



PUTUSAN

Nomor 217/PDT/2020/PT.SBY

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Saiun : laki-laki, lahir di Nganjuk tanggal 30 Juni 1958, agama Islam, warga negara Indonesia, pekerjaan buruh peternakan, warga negara Indonesia beralamat Jl. Raya Martopuro No. 29, Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dony Putra Setiawan, S.H., M.H. Advokad pada kantor hukum Dony Putra Setiawan & Partners beralamat di Jl. Raya Margorejo Indah A.506/57, Surabaya (Jawa Timur), Phone : (031) 8412999, Fax : (031) 8435270 dan Puri Kartika Asri Blok I-17, Jl. Ikan Tombro Barat, Kota Malang, Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus No. 007/D&P/SK/Pdt/II/2020, tertanggal 19 Februari 2020, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I sekaligus TERBANDING I** semula **PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT II REKONVENSI;**

LAWAN

Tanto Harsono : laki-laki lahir di Pasuruan tanggal 2 Juli 1956 agama Islam, warga negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jl. Diponegoro 72 RT.02/RW.08 Kel. Kebonsari Kec Panggungrejo Kota Pasuruan., Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I sekaligus TERBANDING II** semula **TERGUGAT I KONVENSI / TERGUGAT I REKONVENSI;**

Willy Tantono : laki-laki lahir di Surabaya tanggal 5 Januari 1941 agama

Halaman 1 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Budha, warga negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jl. Diponegoro 35 RT.004/RW.012 Kel. Kebonsari Kec Panggungrejo Kota Pasuruan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tanu Hariyadi, S.H., M.H., M.Kn, CTL., CPCLE dan Andi Wijatmiko, S.H., kesemuanya adalah Advokad dan konsultan hukum pada kantor hukum "Tanu Hariyadi, S.H., M.H., M.Kn & Partners" beralamat di jalan Kertopaten no 14A Lt I Kota Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Februari 2020 Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II sekaligus PEMBANDING II semula TERGUGAT II KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI**;

Pengadilan Tinggi Surabaya

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 217/PDT/2020/PT SBY tanggal 13 april 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Bil dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 17 Juli 2019 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah penyewa yang beritikad baik atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan luas tanah seluas 3.980 M2, yang berlokasi atau terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan (Jawa Timur) atau setempat dikenal dengan Jalan Raya Martopuro No. 29, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan (Jawa Timur), untuk selanjutnya disebut "Obyek Sewa".

Halaman 2 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, TERGUGAT I adalah pihak yang menyewakan "obyek sewa" tersebut diatas kepada PENGGUGAT yang menurut keterangannya telah mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT II selaku pemilik atas obyek sewa a quo dalam melakukan tindakan hukum untuk menyewakan obyek sewa tersebut kepada PENGGUGAT.
3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas terjadilah hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I didasarkan oleh adanya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa yang ditandatangani pada tanggal 03 Juli 2018, dimana PENGGUGAT telah menyewa obyek sewa tersebut diatas dari TERGUGAT I terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 s/d tanggal 11 Mei 2022 (selama 3 tahun) dengan total harga obyek sewa yang telah diterima oleh TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian pembayaran sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk masa sewa sejak tanggal 11 Mei 2019 s/d tanggal 11 Mei 2020 dan sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) untuk masa sewa sejak tanggal 11 Mei 2020 s/d tanggal 11 Mei 2022, yang mana harga sewa menyewa tersebut telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT, sehingga menurut hukum patut untuk dinyatakan bahwa PENGGUGAT adalah penyewa dan penghuni yang beritikad baik (vide bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5).
4. Bahwa, namun pada tanggal 18 Mei 2019, TERGUGAT II yang mengaku selaku pemilik obyek sewa mengirimkan surat pernyataan kepada PENGGUGAT yang isinya adalah meminta kepada PENGGUGAT untuk mengosongkan obyek sewa pada akhir bulan Juli 2019, hal tersebut membuat PENGGUGAT kaget dan merasa sangat dirugikan, mengingat bahwa selama ditandatanganinya Perpanjangan Perjanjian Sewa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, pihak TERGUGAT II sama sekali tidak mempermasalahkannya, namun mengapa secara tiba-tiba TERGUGAT II menyuruh dan meminta PENGGUGAT untuk keluar dan mengosongkan obyek sewa jauh sebelum masa sewa yang telah ditandatangani antara

Halaman 3 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dan TERGUGAT I berakhir yakni pada tanggal 11 Mei 2022 (vide bukti P-6).

5. Bahwa, PENGGUGAT selaku penyewa dan penghuni obyek sengketa menurut Pasal 1550 KUHPerdara seharusnya mendapatkan perlakuan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk memberikan PENGGUGAT suatu kenikmatan yang tenang tanpa adanya gangguan dari obyek yang disewakannya selama berlangsungnya sewa.
6. Bahwa, sebelum PENGGUGAT menyewa obyek sewa tersebut dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, obyek sewa tersebut telah disewa oleh seseorang yang bernama Min Liong yang juga melibatkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku pihak yang menyewakan, dimana masa sewa tersebut berlaku terhitung sejak tanggal 11 Mei 2013 dan berakhir pada tanggal 11 Mei 2019, sebagaimana Perjanjian Sewa / Kontrak Rumah dan Pekarangan tertanggal 11 Pebruari 2013, sehingga dalam hal ini PENGGUGAT hanya meneruskan dan memperpanjang masa sewa yang telah berakhir tersebut pada tanggal 11 Mei 2019 (vide bukti P-7).
7. Bahwa, kemudian pada tanggal 12 Juli 2019, TERGUGAT II melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan surat pemberitahuan kepada Sdr. Min Liong yang diterima oleh PENGGUGAT selaku pihak penyewa dan penghuni pada tanggal 13 Juli 2019 yang isinya meminta agar PENGGUGAT segera mengosongkan obyek sewa paling lambat tanggal 31 Juli 2019, hal tersebut membuat PENGGUGAT merasa tidak nyaman dan tenang dalam menikmati obyek sewa yang disewanya tersebut, dimana PENGGUGAT telah memenuhi kewajibannya selaku penyewa MEMBAYAR HARGA SEWA kepada TERGUGAT I secara tunai dan lunas.
8. Bahwa, sehingga TERGUGAT II selaku pemilik tidak dapat menghentikan masa sewa yang telah disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang pengakuannya dan keterangannya telah mendapatkan kuasa secara lisan untuk bertindak melakukan perjanjian sewa menyewa dengan PENGGUGAT, sebagaimana Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa

Halaman 4 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditandatangani pada tanggal 03 Juli 2018, hal tersebut diatur dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang menyebutkan "jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu"

9. Bahwa, dengan adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II yang meminta agar PENGGUGAT mengosongkan obyek sewa padahal masa sewa masih berlaku terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 hingga tanggal 11 Mei 2022, maka tindakan atau perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan "WANPRESTASI / CIDERA JANJI".
10. Bahwa, oleh karena Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tertanggal 03 Juli 2018 yang telah ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum menyewakan obyek sewa telah memperoleh ijin atau persetujuan TERGUGAT II selaku pemilik, maka menurut hukum Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa a quo adalah sah dan mengikat berlaku terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 hingga berakhir pada tanggal 11 Mei 2022.
11. Bahwa, dengan demikian TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus menghormati perjanjian sewa yang telah ditandatangani dan membiarkan PENGGUGAT selaku penyewa dan penghuni yang menempati obyek sewa a quo untuk menikmati obyek sewa hingga masa sewanya berakhir.
12. Bahwa, gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 ayat (1) HIR dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan untuk serta merta dilaksanakan (Uitvoerbaar bij Voorraad)
13. Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan atas uraian dan dasar hukum tersebut di atas, dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bangil cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar kiranya berkenan menerima,

