuk PDAM sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Biaya masuk jaringan telepon sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Pajak Bumi dan Bangunan dari bulan Agustus 1973 sampai tahun 2011 (selama 39 tahun) sebesar Rp2.319.020,00 x 39 tahun = Rp90.441.780,00 (sembilan puluh juta empat ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah);
- Biaya pindah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Total keseluruhan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) + Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) + Rp2.500.000,00 (dua juta

Hal. 7 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



lima ratus ribu rupiah) + sebesar Rp2.500.000,00 + Rp90.441.780,00 (sembilan puluh juta empat ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) + Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) = Rp698.941.780,00 (enam ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah), jumlah tersebut akan bertambah sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

B. Kerugian Moril:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat menyebabkan Penggugat merasa malu dan kehilangan harga diri terutama dikalangan tetangga, relasi, dan keluarganya. Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan biaya untuk menyelesaikan masalah tersebut. Sekiranya jumlah uang tersebut di atas dibayarkan tepat waktu tentunya uang tersebut dapat dimanfaatkan Penggugat untuk kepentingan lain demi kepentingan usaha Penggugat. Hal ini tentunya sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih sekitar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

28. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dan agar Tergugat melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat maka Penggugat mohon untuk diletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- (1) Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sudirman Nomor 322, Kota Bandung;
- (2) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Simpang, Nomor 4, Otto Iskandardinata, Kota Bandung;

29. Bahwa Penggugat memohon pula agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

30. Bahwa gugatan Penggugat diajukan dengan disertai bukti-bukti yang sah dan alasan-alasan serta dasar hukum yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, oleh karena itu adalah patut terhadap gugatan Penggugat ini diterima dan tuntutan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

31. Bahwa berdasarkan hal itu pula dan untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya-upaya hukum lainnya baik banding, verzet maupun kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Hal. 8 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



32. Bahwa Penggugat sangat dirugikan oleh tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah ingkar janji (*wanprestasi*) yang mengakibatkan Penggugat tidak tenang dan nama baiknya telah tercoreng atau di cap sebagai penyerobot tanah orang lain, akibatnya Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bandung;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memutuskan:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat penyewa tanah yang beriktikad baik;
3. Menyatakan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II berlaku dan mengikat kedua belah pihak sampai kedua belah sepakat untuk mengakhirinya;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Ingkar janji (*wanprestasi*) yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bangunan yang berdiri di atas tanah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 318, dan Nomor 320, Kota Bandung;
6. Menyatakan Penggugat adalah subjek hukum yang memiliki hak untuk mengajukan permohonan kepemilikan tanah terhadap tanah yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Nomor 318, dan Nomor 320, Kota Bandung, kepada Badan Pertanahan Negara atau Kantor Pertanahan Kota Bandung;
7. Membebaskan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar *lawyer fee* sebesar sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat baik material maupun moril, dengan rincian sebagai berikut:
 - A. Kerugian Material:
 - a) Biaya untuk mendirikan bangunan:
Luas Bangunan 120 M² x biaya mendirikan bangunan satu meter persegi Rp2.500.000,00 = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - b) Biaya pengurusan seluruh izin-izin mendirikan bangunan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - c) Biaya untuk masuk jaringan listrik sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);



- d) Biaya untuk masuk PDAM sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - e) Biaya masuk jaringan telepon sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - f) Pajak Bumi dan Bangunan dari bulan Agustus 1973 sampai tahun 2011 (selama 39 tahun) sebesar Rp2.319.020,00 x 39 tahun = Rp90.441.780,00 (sembilan puluh juta empat ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah);
 - g) Biaya pindah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Total keseluruhan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) + Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) + Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) + sebesar Rp2.500.000,00 + Rp90.441.780,00 (sembilan puluh juta empat ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) + Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) = Rp698.941.780,00 (enam ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah), jumlah tersebut akan bertambah sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

B. Kerugian Moril:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat menyebabkan Penggugat merasa malu dan kehilangan harga diri terutama dikalangan tetangga, relasi, dan keluarganya. Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan biaya untuk menyelesaikan masalah tersebut. Sekiranya jumlah uang tersebut di atas dibayarkan tepat waktu tentunya uang tersebut dapat dimanfaatkan Penggugat untuk kepentingan lain demi kepentingan usaha Penggugat. Hal ini tentunya sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih sekitar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

