



PUTUSAN
Nomor 3581 K/Pdt./2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

OSTEN ARITONANG, bertempat tinggal di Jalan Gulidiak RT.002 RW.001, Kelurahan Manggis Ganting, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bonar Sianturi, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Kusuma Bakti, Nomor 24 B, RT.02, RW.III, Kelurahan Kubu Gulai Bancah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2014; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **JUSNAWERTI**, bertempat tinggal di Jalan Gulidiak RT.02 RW.III, Kelurahan Manggis Ganting, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi;

2. **HOTLER NADEAK**, bertempat tinggal di Jalan Gulidiak RT.002 RW.I001, Kelurahan Manggis Ganting, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah perumahan seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Gulidiak RT. 002/RW.001, Kelurahan Manggis Ganting, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan jalan umum Gulidiak;
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Galiano Pgl. Pak Chai;
- Sebelah Barat dengan tanah milik Jusnawerti, yang disewa oleh Berliana Sitanggang;
- Sebelah timur dengan tanah Hotler Nadeak (Tergugat II);

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 3581 K/Pdt/2015



Selanjutnya disebut sebagai obyek perkara;

2. Bahwa sejak tahun 2004, Tergugat I menyewakan obyek perkara tersebut kepada Penggugat untuk dipergunakan membangun rumah dinding papan dan beratap seng sebagai tempat tinggal Penggugat bersama isteri dan anak-anaknya;
3. Bahwa sekira awal bulan Mei 2011, masa sewa atas obyek perkara tersebut telah berakhir, selanjutnya dibuatlah kesepakatan perpanjangan sewa antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 5 Mei 2011, dimana Tergugat I selaku pemilik obyek perkara tersebut memperpanjang sewa kepada Penggugat atas obyek perkara sampai dengan tanggal 4 Januari 2021, dengan pembayaran lunas sebesar Rp4.700.000,00 dengan rincian sebagai berikut:
 - Sewa tahun 2011 sampai dengan 2014 @ Rp300.000,00 per tahun Rp1.200.000,00;
 - Sewa tahun 2015 sampai dengan 2021 @ Rp300.000,00 per tahun Rp3.500.000,00;
4. Bahwa sekira bulan Maret 2014, Tergugat I menyuruh Penggugat untuk membongkar dan memindahkan rumah milik Penggugat ke tanah sebelah kanan obyek perkara, dengan alasan bahwa obyek perkara tersebut telah dijual kepada Tergugat II;
5. Bahwa Penggugat merasa keberatan dengan tindakan Tergugat I tersebut karena sangat merugikan Penggugat, oleh karena di dalam kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat tanggal 5 Mei 2011, yang isinya Penggugat memiliki hak tetap tinggal diatas obyek perkara sampai dengan tanggal 4 Januari 2021;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat II juga seringkali menyuruh Penggugat untuk membongkar dan memindahkan bangunan rumah milik Penggugat yang berada diatas tanah obyek perkara ke tanah yang terletak disebelah kanan obyek perkara yang tidak masuk dalam perjanjian, dengan alasan tanah obyek perkara tersebut telah dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I, yang mana proses jual beli atas obyek perkara tersebut tidak pernah diberitahukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebelum obyek perkara tersebut diperjanjikan untuk disewa oleh Penggugat;
7. Bahwa Penggugat telah mengupayakan perdamaian secara kekeluargaan maupun bantuan pemuka masyarakat di wilayah obyek perkara tersebut agar Tergugat I dapat mematuhi kesepakatan yang telah dibuat pada tanggal 5 Mei 2011, yang isinya Penggugat tetap berhak tinggal diatas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek perkara sampai tanggal 4 Januari 2021 ataupun Tergugat I bersedia memberikan ganti rugi yang layak bagi Penggugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), akan tetapi Tergugat I malah merespon dengan menaikkan harga sewa obyek perkara sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) pertahunnya, sehingga sangat memberatkan dan merugikan Penggugat;

8. Bahwa tindakan Tergugat I yang menaikkan harga sewa tanah obyek perkara di luar kesepakatan tanggal 5 Mei 2011 tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa tindakan Tergugat I yang menyuruh Penggugat untuk membongkar dan memindahkan bangunan rumah milik Penggugat diatas tanah obyek perkara ke tanah yang tidak diperjanjikan sebelumnya adalah perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa tindakan Tergugat II yang juga turut menyuruh Penggugat untuk membongkar dan memindahkan bangunan rumah milik Penggugat diatas tanah obyek perkara ke tanah yang tidak perjanjikan sebelumnya adalah perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat didasarkan kepada alat bukti yang mempunyai nilai atau kekuatan yang sama dengan Akta Autentik, maka Penggugat mohon agar pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Tergugat melakukan *verzet*, banding ataupun kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah surat perjanjian sewa tanah obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 5 Mei 2011;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I yang menaikkan harga sewa tanah obyek perkara diluar kesepakatan tanggal 5 Mei 2011 terhadap Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I yang menyuruh Penggugat untuk membongkar dan memindahkan bangunan rumah milik Penggugat diatas tanah obyek perkara ke tanah yang tidak diperjanjikan sebelumnya adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan tindakan Tergugat II yang juga turut menyuruh Penggugat untuk membongkar dan memindahkan bangunan rumah milik Penggugat