Halaman 5 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan memutus perkara ini dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah penyewa dan penghuni yang beritikad baik;
3. Menyatakan menurut hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan "WANPRESTASI / CIDERA JANJI";
4. Menyatakan Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tertanggal 03 Juli 2018 yang telah ditandatangani PENGUGAT dan TERGUGAT I yang menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum menyewakan obyek sewa telah memperoleh ijin atau persetujuan TERGUGAT II selaku pemilik adalah sah dan mengikat berlaku terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 hingga tanggal 11 Mei 2022;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi, Perlawanan (verzet) maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Atau apabila Pengadilan Negeri Bangil cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (naar gode justitie recht doen).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Hukum Pengugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I secara tegas menolak Gungatan PENGUGAT untuk seluruhnya kecuali TERGUGAT akui secara tertulis dalam jawaban ini;

Halaman 6 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar TERGUGAT I telah menyewakan sebidang tanah dan bangunan rumah dengan luas tanah seluas 3.980 m² yang berlokasi di Desa Martopuro Kecamatan Purwosari Kabupaten Pasuruan (objek sengketa) kepada PENGGUGAT terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 s/d tanggal 11 Mei 2022 (selama 3 tahun) dengan harga sewa sebesar Rp. 95.000.00,- (Sembilan puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa benar sebelumnya objek sengketa telah terlebih dahulu disewa oleh seseorang bernama Min Liong sejak tanggal 13 Juli sampai dengan tanggal 11 Mei 2019;
4. Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa objek sengketa tersebut adalah hak milik TERGUGAT II, karena objek sengketa tersebut adalah hak bagian waris TERGUGAT I dari kedua orang tuanya yang telah di bagi sebelum kedua orang tuanya meninggal meskipun dalam sertifikat tertulis atasnama TERGUGAT II dan/atau istrinya selaku anak tertua dalam keluarga;
5. Bahwa tanah objek sengketa dibeli oleh ibu para TERGUGAT pada sekitar tahun 1940 yang kemudian di berikan kepada TERGUGAT I untuk di tempati sejak sekitar tahun 1960 dan saat itu telah di bangun bangunan dan dikuasai oleh TERGUGAT I hingga saat ini
6. Bahwa perjanjian sebelumnya dengan penyewa atas nama Min Liong pada tahun 2013, yang menyewakan tanah juga TERGUGAT I, begitu pula dengan uang sewanya juga diterima oleh TERGUGAT I dan tidak ada pihak yang keberatan;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka secara hukum TERGUGAT I berhak menyewakan tanah tersebut kepada PENGUGAT;
8. Bahwa dalam perkara a quo, TERGUGAT I tidak pernah mengusik PENGGUGAT selaku penyewa, oleh karenanya tidak berdasarkan hukum jika PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi;
9. Bahwa terhadap gugatan PENGGUGAT selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi satu persatu dan tidak diakui kebenarannya secara tertulis dalam jawaban ini. Mohon untuk dinyatakan di tolak oleh TERGUGAT I.

Halaman 7 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon kepada ketua dan anggota majelis hakim pemeriksa perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut:
 11. Menyatakan sah perjanjian sewa menyewa tertanggal 13 juli 2018 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
 12. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak diterima;
 13. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. ATAU:
- Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil –adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, Tergugat II menolak secara tegas keseluruhan dalil - dalil Penggugat dan satupun tidak ada yang dibenarkan kecuali secara tegas kebenarannya serta tidak bertentangan dengan Jawaban Pertama Tergugat II ini;
2. Bahwa, Tergugat II merupakan pemilik yang sah secara Hukum terhadap sebidang persil tanah dan bangunan terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, sebagaimana tertuang dalam riwayat jual beli, sebagai berikut:
 - a. Surat Keterangan No. Register : 15 / Ds. 14 / 79, Tanggal 04 Agustus 1979, yang menerangkan, sebagai berikut:

Kami : Kertodjoyo Sampumo. Martopuro

Kepala Desa : Purwosari

Kecamatan : Pasuruan

Menerangkan :

Bahwa Petok D No.: 1802, Desa Martopuro

Halaman 8 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah benar - benar atas nama: Hidayat Alim.

b. Surat Keterangan Nomor : 15 / VIII / 79, Tanggal 04 Agustus 1979, yang menerangkan, sebagai berikut:

"Persil Hak Yasan No. 128, Sawah, terletak di dalam desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, Wilayah Purwosari, menurut Daftar Letter C 1802 tertulis atas nama Hidayat Alim, luas 3900 M2 dan berbatas sebelah:

Utara : Tanah milik Pak Nariyo.

Timur : Sungai kecil.

Selatan : Tanah milik Bu Koestoyo.

Barat : Sungai.

c. Akta Jual Beli Nomor : 15 / VIII / 1979, Tanggal 04 Agustus 1979, yang dibuat menghadap Doctorandus Kaupan, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Purwosari, yang menerangkan, sebagai berikut:

I. Hidayat Alim, selanjutnya disebut Penjual.

II. WILLY TANTONO (Tergugat II), selanjutnya disebut Pembeli.

Para Penghadap menerangkan bahwa penjual dengan akta ini menjual kepada pembeli dan pembeli membeli dari penjual : Sebidang tanah yasan No. 1802, terletak di:

Daerah tingkat I / Wilayah : Jawa Timur;

Daerah tingkat II / Wilayah : Pasuruan

Kecamatan / Wilayah : Purwosari

Desa : Martopuro

Luas tanah 3900 M2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi).

Persil Nomor: 128, dan berbatasan di sebelah:

Utara : Tanah milik Pak Nariyo

Timur : Sungai kecil.

Selatan : Tanah milik Bu Koestoyo.

Barat : Sungai

Selanjutnya para penghadap menerangkan:

Halaman 9 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, jual beli ini meliputi pula bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah tersebut, yaitu berupa kosong.

Bahwa, jual beli ini terjadi dengan harga Rp, 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut diatas dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi).

Pejabat Pembuat Akta Tanah: Doctorandus Kaupan

Saksi - Saksi:

1. Kertodjoyo Sampuma, Kepala Desa Martopuro.

2. Mariono, Carik Desa Martopuro.

d. Surat Pernyataan tanah - tanah yang dipunyai pemohon, Tanggal 04 Agustus 1979, yang dibuat dan ditandatangani oleh Willy Tanton (Tergugat II), yang menerangkan, sebagai berikut:

“Pernyataan ini kami buat dalam rangka permohonan balik nama / Pendaftaran atas nama kami dari tanah Hak Yasan tersebut pada Akta P.P.A.T., Tanggal 04 Agustus 1979, No. 15 /VIII /79”

a. Surat Permohonan Penegasan Konversi, Tanggal 04 Agustus 1979.

b. Surat Keterangan Nomor : Ds. 13 / 16 / VIII / 79, Tanggal 04 Agustus 1979, yang dibuat dan ditandatangani oleh Bapak Kertodjoyo Sampumo sebagai Kepala Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, yang menerangkan, sebagai berikut:

“bahwa, petok D 1802, persil 128, Kl. S. IV luas 3900 M2 adalah benar - benar milik Hidayat Alim yang telah dijual belikan kepada Sdr. Willy Tanton (Tergugat II) dan petok Nomor : 1802 tersebut sudah dibalik namakan an. Willy Tanton dengan Nomor Petok : 2087“.

c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 95, Desa Martopuro, atas nama : Willy Tanton (Tergugat II).

Gambar Situasi Tanggal 10 Oktober 1981, Nomor : 1654, Luas 3.980 M2, terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, Propinsi Jawa Timur, dengan Penunjuk SHM : T.P.S. Tanah

Halaman 10 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Indonesia, Desa Martopuro No. 13, Buku Pendaftaran Huruf C No. 1802, Persil No. 128, Kias S.III, Kec. Purwosari.

d. Sertipikat Hak Milik Nomor : 01097, Desa Martopuro, atas nama: Willy Tantonno (Tergugat II).