- 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan atas perkara ini;
 - 10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet, ataupun upaya-upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 - 11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Subsider:
- Atau apabila Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



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

1. Bahwa apa-apa yang telah dikemukakan pada bagian jawaban Konvensi di atas, sepanjang relevan berlaku pula pada bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya barat (Jalan Jendrak Sudirman) Nomor 230-232-234 yang sekarang dikenal dengan nama Jalan Jendral Sudirman Nomor 318 320, dan 322 RT. 01 - RW. 02, Kelurahan Ciroyom, Kecamatan Andir, Kota Bandung, seluas 1220 M², sebagaimana dalam Sertifikat Hak milik Nomor 990, Surat Ukur Nomor 51 Tahun 1891. (Bukti PR-1);
3. Bahwa pada awalnya (sebelum tahun 1973) tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi dihuni oleh Lie Foe dengan dasar sewa menyewa secara lisan dengan orang tua Para Penggugat Rekonvensi (Yo Giok In);
4. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 1973 di Kota Bandung terjadi kerusuhan yang lebih dikenal dengan "Peristiwa 5 Agustus 1973" dimana bangunan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut dibakar;
5. Bahwa selanjutnya Tjiang Jet Nio datang kepada Para Penggugat Rekonvensi yang tujuannya untuk minta ijin memperbaiki atau mendirikan kembali bangunan yang telah terbakar;
6. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mengijinkan permintaan Tjiang Jet Nio untuk mendirikan kembali bangunan rumah yang sudah terbakar dengan salah satu syarat yaitu bangunan baru tersebut menjadi milik dari Para Penggugat Rekonvensi. Selanjutnya Tjiang Jet Nio menyanggupinya dengan terlebih dahulu kedua belah pihak membuat Surat Pernyataan yang diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT, Ketua RW, Kepala Lingkungan (Kepala Kelurahan) dan Camat setempat. (Bukti PR-2);
7. Bahwa pada sekitar bulan Maret 2009 ahli waris Para Penggugat Rekonvensi yang diberikan kuasa oleh Para Penggugat datang kepada Tergugat Rekonvensi yang tujuannya untuk memperbaharui sistem sewa rumah dan bangunan, yaitu:
Bahwa sistem sewa dilakukan dihadapan Notaris. Agar ada kekuatan hukum terutama bagi pihak Tergugat Rekonvensi. Disamping itu juga untuk menyesuaikan harga sewa yang sudah tidak sesuai dengan kondisi sekarang;

Hal. 11 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



8. Bahwa ajakan dari Penggugat Rekonvensi untuk memperbaharui sistem sewa rumah dan bangunan tersebut tidak mendapat respon dari pihak Tergugat Rekonvensi, malah sejak saat itu (Mei 2010) Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan lagi pembayaran sewa rumah dan tanah kepada Para Penggugat Rekonvensi sampai dengan saat ini;
9. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2011, ahli waris Para Penggugat yang diberi kuasa oleh Para Penggugat mengundang Tergugat untuk membicarakan kembali masalah status hunian rumah yang didiami Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak menanggapi. (Bukti PR-3);
10. Bahwa karena tidak mendapatkan respon atau tanggapan dari Tergugat Rekonvensi maka ahli waris Penggugat Rekonvensi melaporkan Tergugat Rekonvensi kepada pihak Kepolisian. (Bukti PR-4);
11. Bahwa setelah diselidiki oleh pihak Kepolisian, maka ditemukan bukti permulaan bahwa telah terjadi tindak pidana penghunian rumah yang bukan oleh pemiliknya secara melawan hukum. Yaitu Tergugat Rekonvensi diduga telah melakukan penghunian rumah secara melawan hukum. (Bukti PR-5);
12. Bahwa dengan kejadian di atas, pihak Penggugat bukannya segera menyelesaikan masalah hunian rumah di atas dengan musyawarah, akan tetapi sebaliknya pihak Tergugat Rekonvensi malah melakukan gugatan hukum ke Pengadilan. Hal ini memperlihatkan mengenai iktikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi yaitu ingin menguasai tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi tanpa hak atau setidaknya mencari keuntungan pribadi dengan jalan memakai atau mempergunakan prosedur hukum dimana Tergugat Rekonvensi dapat mendiami tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi secara cuma-cuma sampai dengan proses hukum ini selesai;
13. Bahwa sejak Tergugat Rekonvensi tidak mau menanggapi ajakan Para Penggugat Rekonvensi untuk memperbaharui sistem sewa rumah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi dan juga tidak mau membayar biaya sewanya, maka mulai bulan Mei 2011, Para Penggugat Rekonvensi telah memutuskan sewa tanah dan rumah tersebut. Apabila dihitung sampai saat ini, maka waktu tenggang sudah jauh terlampaui yaitu selama 30 hari. Sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1571 BW, sewa-menyewa sudah berakhir dan penyewa harus mengosongkan rumah dan tanah yang disewanya. (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973);