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 3581 K/Pdt/2015

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)



diatas tanah obyek perkara ke tanah yang tidak diperjanjikan sebelumnya adalah perbuatan melawan hukum;

6. Menghukum Tergugat I mengizinkan Penggugat untuk tetap tinggal diatas tanah obyek perkara sampai dengan tanggal 4 Januari 2021 sesuai dengan perjanjian sewa tanggal 5 Mei 2011 yang ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

Atau mohon keadilan menurut hukum yang berlaku;

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

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mencampurkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, dimana surat gugatan Penggugat dalam *posita* angka 2 menyatakan bahwa Tergugat I menyewakan obyek perkara kepada Penggugat untuk dipergunakan membangun rumah dinding papan dan beratap seng sebagai tempat tinggal Penggugat bersama istri dan anak-anaknya;
2. Kemudian pada *posita* angka 3 menyatakan bahwa selanjutnya dibuatlah kesepakatan perpanjangan sewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan seterusnya;
3. Bahwa pada *posita* angka 8 menyatakan "bahwa tindakan Tergugat I yang menaikkan harga sewa tanah obyek perkara diluar kesepakatan tanggal 5 Mei 2011 tersebut adalah perbuatan melawan hukum";
4. Bahwa pada *posita* angka 9 menyatakan "bahwa tindakan Tergugat I yang menyuruh Penggugat untuk membongkar dan memindahkan bangunan rumah milik Penggugat diatas tanah obyek perkara ke tanah yang tidak diperjanjikan sebelumnya adalah perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa pada *posita* angka 10 surat gugatan Penggugat juga menyatakan "bahwa tindakan Tergugat II yang turut menyuruh Penggugat untuk membongkar dan memindahkan bangunan rumah milik Penggugat diatas tanah obyek perkara ke tanah yang tidak diperjanjikan sebelumnya adalah perbuatan melawan hukum;
6. Begitu juga dalam petitum angka 3, 4, 5 surat gugatan Penggugat juga menyatakan tindakan Tergugat I menaikkan harga sewa tanah obyek perkara dan menyuruh Penggugat membongkar dan memindahkan



bangunan rumah milik Penggugat diatas tanah obyek perkara ke tanah yang tidak diperjanjikan dan tindakan Tergugat II yang menyuruh Penggugat untuk membongkar dan memindahkan bangunan rumah milik Penggugat diatas tanah obyek sengketa ke tanah yang tidak diperjanjikan sebelumnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Dalam Eksepsi Tergugat II:

- Penggugat telah salah dan keliru menggugat Tergugat II, karena antara Penggugat dan Tergugat II tidak ada ikatan apa-apa;
- Sementara Penggugat telah memakai tanah Tergugat II sebanyak 4,5 m (empat koma lima meter);
- Di dalam gugatan Penggugat pada point 6. Bahwa selanjutnya Tergugat 2 dan seterusnya yang mana proses jual beli tidak pernah diberitahukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebelum obyek perkara tersebut diperjanjikan untuk disewa oleh Penggugat;
- Tidak ada kewajiban Tergugat II memberitahukan kepada Penggugat mengenai proses jual beli dimaksud, karena pemilik tanah adalah Tergugat I sedangkan Penggugat hanya sebagai penyewa disana;
- Pada point bahwadan seterusnya adalah perbuatan melawan hukum;
- Perbuatan melawan hukum mana yang telah Tergugat II lakukan, Tergugat II hanya meminta tanah milik Tergugat II yang dipakai oleh Penggugat, Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang memakai tanah Tergugat II tanpa izin dari Tergugat II;
- Tanah yang didalilkan oleh Penggugat selaku obyek perkara adalah tanah milik Tergugat I dengan batas sebelah Timurnya adalah tanah milik Tergugat II, yang Tergugat II beli dari Tergugat I tahun 2009;
- Di dalam tanah yang dipakai oleh Penggugat tersebut termasuk tanah Tergugat II sebanyak 4,5 m (empat koma lima meter);
- Tergugat II akan membangun kandang kerbau diatas tanah tersebut;
- Tergugat II telah menyampaikan hal tersebut kepada Tergugat I selaku pemilik tanah dan Tergugat I telah menyuruh Penggugat untuk menggeser bangunannya dengan biaya dibantu oleh Tergugat II;
- Tergugat II juga telah menyampaikan hal tersebut kepada Penggugat dan Penggugat berjanji akan menggeser bangunannya dalam waktu 3 hari;
- Setelah Tergugat II tunggu selama 2 minggu Penggugat masih belum menggeser bangunannya dan Tergugat II masih bersabar namun setelah ditunggu 2 minggu lagi Penggugat masih belum menggeser bangunannya sementara Tergugat II sudah akan membangun kandang kerbau disana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat harus segera mengembalikan tanah Tergugat II yang telah dipakai oleh Penggugat sebanyak 4,5 m (empat koma lima meter);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bukittinggi telah memberikan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2014/PN Bkt. tanggal 31 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp1.181.000,00 (satu juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan Putusan Nomor 112/PDT/2015/PT PDG. tanggal 16 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.G/2014/PN Bkt. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bukittinggi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 2 November 2015, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 16 November 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Padang, dengan