NIB.: 12320805.01614, Letak Tanah : Desa Martopuro, Kec. Purwosari.

Surat Ukur Tanggal 05 Januari 2017, Nomor : 00466 / Martopuro /2017,

Luas 3.980 M2, terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari,

Kabupaten Pasuruan, Propinsi Jawa Timur, dengan Penunjuk SHM:

- Sertipikat Pengganti karena Hilang.
- Pengumuman Tanggal 03 Pebruari 2017, No. PENG / 3 / II / 2017, diumumkan pada Surat Kabar Memorandum Tanggal 10 Pebruari 2017.
- DI. 301, Tanggal: 08 Desember 2016, Nomor : 17899 / 2016.

3. Bahwa, Tergugat II berkeberatan dan menolak dalil gugatan Penggugat Nomor : 1 sampai dengan Nomor : 11, dengan dalil sebagai berikut:

a. Bahwa, Penggugat sendiri didalam gugatannya Penggugat menyatakan *.
* “ yang menurut keterangannya telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat II selaku pemilik obyek sewa;

Bahwa, telah jelas dan terbukti, bahwa, Penggugat mengakui dan menyatakan bahwa, Tergugat II merupakan pemilik yang sah secara hukum serta mengakui dan menyatakan bahwa, Penggugat sendiri mengetahui bahwa, perjanjian sewa menyewa Tanggal 30 Januari 2018 dan Peijanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Tanggal 03 Juli 2018, tidak pernah hadir dan ditandatangani oleh Tergugat II.

b. Bahwa, didalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanggal 30 Januari 2018 mencantumkan nama : Willy Tantonno sebagai Pihak Pertama / Yang Menyewakan, dan Bapak Min Liong sebagai Pihak Kedua / yang menyewakan.

Bahwa. Pasal 2 surat perjanjian sewa menyewa menyatakan:

“Persewaan ini bermulai pada tanggal 31 Juli 2013 dan akan berakhir pada tanggal 31 Juli Mei 2019“.

Halaman 11 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, terhadap surat sewa menyewa dimaksud, Tergugat II, tidak pernah memberikan persetujuan tertulis / lisan dan / atau melakukan sewa menyewa dan / atau tidak melakukan cap jempol dan / atau tandatangan basah dan / atau tidak .

Bahwa, Ibu Go Kim Cam yang sudah berusia lanjut (pada waktu perjanjian dimaksud) dan beliau memberikan cap jempol diduga dalam keadaan tidak sebenarnya dan diduga tidak dalam keadaan sadar.

Bahwa, Tergugat II sangat mencintai serta selama Ibu Tercinta dan Tersayang Tergugat II bernama : Go Kim Cam masih hidup, maka Tergugat II tidak melakukan proses hukum karena ada cap jempol Ibu Tergugat II.

c. Bahwa, Tergugat II, pernah mengirimkan surat Tanggal 01 Mei 2013, Kepada Yth: Kepala Kantor Satpol PP Kabupaten Pasuruan berkenaan terhadap pembangunan dan sewa menyewa yang dilakukan oleh Penggugat berdiri diatas tanah Tergugat II.

d. Bahwa, sepeninggal dunia, Ibu Go Kim Cam (Ibu Tergugat II), maka Tergugat II tidak berkeinginan ada perbuatan hukum yang merugikan lagi bagi Tergugat II, maka Tergugat II melakukan Surat Pernyataan Tanggal 18 Mei 2019, yang menyatakan:

“Kami mohon akhir Juli tanah dan rumah kami sudah kembali pada posisi kosong “.

e. Bahwa, Kuasa Hukum Tergugat II, mengirimkan Surat Pemberitahuan, Tanggal 12 Juli 2019, yang menerangkan:

“Bapak Willy Tantonno mengharapkan dan memohonkan Kepada Yth.: Bapak Min Liong dan / atau Pihak Ketiga dan / atau Pihak siapapun yang menempati sebidang tanah dan bangunan dimaksud untuk melakukan pengosongan secara sukarela paling lambat Tanggal 31 Juli 2019, tanpa syarat apapun juga“.

f. Bahwa, selanjutnya tiba tiba ada Surat dari Kuasa Hukum Penggugat, Nomor : 046 / D&P /Tangg. / VII / 2019, Tanggal 16 Juli 2019, Perihal: Tanggapan Surat Pemberitahuan Tertanggal 12 Juli 2019.

Halaman 12 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, didalam Suratnya menyatakan :

“Bapak Saiun telah menyewa dari Tergugat I, sebagaimana Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Tanggal 03 Juli 2018, yang dulunya disewa oleh Saudara Min Liong dan Tergugat I telah mendapatkan ijin secara lisan dari Tergugat II“.

- g. Bahwa, hanyalah berselang 1 (satu) hari dari Surat Kuasa Hukum Penggugat dimaksud diatas, Penggugat melakukan Gugatan Wanprestasi dengan Register Nomor : 35 / Pdt. G / 2019 / PN. Bil., Tertanggal 17 Juli 2019.
- h. Bahwa, tidaklah dibenarkan, bahwa, Tergugat II memberikan ijin dan persetujuan maupun kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan dan penandatanganan pejianjian sewa menyewa dan / atau pejianjian perpanjangan sewa menyewa dimaksud diatas.
- i. Bahwa, untuk pejianjian perpanjangan sewa menyewa dimaksud, Tergugat II terkejut dan bahkan heran kok nekatnya Penggugat dan Tergugat I melakukan pejianjian perpanjangan sewa menyewa tanpa surat kuasa tertulis dan / atau tandatangan basah dari Tergugat II, serta Tergugat II baru mengetahui adanya pejianjian perpanjangan sewa menyewa dimaksud terhitung sejak adanya Surat dari Kuasa Hukum Penggugat, Nomor : 046 / D&P / Tangg. / VII / 2019, Tanggal 16 Juli 2019, Perihal : Tanggapan Surat Pemberitahuan Tertanggal 12 Juli 2019.
- j. Bahwa, dengan demikian, perbuatan hukum Penggugat sebagai penyewa dapat dikategorikan sebagai penyewa yang tidak beritikad baik dan melanggar Hukum.
- k. Bahwa, selanjutnya, Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan jelas (Obscuur Libel) serta tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya dapat ditolak atau setidaknya-tidaknya Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO) untuk seluruhnya.
4. Bahwa, mengingat Tergugat II merupakan pemilik yang sah secara hukum dan Tergugat II tidak pernah memberikan surat kuasa tertulis bahkan memberikan persetujuan / ijin lisan serta melakukan sewa menyewa

Halaman 13 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud, maka Tergugat II merupakan pihak yang dirugikan, berhak untuk mengharapkan adanya pengosongan terhadap obyek sewa menyewa dimaksud.