Hal. 12 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



14. Bahwa ketentuan di atas pun sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik yaitu pada Pasal 2 ayat 1 jo. Pasal 3 jo. Pasal 6 ayat 1 jo. Pasal 8 ayat 3; Dengan demikian, Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak memiliki dasar hukum untuk tetap bertahan dan malah melakukan gugatan hukum kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik rumah dan tanah tersebut; Para Penggugat Rekonvensi menilai bahwa hal di atas dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi hanya sebagai akal-akalan saja (modus) Tergugat Rekonvensi untuk tetap bisa bertahan di rumah dan tanah milik Para Penggugat Rekonvensi selama mungkin sampai ada putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap;
15. Bahwa hal tersebut di atas jelas akan sangat menguntungkan Tergugat Rekonvensi karena disamping mendapatkan hunian secara gratis selama mungkin, Tergugat Rekonvensi pun mendapatkan keuntungan karena sebagian rumah tersebut dijadikan toko untuk berdagang, bahkan hasil keuntungan dari berdagang selama ini, Tergugat Rekonvensi telah memiliki beberapa rumah. Sehingga yang menjadi pertanyaan Para Penggugat Rekonvensi adalah:
- “Bisakah hukum dijadikan alat atau sarana untuk mendapatkan keuntungan secara melawan hukum?”;
16. Bahwa dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, jelas-jelas sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi baik secara materil maupun moril yaitu:
- Kerugian Materil:
- Para penggugat Rekonvensi memperkirakan Tergugat Rekonvensi akan melakukan upaya-upaya hukum untuk memperlambat agar bisa lebih lama tinggal dan berdagang di tempat Para Penggugat Rekonvensi yang diperkirakan akan selesai atau putusan memiliki kekuatan hukum tetap selama 10 tahun. Jadi:
- 10 tahun x harga sewa tanah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta)/bulan = Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
 - 10 tahun x harga sewa bangunan/toko Rp15.000.000,00 (lima belas juta)/bulan = Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
 - Sehingga totalnya menjadi Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- Harga tanah dihitung Rp10.000.000,00 (sepuluh juta) perbulan, karena tanah di lokasi Jalan Sudirman sangat strategis dan harga sewa bangunan

Hal. 13 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



atau rumah dihitung Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) perbulan karena rumah selain dijadikan tempat hunian, dijadikan pula tempat berdagang yang setiap harinya menghasilkan keuntungan. Jadi karena Tergugat Rekonvensi bukan lagi penyewa tanah dan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi, maka pemutusan hubungan sewa oleh Penggugat Rekonvensi adalah sah menurut hukum, oleh karenanya Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Kerugian Moril:

Apabila pihak Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian moril dalam perkara ini, maka Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik bangunan dan tanah sudah sewajarnya mengalami kerugian moril yang lebih besar dari Tergugat Rekonvensi, bila dinilai dengan uang, maka kerugian moril Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

17. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi bukan lagi sebagai penyewa yang sah, maka Tergugat Rekonvensi harus mengosongkan bangunan sengketa tersebut berikut orang lain dan barang-barang yang ada di dalamnya. Maka beralasan hukum apabila Tergugat di hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari, apabila lalai dalam melaksanakan Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat tidak berhak untuk menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sudirman Nomor 322, RT. 01 - RW. 02, Kelurahan Ciroyom, Kecamatan Andir, Kota Bandung;
4. Menyatakan putus hubungan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;

Hal. 14 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari padanya atau yang mendiami/menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sudirman Nomor 322, RT. 01 - RW. 02, Kelurahan Ciroyom, Kecamatan Andir, Kota Bandung untuk mengosongkan tanah berikut bangunannya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan ganti rugi moril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dalam hal telah dipenuhinya *petitum* ke-5 (lima) di atas sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya sejak putusan ini diucapkan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 204/Pdt.G/2012/PN.BDG., tanggal 19 Desember 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dirancang sebesar Rp766.000,00 (tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 260/PDT/2013/PT.Bdg., tanggal 15 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding HO SION MOIJ Alias HO SIEN MEI, semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 19 Desember 2012 Nomor 204/Pdt.G/2012/PN.Bdg, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