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 3581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bukittinggi pada halaman-20, menyatakan pada aris ke-27 dari atas dan selanjutnya sebagai berikut ;

“Menimbang, bahwa di Persidangan Tergugat-II telah menghadirkan Saksi bernama Sdr. Neni Nova Andriani anak kandung dari Tergugat-I tersebut, karena Tergugat-II menerangkan membeli tanah obyek perkara dari Sdr. Neni Nova Andriani, sedangkan Sdr. Neni Nova Andriani menerangkan Tanah Sewa (obyek perkara) tersebut adalah Miliknya yang diperolehnya dari Ibunya yaitu Tergugat-I (Jusnawerti), kemudian Sdr. Neni Nova Andriani menjual tanah sewa (obyek perkara) kepada Tergugat-II dengan atas nama Tergugat-I (Jusnawerti) dan belum dipecah Surat Tanahnya, dan seterusnya , Pemohon Kasasi tidak sependapat karena ;

“Penggugat menyewa obyek perkara seluas 15 x 215 m kepada Tergugat-I (Jusnawerti) selama 10 tahun, sejak tanggal 4 Januari 2004 sampai dengan tanggal 4 Januari 2014, dengan uang sewa sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) Pertama, kemudian diatas Objek perkara tersebut Penggugat membangun rumah permanen untuk tempat tinggal Penggugat bersama keluarga, yang terletak dan batas-batas sepadan, sebagaimana dalam Gugatan Penggugat dan sebelum habis waktu sewa menyewa tersebut Penggugat memperpanjang sewa kepada Tergugat-I, yaitu Ibu Kandung dari Sdr. Neni Nova Andriani selama 7 Tahun sejak tanggal 4 Januari 2014 sampai dengan tanggal 4 Januari 2021, dengan uang sewa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pertama dan telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi sampai dengan tanggal 4 Januari 2021 sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat-I (Jusnawerti);

Bahwa keterangan Sdr. Neni Nova Andriani, yaitu anak kandung dari Tergugat-I tersebut adalah tidak benar, yang menerangkan bahwa obyek perkara adalah tanah miliknya yang diperoleh dari Tergugat-I, karena tidak memiliki Sertifikat Tanah atas nama Sdr. Neni Nova Andriani sebagai Pemegang Hak atas obyek perkara, untuk membuktikan objek perkara miliknya, sedangkan obyek perkara telah disewakan Ibu Kandungnya, yaitu Tergugat-I kepada Penggugat/Pemohon Kasasi dan berakhir pada tanggal 4 Januari 2021 dan Tergugat-I telah menerima uang sewa dari Penggugat sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), serta Tergugat-I tidak pernah menyatakan atau menerangkan kepada Penggugat/Pemohon Kasasi bahwa obyek perkara merupakan pembagian/hak milik anak

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 3581 K/Pdt/2015

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

kandungnya (Neni Nova Andriani) kepada Penggugat/Pemohon Kasasi, sehingga Pertimbangan Majelis Hakim tersebut bersifat Penafsiran Sepihak;

2. Bahwa Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Padang, dengan mempertimbangkan pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi pada halaman 21, baris ke-24 dari atas dan seterusnya sebagai berikut ;

“Menimbang, bahwa namun berdasarkan bukti T-II. 1 sampai dengan T. II.6 serta keterangan Saksi Neni Nova Andriani yang saling bersesuaian, bahwa Tergugat-II sudah membeli tanah obyek perkara pada Tahun 2009, yang sebelumnya tanah tersebut Harta Warisan milik Syamsiar (Ibu Kandung Tergugat-I) dan Nenek Saksi Neni Nova Andriani dan seterusnya