5. Bahwa, Tergugat II berkeberatan menolak gugatan Penggugat Nomor : 12, dengan dalil, sebagai berikut:

a. Bahwa, Surat Edaran Mahkamah Agung R.I., Nomor : 06 Tahun 1975, bersubstansi melarang Hakim untuk menjatuhkan putusan *Uitvoerbaar bij voorraad*.

b. Bahwa, pada hari Rabu, Tanggal 31 Oktober 2012, telah tejadi Rapat Keija Nasional Mahkamah Agung R.L, dengan tema "Pemantapan Sistem Kamar untuk Mewujudkan Kesatuan Hukum dan Meningkatkan Profesionalisme Hakim";

Bahwa, telah di rumuskan hasil diskusi Kelompok Komisi Bidang Tekhnis Komisi I Peradilan Umum, Sub Komisi I A (Perdata), telah menyimpulkan khususnya pada halaman 7, point Nomor : 10 berbunyi, sebagai berikut:

"Berdasarkan SEMA Nomor: 3 Tahun 2000, apabila Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan serta merta tidak memenuhi syarat - syarat yang telah ditentukan atau terjadi penyimpangan, maka Mahkamah Agung akan mengambil tindakan terhadap pejabat yang bersangkutan";

Bahwa, selanjutnya, sangatlah wajar dan patut, menolak atau setidaknya, tidak dapat menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya,

c. Bahwa, selanjutnya, Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan jelas (Obscuur Libel) serta tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya dapat ditolak atau setidaknya - tidaknya Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO) untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa, selanjutnya, Tergugat II Konpensi mengajukan Gugatan Balik (Rekonpensi) terhadap Penggugat Konpensi dan Tergugat I Konpensi, maka untuk selanjutnya:

Halaman 14 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Tergugat II Kompensi, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensi.

Melawan:

b. Tergugat I Kompensi, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Rekonpensi.

c. Penggugat Kompensi untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Rekonpensi.

2. Bahwa, Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi, memohonkan apa yang telah tertuang dan terurai Dalam Kompensi dianggap terulang kembali dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian ini.
3. Bahwa, Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi, tetap berpegang teguh menolak secara tegas keseluruhan dalil - dalil Gugatan dari Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Kompensi dan satupun tidak ada yang dibenarkan kecuali secara tegas kebenarannya serta tidak bertentangan dengan Jawaban Pertama ini.
4. Bahwa, Kata rekonvensi berasal dan bahasa Latin reconventio artinya tuntutan balasan, tuntutan balik. Secara sederhana dapat dikemukakan rekonvensi adalah gugatan balik atau gugatan balasan yang dilakukan oleh tergugat kepada penggugat.

Pasal 132 a Ayat (1) HI R menyatakan, tergugat dapat mengajukan gugat balas (reconventie = rekonpensi) dalam segala perkara. Pasal 132 b Ayat (1) HIR menyatakan pula, tergugat harus mengajukan gugat balas (rekonpensi) bersama-sama dengan jawabannya, baik dengan tertulis maupun lisan.

Gugatan konvensi dan rekonvensi diselesaikan sekaligus dan diputus dalam satu surat putusan kecuali kalau pengadilan berpendapat bahwa perkara yang satu dapat diselesaikan lebih dahulu daripada yang lain; dalam hal ini perkara yang dapat diperiksa dahulu boleh didahulukan, tetapi gugatan semula dan gugat balas (rekonpensi) yang belum diputuskan tetap diperiksa oleh hakim yang sama, sampai dijatuhkan

Halaman 15 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



putusan terakhir. (Pasal 132 b Ayat (3) HIR. Jo. Pasal 1158 Ayat (3) RBG).

Gugat balas sangat berfaedah bagi kedua belah pihak yang bersangketa karena :

- 1) menghemat ongkos perkara ;
- 2) mempermudah pemeriksaan ;
- 3) mempercepat penyelesaian sengketa ;
- 4) menghindari putusan yang saling bertentangan.

Salah satu tujuan pokok sistem rekonvensi adalah untuk menyederhanakan proses serta sekaligus untuk menghemat biaya dan waktu. Sehingga memperbolehkan pengajuan gugatan rekonvensi yang tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan gugatan rekonvensi, tidak akan menyederhanakan proses pemeriksaan karena memerlukan perlakuan khusus dan tersendiri. Oleh karena itu, agar tujuan yang diamanatkan dalam sistem rekonvensi ini (Pasal 132 huruf (a) HIR) tidak menyimpang dari arah yang dicita-citakan, sedapat mungkin gugatan rekonvensi mempunyai koneksitas yang substansial dan relevan dengan gugatan konvensi. Namun, prinsip ini tidak boleh mengurangi hak tergugat untuk mengajukan gugatan rekonvensi yang bersifat berdiri sendiri yang benar-benar terlepas kaitannya dengan gugatan konvensi.

5. Bahwa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor:547 K/Sip/1970, Tanggal 15 Maret 1970. berbunyi, sebagai berikut:

“Setiap orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatannya asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan sebagaimana”.

Bahwa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 305 K/Sip/1971 , Tanggal 16 Juni 1971, berbunyi, sebagai berikut:

“Disamping itu adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan pihak dalam suatu gugatan yang dianggap merugikan kepentingannya, sebagaimana dengan demikian dalil Para Tergugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Tergugat II tidak mempunyai alas hak dan kapasitas untuk dijadikan pihak tergugat dalam perkara aquo haruslah dikesampingkan“.

Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 547 K/Sip/1970, Tanggal 15 Maret 1970 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 305 K/Sip/1971, Tanggal 16 Juni 1971 , maka Penggugat mengajukan Gugatan ini dimaksud, dengan menentukan siapa - siapa yang dijadikan Pihak Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V) dan dijadikan Pihak Turut Tergugat (Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V).

Bahwa, tentunya pula, Penggugat berhak dan bebas menyusun dan merumuskan gugatannya dengan memberikan gambaran posita dan petitum gugatan.

6. Bahwa, Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Kompensi berhak secara hukum untuk mengajukan Gugatan Balik serta berhak secara hukum untuk menarik / mengikutsertakan Tergugat I Kompensi sebagai Tergugat I Rekonsensi dan Penggugat Kompensi sebagai Tergugat II Rekonsensi, dengan dalil - dalil dan dasar hukum, sebagai berikut:

a. Gugat balas sangat berfaedah bagi kedua belah pihak yang

bersengketa karena:

- 1) mnghemat ongkos perkara ;
- 2) mempermudah pemeriksaan ;
- 3) mempercepat penyelesaian sengketa ;
- 4) menghindari putusan yang saling bertentangan.

b. Bahwa, Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Kompensi mempunyai kaitan / hubungan hukum dengan Tergugat I Rekonsensi / Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Rekonsensi / Penggugat Kompensi.

c. Pasal 132 a Ayat (1) HIR Jo. Pasal 132 b Ayat (1) HIR.

Halaman 17 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 547 K/Sip/1970, Tanggal 15 Maret 1970 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 305 K/Sip/1971 , Tanggal 16 Juni 1971.

7. Bahwa, Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi merupakan pemilik yang sah secara Hukum terhadap sebidang persil tanah dan bangunan terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, sebagaimana tertuang dalam riwayat jual beli, sebagai berikut:

a. Surat Keterangan No. Register : 15 / Ds. 14 / 79, Tanggal 04 Agustus 1979, yang menerangkan, sebagai berikut:

Kami : Kertodjoyo Sampumo. Martopuro

Kepala Desa : Purwosari

Kecamatan : Pasuruan

Menerangkan :

Bahwa Petok D No.: 1802, Desa Martopuro

Adalah benar - benar atas nama: Hidayat Alim.

b. Surat Keterangan Nomor : 15 / VIII / 79, Tanggal 04 Agustus 1979, yang menerangkan, sebagai berikut:

"Persil Hak Yasan No. 128, Sawah, terletak di dalam desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, Wilayah Purwosari, menurut Daftar Letter C 1802 tertulis atas nama Hidayat Alim, luas 3900 M2 dan berbatas sebelah:

Utara : Tanah milik Pak Nariyo.

Timur : Sungai kecil.

Selatan : Tanah milik Bu Koestoyo.

Barat : Sungai.

c. Akta Jual Beli Nomor : 15 / VIII / 1979, Tanggal 04 Agustus 1979, yang dibuat menghadap Doctorandus Kaupan, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Purwosari, yang menerangkan, sebagai berikut:

I. Hidayat Alim, selanjutnya disebut Penjual.

Halaman 18 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. WILLY TANTONO (Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi), selanjutnya disebut Pembeli.