Hal. 15 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



2. Menyatakan putus/berakhir hubungan sewa-menyewa antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi atas tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 322 RT. 01/RW. 02 Kelurahan Ciroyom, Kecamatan Andir, Kota Bandung;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi maupun orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut rumahnya yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 322 RT. 01/RW. 02 Kelurahan Ciroyom, Kecamatan Andir, Kota Bandung, kepada Penggugat Rekonvensi, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi yang selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yaitu dalam tingkat pertama sebanyak Rp766.000,00 (tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah), dan dalam tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Agustus 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 September 2013, diajukan permohonan kasasi tanggal 10 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 67/Pdt/KS/2013/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 25 September 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 09 Oktober 2013;

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;

Hal. 16 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasi tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR telah mengajukan permohonan pemeriksaan perkara pada tingkat kasasi/menyatakan kasasi pada tanggal 10 September 2013 terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam perkara Nomor 260/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 15 Juli 2013, kehadiran Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bandung, dimana isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat/Bandung dalam perkara Nomor 260/Pdt/2013/PT.Bdg., baru diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Klas IA Bandung kepada pihak semula sebagai Penggugat DK/Tergugat DR/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Kasasi pada tanggal 29 Agustus 2013 yang lalu dan oleh karena mana permohonan pemeriksaan perkara pada tingkat kasasi ini telah diajukan oleh pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR sesuai dengan ketentuan dan menurut tata cara yang telah ditentukan menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga dengan demikian permohonan Kasasi ini dapatlah diterima;
2. Bahwa, Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan pelanggaran hukum berupa telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang mana dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, sama sekali tidak memeriksa dan mempertimbangkan alasan-alasan/memori banding yang telah diajukan oleh Penggugat DK/Tergugat DR/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, yang selanjutnya Pengadilan Tinggi Bandung telah dengan begitu saja mengambil alih Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung dan mengadili sendiri tanpa mempertimbangkan dalil-dalil banding dari Pembanding, seharusnya Pengadilan Tinggi Bandung sebagai peradilan ulangan, harus mempertimbangkan dan menilai kembali pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan dihubungkan dengan dalil-dalil yuridis yang merupakan alasan dari memori banding yang diajukan oleh pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR, dengan demikian jelas bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini telah lalai menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga wajar dan patut kiranya pertimbangan hukum dan putusan

Hal. 17 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut haruslah ditolak dan dibatalkan dalam perkara ini;

3. Bahwa, Pengadilan Tinggi Bandung yang telah mengambil alih putusan Pengadilan Tingkat Pertama, telah salah menerapkan hukum, yang mana Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding tersebut telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang salah, keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena disamping tidak menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, juga Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tingkat kedua telah bertindak berat sebelah, yang mana dalam pertimbangannya hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Termohon Kasasi I dan II/Terbanding I dan II/Tergugat I dan II DK/Penggugat I dan II DR saja, tanpa mempertimbangkan secara benar dan tepat bukti-bukti yang telah diajukan oleh pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR;
4. Bahwa *Judex Facti* telah berat sebelah dan keliru dalam pertimbangannya yang hanya mempertimbangkan pokok persoalan dari segi sewa-menyewa saja, tanpa mempertimbangkan dasar atau latar belakang kenapa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR sehingga bersedia membiayai semua mendirikan bangunan yang menjadi obyek perkara *a quo* dan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR tidak pernah mengklaim tanah yang menjadi terperkara miliknya, akan tetapi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR hanya mempertahankan hak-haknya sebagaimana yang telah disepakati orang tua kedua belah pihak (orang tua Pemohon Kasasi dengan orang tua Termohon kasasi) pada saat mendirikan bangunan yang menjadi objek perkara, kesepakatan itu diakui oleh Termohon Kasasi dan II/Terbanding I dan II/Tergugat I dan II DK/Penggugat I dan II DR (*vide* bukti P-4 dan bukti T-2) dihubungkan dengan keterangan saksi Edi Siswandi dan saksi Edo Rahman, (*vide*: Pasal 1895 KUHPerdara yang berbunyi "Pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal yang tidak dikecualikan oleh undang-undang jo. Pasal 1907 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap kesaksian harus disertai keterangan tentang bagaimana saksi mengetahui kesaksiannya, dengan demikian dengan kerendahan hati kami memohon kepada Hakim Agung pada tingkat kasasi ini mengadili sendiri dan memutuskan menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR untuk seluruhnya;