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Padang tersebut, Pemohon Kasasi Tidak Sependapat, karena Tergugat-I (Jusnawerti) tidak ada memberitahukan kepada Penggugat/Pemohon Kasasi pada waktu Penggugat/Pemohon Kasasi menyewa obyek perkara dari Tergugat-I (Ibu Kandung Neni Nova Andriani) sejak tanggal 4 Januari 2014 sampai dengan tanggal 4 Januari 2021, dengan sewa tanah obyek perkara sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan juga Tergugat-I tidak memberitahukan kepada Pemohon Kasasi bahwa obyek perkara adalah Hak Milik Tergugat-II yang dibeli dari Saksi Neni Nova Andriani (Anak Kandung Tergugat-I/Termohon Kasasi);

3. Tentang Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Padang dengan mempertimbangkan Pembuktian Kesaksian Neni Nova Andriani oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, Pengugat/Pemohon Kasasi tidak sependapat, oleh karena Saksi Neni Nova Andriani yang diajukan oleh Tergugat-I/Termohon Kasasi adalah anak kandung dari Tergugat-I/Termohon Kasasi, hal ini telah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata Pasal 172, 173, 174 RBG dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 84 K/ Sip/1973, tanggal 25 Juni 1973, yang menyatakan bahwa orang-orang yang tidak dapat didengar keterangan sebagai Saksi adalah “Keturunan lurus yang terikat dalam hubungan kekeluargaan sedarah atau semenda dengan salah satu pihak berperkara“;
4. Bahwa Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Padang dengan mempertimbangkan pertimbangan hukum Hakim Majelis Pengadilan Negeri Bukittinggi pada halaman-22 baris ke-5 dari atas dan selanjutnya sebagai berikut;
“Menimbang bahwa berdasarkan Pertimbangan tersebut diatas, setelah memeriksa dan mencermati semua alat bukti tersebut, menurut Majelis

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 3581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat-I pada tanggal 6 Mei 2011 tersebut adalah tidak sah, karena tanah Objek perkara bukan milik Tergugat-I lagi, sehingga Tergugat-I tidak berwenang untuk melakukan suatu tindakan hukum apapun terhadap tanah obyek perkara, sebagaimana berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan seterusnya

Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak sependapat, karena Tergugat-I/Termohon Kasasi (Jusnawerti) bertindak sebagai Pemilik Tanah obyek perkara yang telah menyewakan tanahnya kepada Pemohon Kasasi tanggal 5 Mei 2011 (P-1) yang telah ditandatangani oleh Termohon Kasasi/Tergugat-I dengan Pemohon Kasasi/Penggugat, yang disaksikan oleh Saksi Berliana Sitanggang, maka Perjanjian Sewa Menyewa Tanah obyek perkara antara Termohon Kasasi/Tergugat-I dengan Pemohon Kasasi / Penggugat adalah sah menurut hukum;

5. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Padang dengan mempertimbangkan pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi pada halaman ke-4 dari atas dan selanjutnya sebagai berikut;

"Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian sewa menyewa tanah obyek perkara pada tanggal 5 Mei 2011 tersebut tidak sah menurut hukum, maka menurut Majelis Hakim bahwa Perbuatan Tergugat-I dan Tergugat - II yang menyuruh Penggugat untuk pindah dan membongkar rumah semi permanen milik Penggugat/Pemohon Kasasi bukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat-II berhak menguasai apa saja yang menjadi miliknya, Pemohon Kasasi/Penggugat tidak sependapat, oleh karena Penggugat/ Pemohon Kasasi menguasai obyek perkara, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa obyek perkara antara Tergugat-I dengan Penggugat/Pemohon Kasasi pada tanggal 5 Mei 2011 (P-1), sehingga Tergugat-I dan Tergugat-II/Termohon Kasasi tidak berhak untuk menyuruh Penggugat/Pemohon Kasasi untuk pindah dan membongkar bangunan rumah Semi Permanen milik Penggugat, yang berdiri diatas obyek perkara selama belum berakhir sewa pada tanggal 4 Januari 2021 (P -1);

6. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Padang, yang mempertimbangkan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi atas Petitum Gugatan Penggugat, yaitu Petitum ke-1, ke-2 halaman ke-24 dan petitum ke-3 dan 6 serta Petitum ke-4, 5, 6 dan 8, Pemohon Kasasi/

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 3581 K/Pdt/2015

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)



Penggugat tidak sependapat, oleh karena Petitum Gugatan Penggugat telah jelas terhadap apa yang menjadi Tuntutan Penggugat/Pemohon Kasasi kepada Tergugat-I dan Tergugat-II, yang akan diputus oleh Majelis Hakim dalam amar putusannya;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara seksama memori kasasi tanggal 2 November 2015 dan jawaban memori tanggal 13 November 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Padang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa ketika masa sewa diperpanjang, pihak Penggugat sudah mengetahuinya kalau obyek sewa telah dijual, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Padang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi OSTEN ARITONANG 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **OSTEN ARITONANG** tersebut;
2. 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 permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 30 Maret 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum. dan Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Disclaimer

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