Para Penghadap menerangkan bahwa penjual dengan akta ini menjual kepada pembeli dan pembeli membeli dari penjual : Sebidang tanah yasan No. 1802, terletak di:

Daerah tingkat I / Wilayah : Jawa Timur;

Daerah tingkat II / Wilayah: Pasuruan

Kecamatan / Wilayah : Purwosari

Desa : Martopuro

Luas tanah 3900 M2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi).

Persil Nomor: 128, dan berbatasan di sebelah:

Utara : Tanah milik Pak Nariyo

Timur : Sungai kecil.

Selatan : Tanah milik Bu Koestoyo.

Barat : Sungai

Selanjutnya para penghadap menerangkan:

Bahwa, jual beli ini meliputi pula bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah tersebut, yaitu berupa kosong.

Bahwa, jual beli ini terjadi dengan harga Rp,750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut diatas dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi).

Pejabat Pembuat Akta Tanah: Doctorandus Kaupan

Saksi - Saksi:

1. Kertodjoyo Sampuma, Kepala Desa Martopuro.
2. Mariono, Carik Desa Martopuro.

d. Surat Pernyataan tanah - tanah yang dipunyai pemohon, Tanggal 04 Agustus 1979, yang dibuat dan ditandatangani oleh Willy Tantono (Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi), yang menerangkan, sebagai berikut:

Halaman 19 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pernyataan ini kami buat dalam rangka permohonan balik nama / Pendaftaran atas nama kami dari tanah Hak Yasan tersebut pada Akta P.P.A.T., Tanggal 04 Agustus 1979, No. 15 /VIII /79”

- e. Surat Permohonan Penegasan Konversi, Tanggal 04 Agustus 1979.
- f. Surat Keterangan Nomor : Ds. 13 / 16 / VIII / 79, Tanggal 04 Agustus 1979, yang dibuat dan ditandatangani oleh Bapak Kertodjoyo Sampumo sebagai Kepala Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, yang menerangkan, sebagai berikut:

“bahwa, petok D 1802, persil 128, Kl. S. IV luas 3900 M2 adalah benar - benar milik Hidayat Alim yang telah dijual belikan kepada Sdr. Willy Tantonno (Tergugat II) dan petok Nomor: 1802 tersebut sudah dibalik namakan an. Willy Tantonno dengan Nomor Petok: 2087”.
- g. Sertipikat Hak Milik Nomor : 95, Desa Martopuro, atas nama : Willy Tantonno (Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi).

Gambar Situasi Tanggal 10 Oktober 1981, Nomor : 1654, Luas 3.980 M2, terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, Propinsi Jawa Timur, dengan Penunjuk SHM : T.P.S. Tanah Milik Indonesia, Desa Martopuro No. 13, Buku Pendaftaran Huruf C No. 1802, Persil No. 128, Kias S.III, Kec. Purwosari.
- h. Sertipikat Hak Milik Nomor : 01097, Desa Martopuro, atas nama: Willy Tantonno (Penggugat Rekonpensi/Tergugat II).

NIB.:12320805.01614, Letak Tanah: Desa Martopuro, Kec. Purwosari.
Surat Ukur Tanggal 05 Januari 2017, Nomor: 00466 / Martopuro /2017, Luas 3.980 M2, terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, Propinsi Jawa Timur, dengan Penunjuk SHM:

 - Sertipikat Pengganti karena Hilang.
 - Pengumuman Tanggal 03 Pebruari 2017, No. PENG / 3 / II / 2017, diumumkan pada Surat Kabar Memorandum Tanggal 10 Pebruari 2017.
 - DI. 301, Tanggal: 08 Desember 2016, Nomor : 17899 / 2016

Halaman 20 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



8. Bahwa, Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi, dengan dalil - dalil, sebagai berikut:

a. Bahwa, Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi sendiri didalam gugatannya Penggugat menyatakan : “ yang menurut keterangannya telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat II (Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi) selaku pemilik obyek sewa”.

Bahwa, telah jelas dan terbukti, bahwa, Tergugat II Rekonpensi mengakui dan menyatakan bahwa, Penggugat Rekonpensi merupakan pemilik yang sah secara hukum serta mengakui dan menyatakan bahwa, Penggugat sendiri mengetahui bahwa, pejianjian sewa menyewa Tanggal 30 Januari 2018 dan Pejianjian Perpanjangan Sewa Menyewa Tanggal 03 Juli 2018, tidak pernah hadir dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi.

b. Bahwa, didalam Surat Pejianjian Sewa Menyewa Tanggal 30 Januari 2018 mencantumkan nama : Willy Tanton sebagai Pihak Pertama / Yang Menyewakan, dan Bapak Min Liong sebagai Pihak Kedua / yang menyewakan.

Bahwa, Pasal 2 surat pejianjian sewa menyewa menyatakan:

“Persewaan ini bermula pada tanggal 31 Juli 2013 dan akan berakhir pada tanggal 31 Juli Mei 2019”.

Bahwa, terhadap surat sewa menyewa dimaksud, Penggugat Rekonpensi, tidak pernah memberikan persetujuan tertulis / lisan dan / atau melakukan sewa menyewa dan / atau tidak melakukan cap jempol dan / atau tandatangan basah dan / atau tidak .

Bahwa, Ibu Go Kim Cam yang sudah berusia lanjut (pada waktu pejianjian dimaksud) dan beliau memberikan cap jempol diduga dalam keadaan tidak sebenarnya dan diduga tidak dalam keadaan sadar.

Bahwa, Penggugat Rekonpensi sangat mencintai serta selama Ibu Tercinta dan Tersayang Penggugat Rekonpensi bernama: Go Kim Cam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih hidup, maka Penggugat Rekonpensi tidak melakukan proses hukum karena ada cap jempol Ibu Penggugat Rekonpensi.

c. Bahwa, Penggugat Rekonpensi pernah mengirimkan surat Tanggal 01 Mei 2013, Kepada Yth. : Kepala Kantor Satpol PP Kabupaten Pasuruan berkenaan terhadap pembangunan dan sewa menyewa yang diduga dilakukan oleh Tergugat II Rekonpensi berdiri diatas tanah Penggugat Rekonpensi.

d. Bahwa, sepeninggal dunia, Ibu Go Kim Cam (Ibu Penggugat Rekonpensi), maka Penggugat Rekonpensi tidak berkeinginan ada perbuatan hukum yang merugikan lagi bagi Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi melakukan Surat Pernyataan Tanggal 18 Mei 2019, yang menyatakan:

“Kami mohon akhir Juli tanah dan rumah kami sudah kembali pada posisi kosng“.

e. Bahwa, Kuasa Hukum Penggugat Rekonpensi, mengirimkan Surat Pemberitahuan, Tanggal 12 Juli 2019, yang menerangkan:

“Bapak Willy Tantonno mengharapkan dan memohonkan Kepada Yth.: Bapak Min Liong dan / atau Pihak Ketiga dan / atau Pihak siapapun yang menempati sebidang tanah dan bangunan dimaksud untuk melakukan pengosongan secara sukarela paling lambat Tanggal 31 Juli 2019, tanpa syarat apapun juga “.

f. Bahwa, selanjutnya tiba tiba ada Surat dari Kuasa Hukum Tergugat II Rekonpensi, Nomor : 046 / D&P / Tangg. / VII /2019, Tanggal 16 Juli 2019, Perihal : Tanggapan Surat Pemberitahuan Tertanggal 12 Juli 2019.

Bahwa, didalam Suratnya menyatakan:

“Bapak Saiun telah menyewa dari Tergugat I, sebagaimana Peijanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Tanggal 03 Juli 2018, yang dulunya disewa oleh Saudara Min Liong dan Tergugat I telah mendapatkan ijin secara lisan dari Tergugat II“.