Hal. 18 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, ternyata Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Bandung tanggal 19 Desember 2012 dalam perkara Nomor 204/Pdt/G/2012/PN.Bdg., yang diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, terdapat kontradiksi antara pertimbangan hukum dengan diktum putusan dalam perkara ini, dimana pada halaman 25, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini secara tegas menyatakan "Bahwa bukti P-2 walaupun tidak ada aslinya berupa Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.836/HM/DA/71 yang dalam keputusannya menyatakan bahwa memberikan kepada Suhendra Johan d/h Jo Hong, Jo Bin Nio alias Netty Pemohon tersebut di atas, hak milik atas sebidang tanah seluas 1220 M² terletak di Jalan Raya Barat, Nomor 230 - 232 - 234, Desa Andir, Kecamatan Andir, Dati II Bandung Dati I Jawa Barat, apabila dihubungkan dengan bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 990, Surat Ukur Nomor 51 Tahun 1891 ternyata bersesuaian yakni pemegang hak milik atas tanah tersebut adalah Suhendra Johan dahulu Jo Hong Djin dan Jo Bin Nio alias Netty, bahwa bukti P-4 dan bukti T-2 adalah bersesuaian yakni berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 15 Agustus 1973 oleh Suhendra Johan alias Jo Hong Djin dan Netty alias Jo Bin Nio serta disetujui oleh Ketua RT, Ketua RW, Kepala Lingkungan dan Camat yang isinya: 1) Memberi izin bangunan kepada Tjiang Jet Nio (Penyewa) untuk mendirikan kembali bangunan dan Toko dan rumah tinggal yang terletak di Jalan Sudirman Nomor 234 yang telah habis dibakar, 2) permohonan izin bangunan atas nama pemilik tanah, 3) Semua biaya pembangunan dibebankan kepada penyewa dan dipertegas dengan perjanjian bahwa: a) Gambar dari bangunan baru harus disetujui lebih dahulu oleh pemilik tanah, b) Bangunan baru menjadi milik dari pemilik tanah, sedangkan disisi lain dalam pertimbangan putusan pada halaman 26 Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan "bahwa dengan adanya Perjanjian sebagaimana tersebut di atas, maka telah jelas Bahwa bangunan yang didirikan atas tanah terperkara yang merupakan hak milik Para Tergugat, secara otomatis adalah menjadi milik dari pemilik tanah tersebut yakni Suhendra Johan alias Jo Hong Djin dan Netty alias Jo Bin Nio, bukan lagi menjadi milik yang membangun rumah tersebut yakni Tjiang Jet Nio", yang artinya Majelis Hakim Tingkat Pertamapun telah membenarkan bahwa bangunan yang menjadi obyek perkara *a quo* adalah Milik Penggugat maka seharusnya Penggugat harus dinyatakan sebagai pemilik bangunan, dengan demikian sudah sangat berdasar apabila Majelis yang memeriksa dan

Hal. 19 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014

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

mengadili perkara ini memutuskan dengan menerima gugatan dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan bangunan yang menjadi obyek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR dan apabila Termohon Kasasi I dan II/Terbanding I dan II/Tergugat I dan II DK/Penggugat I dan II DR, menginginkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR keluar dari bangunan yang menjadi obyek perkara *a quo*, maka Termohon Kasasi I dan II I Terbanding I dan II/Tergugat I dan II DK/Penggugat I dan II DR diwajibkan untuk mengembalikan semua biaya yang dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR untuk mendirikan bangunan yang menjadi obyek perkara *a quo* (*vide* Pasal 1338 KUH Perdata) yang berbunyi suatu perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, (*pacta sun servanda*);