Halaman 22 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby

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)



- g. Bahwa, hanyalah berselang 1 (satu) hari dari Surat Kuasa Hukum Tergugat II Rekonsensi dimaksud diatas, Tergugat II Rekonsensi melakukan Gugatan Wanprestasi dengan Register Nomor : 35 / Pdt. G / 2019 / PN. Bil., Tertanggal 17 Juli 2019.
- h. Bahwa, tidaklah dibenarkan, bahwa, Penggugat Rekonsensi memberikan ijin dan persetujuan maupun kuasa kepada Tergugat I Rekonsensi untuk melakukan dan penandatanganan perjanjian sewa menyewa dan / atau perjanjian perpanjangan sewa menyewa dimaksud diatas.
- i. Bahwa, untuk perjanjian perpanjangan sewa menyewa, Tanggal 03 Juli 2018 dimaksud, Penggugat Rekonsensi terkejut dan bahkan heran kok nekatnya Tergugat II Rekonsensi dan Tergugat I Rekonsensi melakukan perjanjian perpanjangan sewa menyewa tanpa surat kuasa tertulis dan / atau tandatangan basah dari Penggugat Rekonsensi, serta Penggugat Rekonsensi baru mengetahui adanya perjanjian perpanjangan sewa menyewa dimaksud terhitung sejak adanya Surat dari Kuasa Hukum Tergugat II Rekonsensi, Nomor : 046 / D&P / Tangg. / VII / 2019, Tanggal 16 Juli 2019, Perihal : Tanggapan Surat Pemberitahuan Tertanggal 12 Juli 2019.
9. Bahwa, Surat Pejianjian Sewa Menyewa Tanggal 30 Januari 2018 dan Surat Pejianjian Perpanjangan Sewa Menyewa Tanggal 03 Juli 2018 merupakan Surat yang Batal Demi Hukum dan Tidak Mengikat secara Hukum, dengan dalil - dalil, sebagai berikut:
- a. Syarat - syarat Sahnya Perjanjian.
- Pasal 1320 KUH Perdata.
- Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
Kesepakatan (the meeting of mind) yaitu bertemunya kehendak pihak yang satu dengan pihak lainnya, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini berdasarkan Asas Konsensualitas bahwa perjanjian didasarkan kesepakatan para pihak tentang obyek perjanjian.

Juga berdasar Wills Theorie, bahwa kehendak para pihak lah yang menjadi dasar dibuatnya perjanjian.

Pasal 1321 KUH Perdata berbunyi : Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Paasal 1328 KUH. Perdata berbunyi : Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

Bahwa, terhadap Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanggal 30 Januari 2018 dan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Tanggal 03 Juli 2018 merupakan Surat Perjanjian Batal Demi Hukum dan tidak mengikat, dengan dalil, sebagai berikut:

- a. Bahwa, antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I Rekonpensi maupun Tergugat II Rekonpensi tidak pernah terjadi kesepakatan dan / atau perjanjian apapun untuk melakukan sewa menyewa serta Penggugat Rekonpensi tidak pernah melakukan pembuatan dan penandatanganan / cap jempol.
- b. Bahwa, Tergugat I Rekonpensi maupun Tergugat II Rekonpensi dapat diduga merupakan perbuatan penipuan (bedrog), karena surat perjanjian dimaksud dibuat dan ditandatangani tanpa sepengetahuan dan seijin / persetujuan dari Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah secara hukum.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Kecakapan untuk membuat perjanjian, yaitu kewenangan (bekwaamheid) untuk melakukan perjanjian, mampu (bevoegheid)

Halaman 24 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



mengetahui dan bertanggung jawab atas perbuatan hukum/perjanjian yang dibuatnya.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu, yaitu suatu obyek tertentu, baik berupa barang atau jasa. Obyek ini harus dapat dipastikan atau ditentukan bentuk dan jenisnya.

4. Suatu sebab yang halal (Pasal 1320 KUHPerdata).

Bahwa, Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

“suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai “.

Jadi didalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah:

- 1) . bukan tanpa sebab ;
- 2) . bukan sebab yang palsu ;
- 3) . bukan sebab yang terlarang.

Point 1 & 2 merupakan syarat subyektif, artinya syarat yang berasal dari dalam diri subyek hukum.

Pejianjian yang tidak memenuhi syarat subyektif mengakibatkan pejianjian tersebut dapat dibatalkan melalui pengadilan.

Point 3 & 4 merupakan syarat obyektif, artinya syarat yang berasal dari luar diri subyek hukum.

Pejianjian yang tidak memenuhi syarat obyektif mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum yang berarti hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada.

b. Asas - Asas Hukum Dalam Perjanjian.

Asas - asas yang harus diperhatikan oleh para pihak dalam membuat suatu perjanjian antara lain:

1. Asas Kebebasan Berkontrak.



Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka artinya memberi keleluasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Sistem terbuka Buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata ini tercermin dari substansi Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya”, itu dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang - undang.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.

Bahwa, Penggugat Rekonpensi tidak pernah membuat 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas.

b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ingin membuat perjanjian.

Bahwa, Penggugat Rekonpensi bukan lah pihak yang menyewakan / pihak yang memberikan kuasa tertulis /pihak yang memberikan ijin atau persetujuan terhadap 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas.

c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.

Bahwa, Penggugat Rekonpensi tidak pernah menentukan dan / atau memilih kausa / pasal - pasal terhadap 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas.

d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.

Bahwa, Penggugat Rekonpensi tidak pernah menentukan objek sewa menyewa sebagai objek perjanjian serta objek dimaksud dijadikan objek sewa menyewa / perjanjian oleh Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi sendiri tanpa



sepengertian, tanpa ijin dan tanpa persetujuan dari Penggugat Rekonpensi.

e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.

Bahwa, Penggugat Rekonpensi tidak menentukan bentuk terhadap 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas.

f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (aanvullend, optional).

Bahwa, dengan demikian 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas merupakan perjanjian yang melanggar daripada Ketentuan Pasal 1338 KUH. Perdata dan selanjutnya dapat dinyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Berlakunya.

2. Asas Konsensualisme.

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkandung asas yang esensial dari hukum perjanjian, yaitu asas “ konsensualisme ” yang menentukan “ ada ” - nya perjanjian (raison d'etre, het bestaanwaarde).

Di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (vertrouwen) di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Asas kepercayaan (vertrouwenleer) merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.

Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini sedasar dengan pendapat Subekti, yang menyatakan bahwa asas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang - undang.

Bahwa, Penggugat Rekonpensi tidak pernah dan tidak mau dan tidak berkehendak sama sekali untuk mengikatkan diri, bahkan tidak



untuk menimbulkan kepercayaan terhadap 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas.

Bahwa, 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas, patut dan wajar dianggap melanggar Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUH. Perdata, sehingga 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas tidak sah secara hukum, tidak mengikat sebagai undang - undang, batal demi dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlakunya.

3. Asas Pacta Sunt Servanda.

Dalam perspektif Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, asas pacta sunt servanda dapat dicermati dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya." Pengertian berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya menunjukkan bahwa undang-undang sendiri mengakui dan menempatkan posisi para pihak dalam perjanjian sejajar dengan pembuat undang-undang. Di dalam pandangan Eropa Kontinental, asas kebebasan berkontrak merupakan konsekuensi dari dua asas lainnya dalam perjanjian yaitu konsensualisme dan kekuatan mengikat suatu perjanjian yang lazim disebut sebagai pacta sunt servanda. Konsensualisme berhubungan dengan terjadinya perjanjian, pacta sunt servanda berkaitan dengan akibat adanya perjanjian yaitu terikatnya para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan kebebasan berkontrak menyangkut isi perjanjian.

Bahwa, Penggugat Rekonpensi bukanlah pihak yang melakukan pembuatan dan penandatanganan 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas, serta Penggugat Rekonpensi menyatakan perjanjian dimaksud tidak berlaku sebagai undang - undang dan mengikat bagi Penggugat Rekonpensi.

4. Asas itikad baik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, mengatakan “ persetujuan - persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Apa yang dimaksud dengan itikad baik (good faith) perundang - undangan tidak memberikan definisi yang tegas dan jelas. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan itikad adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan yang baik.

Dalam Kamus Hukum Fockema Andreae dijelaskan bahwa “goede trouw” adalah itikad baik.⁶⁷ Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”.

a) Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum.

Itikad baik disini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi pihak yang beritikad tidak baik (te kwader trouw) harus bertanggung jawab dan menanggung risiko. Itikad baik semacam ini diatur dalam Pasal 1977 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana terkait dengan salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas barang melalui daluwarsa. Itikad baik ini bersifat subjektif dan statis.

Bahwa, Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi dengan Itikad Tidak Baik didalam membuat dan menandatangani Perjanjian dimaksud diatas, tanpa Surat Kuasa, tanpa ijin / persetujuan dari Penggugat Rekonpensi, maka sepatunya Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi harus bertanggung jawab dan menanggung resiko hukum untuk melakukan pengosongan secara sukarela tanpa syarat apapun dan dibebankan hukum lainnya.

Halaman 29 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



b) Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal.

Bahwa, mengingat 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas, bukanlah dibuat atas kehendak daripada Penggugat Rekonpensi, maka segala sesuatunya tentang hak dan kewajiban Perjanjian tidak mengikat bagi Penggugat Rekonpensi.

c. Kekuatan Pembuktian Akta Bawah Tangan maupun Akta Otentik (Akta Notaris).

Akta bawah tangan yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat yang berwenang.

Bahwa, akta dibawah tangan telah diatur dalam pasal 1874 KUH Perdata ayat 1, berbunyi sebagai berikut:

“Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan, akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum“.

Bahwa, Permulaan pembuktian dengan tulisan menurut pasal 1902 KUH Perdata yaitu, segala akta tertulis, yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan atau dari orang yang diwakili olehnya, dan memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa - peristiwa yang dimajukan oleh seorang. Jadi, dalam hal adanya kekhususan (pengecualian) dari akta dibawah tangan



tersebut, maka untuk menjadi bukti yang lengkap harus ditambah dengan alat-alat pembuktian lain.

Sedangkan Akta Notaris sebagai alat bukti otentik, sebelumnya marilah kita lihat pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”), berbunyi:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdata, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdata).

Mengenai kewenangan Notaris, Pasal 15 ayat (1) UUJN memberikan jabarannya, bahwa Notaris, dalam jabatannya, berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Bahwa, adapun kekuatan pembuktian akta bawah tangan maupun Akta Otentik (Akta Notaris), yakni :



a) Kekuatan pembuktian yang luar atau lahiriah Akta Dibawah Tangan (uitwendige bewijskracht) merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan pada keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya (acta publica probant sese ipsa).

b) Kekuatan pembuktian formal (formale bewijskracht), ialah kepastian bahwa setiap ada tulisan yang ditanda tangani seseorang yang berisi perbuatan hukum, secara formil identitas seorang yang bertanda - tangan dan seorang yang membuat keterangan, sama dengan identitas penandatanganan tersebut.

Bahwa, terhadap 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas, tidak pernah muncul atau terbit identitas Penggugat Rekonpensi dalam arti Penggugat Rekonpensi tidak pernah membuat, menandatangani bahkan membubuhkan cap jempolnya.

Bahwa, dengan demikian 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas, tidak memenuhi Kekuatan pembuktian formal (formale bewijskracht).

c) Kekuatan pembuktian materiil (materiele bewijskracht) , ialah kepastian bahwa, apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak - pihak yang membuat akta (memberikan kepastian tentang materi suatu akta).

Bahwa, apa yang tertuang didalam isi 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas, merupakan isi / bunyi akta / surat yang tidak diakui oleh Penggugat Rekonpensi serta kebenaran isinya tidaklah sesuai dengan peristiwa hukum.

Bahwa, dengan demikian 2 (dua) Surat Perjanjian dimaksud diatas, tidak memenuhi Kekuatan pembuktian materiil (materiele bewijskracht).



10. Bahwa, Tergugat II Rekonpensi bukanlah Penyewa yang Beritikad Baik dan tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagai penyewa, dengan dalil - dalil, sebagai berikut:

a. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer").

Bahwa, Penggugat Rekonpensi tidak pernah mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan objek sewa menyewa kepada Tergugat II Rekonpensi dan / atau memberikan kuasa dan ijin kepada Tergugat I Rekonpensi untuk menyewakan selama waktu tertentu, serta apalagi pembayaran terhadap sewa menyewa Penggugat Rekonpensi tidak pernah menerima dan tidak akan pernah berkenan menerima uang sewa menyewa. Dengan demikian, Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi telah melanggar Pasal 1548 KUH. Perdata.

b. Dalam KUHPer telah diatur tentang hak penyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1550KUHPer. yaitu:

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;

Bahwa, Penggugat Rekonpensi tidak menyewakan, sehingga tidak pernah untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada Tergugat II Rekonpensi dan tidak pernah memberikan Surat Kuasa, persetujuan/ijin tertulis ataupun lisan kepada Tergugat I Rekonpensi.

2. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;

Bahwa, mengingat Penggugat Rekonpensi tidak pernah menyewakannya, dan Tergugat II Rekonpensi diduga membangun serta diduga melakukan pengrusakan terhadap objek dimaksud, maka sangatlah merugikan Penggugat Rekonpensi.

Halaman 33 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Bahwa, mengingat Penggugat Rekonpensi tidak pernah menyewakan Objek sewa menyewa, maka Penggugat Rekonpensi tidak ada kewajiban untuk memberikan hak sewa kepada Tergugat II Rekonpensi serta Tergugat II Rekonpensi tidak berhak untuk menikmati hak sewa.

c. Bahwa, Peraturan Pemerintah Nomor: 44 Tahun 1994 tersebut disebutkan bahwa penghunian rumah oleh bukan pemilik dengan cara sewa-menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik. Persetujuan ini dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.

Bahwa, Tergugat I Rekonpensi dengan Tergugat II Rekonpensi melakukan perbuatan hukum sewa menyewa, pembuatan dan penandatanganan tanpa persetujuan dan / atau ijin dari Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah secara hukum, maka penghunian Tergugat II Rekonpensi dan / atau siapapun tidak sah secara hukum.

d. Bahwa, sesuai Pasal 1548 KUH. Perdata Jo. Pasal 1550 KUH. Perdata Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : .44 Tahun 1994, maka Tergugat II Rekonpensi tidak berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum sebagai penyewa.

Bahwa, dengan demikian, sangatlah wajar dan patut, Menyatakan bahwa, Tergugat II Rekonpensi adalah penyewa yang tidak beritikad baik.

11. Bahwa, Perbuatan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi terurai dimaksud diatas, yang melakukan sewa menyewa tanpa adanya persetujuan dan ijin dari Penggugat Rekonpensi merupakan dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (On Rechtmatige Daad), in casu melanggar ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa, hingga saat ini belum menguasai / menempati objek tanah, maka dengan demikian, Penggugat Rekonpensi yang merasa dirugikan, sangatlah wajar dan patut serta sah secara hukum, bahwa, Menghukum, Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan / atau siapa saja yang menguasai, mendiami dan bertempat tinggal objek tanah seluas + 3.980 M2, untuk meninggalkan objek tanah dan menyerahkan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01097, Desa Martopuro, NIB. : 12320805.01614, Letak Tanah : Desa Martopuro, Kec. Purwosari, Surat Ukur Tanggal 05 Januari 2017, Nomor : 00466 / Martopuro / 2017, atas nama : Willy Tanton (Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi), tersebut kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi dalam Keadaan Kosong, Tanpa Syarat.