6. Baik Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding telah tidak memperhatikan fakta-fakta hukum yang terungkap dimuka sidang, dimana pada putusan halaman 27 alinea pertama Majelis Hakim Tingkat pertama telah menyatakan "... bahwa oleh karena apa yang telah dilakukan oleh pemilik dan ahli warisnya sebagaimana yang telah dikemukakan dalam dalil sangkalannya bahwa ingin memperbaharui sistem sewa dan sekaligus harga sewa, oleh karena sudah tidak sesuai dengan kondisi perekonomian saat ini adalah sudah tepat dan benar, sehingga apa yang dilakukan oleh Penggugat/Penyewa harus dinyatakan sebagai Penyewa yang beritikad tidak baik mengenai gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali", dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas, telah salah dan keliru, karena berdasarkan fakta-fakta dipersidangan (keterangan saksi dan di dukung Bukti P-13) telah terbukti kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa (pemilik bangunan) yang mana kesepakatan itu penyewa membayarkan uang sewa tanah sebesar Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus limapuluh ribu rupiah setiap bulannya, berdasarkan hal tersebut Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah diambil oleh Majelis Tingkat Banding telah melanggar asas prinsip baik dalam berkontrak sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1338 KUHPERdata, yang berbunyi "Semua perjanjian-perjanjian yang dibuat secara

Hal. 20 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014

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

sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang cukup untuk itu, perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, serta telah tidak memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku, ketentuan, jo. Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yang berbunyi: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) Suatu hal tertentu, 4) Suatu sebab yang halal, oleh karena demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan dalam perkara ini;

7. Bahwa *Judex Facti* telah nyata-nyata keliru menerapkan hukum dan salah menerapkan hukum pembuktian sebagaimana pertimbangannya yang menetapkan bahwa “mengenai kesepakatan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II secara otomatis telah berakhir setelah 3 (tiga) tahun semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dst”, karena sebagaimana dengan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan baik dari bukti-bukti, keterangan saksi dan pengakuan, yang pada intinya menerangkan bahwa bangunan yang menjadi obyek perkara didirikan dan dibiayai oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR, yang mana sebelum bangunan yang menjadi objek perkara *a quo* didirikan/dibangun, orang tua Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR dengan orang tua Termohon Kasasi I dan II/Terbanding I dan II/Tergugat I dan II DK/Penggugat DR, yang pada intinya kesepakatan itu berbunyi “Bahwa orang tua ataupun ahli warisnya (Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR) diperbolehkan tinggal di bangunan yang menjadi obyek perkara selama sanggup membayarkan uang sewa tanah kepada orang tua atau ahli waris Termohon Kasasi I dan II/Terbanding I dan II/Tergugat I dan II DK/Penggugat DR, terkecuali kedua belah pihak telah sepakat mengakhiri kesepakatan tersebut;
8. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, sudah sepatutnyalah Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat/Bandung Nomor 260/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 15 Juli 2013, tidak perlu dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta selanjutnya mengadili sendiri dengan memberikan

Hal. 21 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan yang menyatakan: Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR dan menyatakan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat DK/Tergugat DR untuk seluruhnya atau serta selanjutnya menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat DK untuk membayar biaya perkara untuk ketiga tingkat peradilan baik Dalam Konvensi maupun Dalam Rekonvensi;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 23 September 2013 dan kontra memori kasasi tanggal 08 Oktober 2013 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup, karena Penggugat Konvensi dengan bukti-bukti P-1 s.d. P-14 dan 3 (tiga) orang saksi, yaitu 1. Edi Suwandi, 2. Edo Rahman dan 3. Sofyan Rashanda tidak berhasil membuktikan dalil gugatan Konvensinya, sedangkan Tergugat/Penggugat Rekonvensi dengan bukti-bukti T-1 s.d. T-7 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu: 1. Daniel Djunaidi Kamadjaya dan 2. Tatang Kembey telah berhasil membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata 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 **HO SION MOIJ Alias HO SIEN MEI** 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HO SION MOIJ Alias HO SIEN MEI** tersebut;

Hal. 22 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **02 Juli 2015** oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 Reza Fauzi, S.H., C.N., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd/

Dr. Yakup Ginting, S.H. C.N. M.Kn.

ttd/

Dr. Nurul Elmiyah, S.H. M.H.

Ketua Majelis,

ttd/

H. Djafni Djamal, S.H. M.H.

Biaya-Biaya:

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

Panitera Pengganti,

ttd/

Reza Fauzi, S.H. C.N.

UNTUK SALINAN.
MAHKAMAH AGUNG RI.
A/N. P A N I T E R A.
PANITERA MUDA PERDATA UMUM.

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH. SH., MH.
NIP. 196 103 131 988 031 003

Hal. 23 dari 23 hal Put. Nomor 79 K/Pdt/2014