13. Bahwa, berkaitan dengan keharusan Tergugat 11 Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan / atau siapa saja yang menguasai, mendiami objek tanah seluas + 2745 M2, untuk meninggalkan objek tanah dan menyerahkan terhadap sebidang tanah dan bangunan dimaksud, maka secara hukum patut pula diterapkan adanya upaya penekan, agar melaksanakan kewajibannya tersebut, yang berupak kewajiban untuk membayar uang paksa atau dwangsom sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi, atas setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakannya isi putusan ini oleh Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi.

Bahwa, selanjutnya, sangatlah wajar dan patut, Menghukum, Tergugat II Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per-harinya, apabila Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi lalai melaksanakan isi putusan

Halaman 35 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakannya isi putusan ini oleh Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi.

14. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi ini telah didasarkan pada alat-alat bukti yang authentic sebagaimana dipersyaratkan di dalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I., Nomor : 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta Jo Pasal 180 ayat (1) H.I.R. maka mohon dapatnya agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dan/atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad).

Berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut diatas, kiranya Kepada Yth.: Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 35 / Pdt. G / 2019 / PN. Bil, berkenan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan, sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan : Menolak atau setidak - tidaknya, tidak dapat menerima gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan, gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi adalah penyewa yang tidak beritikad baik ;
3. Menyatakan, Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanggal 30 Januari 2018 dan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Tanggal 03 Juli 2018 adaiiah tidak mempunyai kekuatan hukum dan bata! demi hukum.
4. Menyatakan, Tergugat I Rekonpensi / Tergugat II Konpensi dan Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi, telah melakukan perbuatan Perbuatan Melawan Hukum (On Rechtmatige Daad) , in casu melanggar ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Halaman 36 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum, Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan / atau siapa saja yang menguasai, mendiami dan bertempat tinggal objek tanah seluas + 3.980 M2, untuk meninggalkan objek tanah dan menyerahkan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01097, Desa Martopuro, NIB. : 12320805.01614, Letak Tanah : Desa Martopuro, Kec. Purwosari, Surat Ukur Tanggal 05 Januari 2017, Nomor : 00466 / Martopuro / 2017, atas nama : Willy Tanton (Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi), tersebut kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi dalam Keadaan Kosong, Tanpa Syarat.
6. Menghukum, Penggugat Konpensi / Tergugat II Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per-harinya, apabila Penggugat Konpensi / Tergugat II Rekonpensi lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakannya isi putusan ini oleh Penggugat Konpensi / Tergugat II Rekonpensi.
7. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi ini telah didasarkan pada alat-alat bukti yang autentik sebagaimana dipersyaratkan di dalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I., Nomor : 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta Jo Pasal 180 ayat (1) H.I.R. Jo. maka mohon dapatnya agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dan/atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad).

DALAM KONPENSI DAN DALAM DALAM REKONPENSI :

- Menghukum, Tergugat I Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Konpensi bersama - sama untuk membayar seluruh biaya yang timbul.

SUBSIDAIR:

Halaman 37 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana Kepada Yth.: Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor: 35 / Pdt. G / 2019 / PN. Bil., berpendapat lain, mohon dapatnya diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) atau mohon untuk mengadili menurut Keadilan yang baik (nar gode justicie recht doen);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bangil telah menjatuhkan putusan Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil dalam persidangan tanggal 13 Februari 2020 yang dihadiri Kuasa Hukum Para Pihak, menjatuhkan putusan yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut

Dalam konvensi

Dalam pokok perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat II rekonvensi tidak dapat diterima *Niet Onvankelijkverklaard*;

Dalam rekonvensi

Dalam pokok perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat rekonvensi/Tergugat II konvensi tidak dapat diterima *Niet Onvankelijkverklaard*;

Dalam konvensi dan rekonvensi

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat II rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangil, menyatakan bahwa pada tanggal 25 Februari 2020 Kuasa Hukum Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi, mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil, tanggal 13 Februari 2020;
2. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangil, menyatakan bahwa pada tanggal 27 Februari 2020 Kuasa Hukum Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil, tanggal 13 Februari 2020;

Halaman 38 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Relaas Pemberitahuan Banding yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 18 Maret 2020 kepada Kuasa Hukum Pemanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Relaas Pemberitahuan Banding yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Bangil menyatakan bahwa pada tanggal 5 Maret 2020 dan 13 Maret 2020 kepada Terbanding I sekaligus Terbanding II semula Tergugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
5. Relaas Pemberitahuan Banding yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Bangil menyatakan bahwa pada tanggal 5 Maret 2020 kepada Terbanding II sekaligus Pemanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
6. Tanda Terima Memori Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bangil menyatakan bahwa pada tanggal 11 Maret 2020 Kuasa Hukum Pemanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi menyerahkan Memori Banding tertanggal 11 Maret 2020;
7. Tanda Terima Memori Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bangil menyatakan bahwa pada tanggal 9 Maret 2020 Kuasa Hukum Terbanding II sekaligus Pemanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi menyerahkan Memori Banding tertanggal 9 Maret 2020;
8. Relaas Pemberitahuan Banding yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Bangil menyatakan bahwa pada tanggal 18 Maret 2020 kepada Terbanding I sekaligus Terbanding II semula Tergugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi telah diberitahukan dan diserahkan salinan Memori Banding dari Pemanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi /

Halaman 39 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Tergugat II Rekonvensi dan dari Terbanding II sekaligus Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

9. Surat mohon bantuan pemberitahuan penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangil tertanggal 13 Maret 2020 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi salinan Memori Banding dari Terbanding II sekaligus Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
10. Surat mohon bantuan pemberitahuan penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangil tertanggal 13 Maret 2020 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar memberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding II sekaligus Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi salinan Memori Banding dari Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi;
11. Risalah pemberitahuan mempelajari berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bangil menyatakan bahwa pada tanggal 5 Maret 2020 kepada Terbanding I sekaligus Terbanding II semula Tergugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi dan kepada Terbanding II sekaligus Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung setelah menerima pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;
12. Surat mohon bantuan pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangil tertanggal 27 Februari 2020 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar memberitahukan kepada Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi telah diberi kesempatan untuk

Halaman 40 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



mempelajari berkas perkara tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung setelah menerima pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi dan Kuasa Hukum Terbanding II sekaligus Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Kuasa Hukum Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi dan Kuasa Hukum Terbanding II sekaligus Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang mengajukan memori banding, dimana dalam memori banding tidak terdapat hal – hal baru yang patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat banding, karena telah dipertimbangkan secara seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil, tanggal 13 Februari 2020, Memori Banding, dan bukti surat-surat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, sudah tepat dan benar dan karenanya diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, di tingkat banding;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil, tanggal 13 Februari 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi, sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat pasal dari Undang-undang Nomor 20 tahun 1947, HIR, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi dan Kuasa Hukum Terbanding II sekaligus Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil, tanggal 13 Februari 2020;
3. Menghukum Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Rabu** tanggal **20 Mei 2020** oleh **Dr. P.H. HUTABARAT, S.H., M.Hum.,** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya sebagai Ketua Majelis, **WINARYO S.H.,M.H.,** dan **RASMINTO, S.H., M.Hum.,** para Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **27 Mei 2020** oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut di atas serta **KISWADI, S.H.,** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak yang berperkara .

Halaman 42 Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT Sby



Hakim Anggota,

t.t.d.

WINARYO S.H., M.H.

t.t.d.

RASMINTO, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

t.t.d.

Dr. P.H. HUTABARAT, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

KISWADI, S.H.

Perincian biaya banding :

1. Redaksi : Rp 10.000,-.
2. Materai : Rp 6.000,-.
3. Pemberkasan : Rp134.000,-.

J u m l a h Rp150.000,-.
(seratus lima puluh ribu rupiah)