



**PUTUSAN**  
Nomor 2146 K/Pdt/2016

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

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

**NY. SIE BIK NGIOK Alias AYEM**, bertempat tinggal di Jalan Kyai Mojo Nomor 43/45, RT 001/RW 001, Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kresnadjati, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Werkudoro Nomor 11, Wirobrajan, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n :**

**NAK ISAH**, bertempat tinggal di Desa Mudal RT 004/RW 020, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moelyadi, S.H., M.H., CLA., Advokat berkantor di Jalan Palagan Tantara Pelajar KM. 8 Nomor 6 B Sleman dan di Jalan Taman Siswa, Tohpati, Nyutran MG.II/1752 D Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09331/Ngestiharjo, Surat Ukur tanggal 30 September 2009 Nomor 04605/Ngestiharjo/2009, luas 329 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Nak Isah, yang terletak di Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;  
Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;
2. Bahwa tanah dan bangunan objek sengketa diperoleh Penggugat berdasarkan turun waris dari Almarhum bapak Suhadi yang telah



meninggal dunia pada tahun 2007;

3. Bahwa tanah dan bangunan objek sengketa tersebut saat ini dihuni, ditempati, dikelola peruntukkannya dan dikuasai oleh Tergugat sejak Penggugat memperoleh hak berdasarkan turun waris dari Bapak Suhadi pada tahun 2008;
4. Bahwa Tergugat menguasai tanah objek sengketa dengan dalil sewa menyewa dengan Almarhum Bapak Suhadi. Atas dasar hal tersebut kemudian Tergugat mengambil keuntungan ekonomis dengan cara menyewakan kembali kios-kios yang berada di atas tanah milik Penggugat kepada pihak lain;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Nomor 11 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, tanggal 23 Oktober 1978, Notaris Umar Sjamhudi, S.H., yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut : “Sewa menyewa ini dimulai pada tanggal dua puluh tiga Oktober tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan (23-10-1978) dan diselenggarakan untuk waktu 30 (tiga puluh) tahun lamanya, yang oleh karenanya akan berhenti dan berakhir pada tanggal dua puluh dua Oktober tahun dua ribu delapan (22-10-2008)”
6. Bahwa pada tanggal 12 September 2007 orang tua Penggugat (alm. Bapak Hadi Sudarmo alias Suhadi) telah meninggal dunia karena sakit dengan meninggalkan 2 orang anak yakni : Penggugat dan kakak Penggugat yang bernama Wahyudi serta meninggalkan beberapa harta warisan yang salah satunya adalah tanah dan bangunan Objek Sengketa;
7. Bahwa sejak meninggalnya orang tua Penggugat pada tahun 2007, Tergugat atau pihak-pihak yang berkepentingan atas objek sengketa tidak pernah ada yang menghubungi Penggugat baik dalam kaitannya hutang piutang maupun sewa menyewa terhadap atas tanah objek sengketa.
8. Bahwa atas dasar Pasal 1 Akta Nomor 11 Tahun 1978 yang secara jelas dan tegas menyebutkan sewa menyewa antara Tergugat dan alm. Bapak Suhadi akan segera berakhir pada tanggal 22 Oktober 2008, maka kakak Penggugat alm. Bapak Wahyudi beserta istrinya menemui Tergugat dengan maksud untuk memberitahukan berakhirnya masa sewa menyewa tanah objek sengketa;
9. Bahwa kedatangan Kakak Penggugat alm. Bapak Wahyudi tidak sesuai dengan harapan bahwa Tergugat akan menyerahkan tanah objek sengketa akibat berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut. Akan tetapi malah sebaliknya Tergugat justru mengeluarkan surat perjanjian sewa menyewa tanggal 29 November 1983 di bawah tangan antara Tergugat dengan alm.



Bapak Suhadi yang menyatakan bahwa sebelum habis masa sewa yakni pada tanggal 29 November 1983 Tergugat telah memperpanjang lagi masa sewa kepada alm. Bapak Suhadi untuk jangka waktu 6 (enam) tahun terhitung sejak tanggal 23 Oktober 2008 sampai dengan 22 Oktober 2014 dengan harga sewa Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut meskipun dengan rasa kecewa dan curiga terhadap tanda tangan alm. Bapak Suhadi pada akta yang dibuat di bawah tangan tersebut. Penggugat dan Kakak Penggugat memilih untuk “mengalah” kepada Tergugat dengan cara tidak mengusik, dan tidak mempermasalahkan sampai jangka waktu 6 tahun masa sewa menyewa terhadap tanah objek sengketa tersebut berakhir;
11. Bahwa selama jangka waktu 6 (enam) tahun berjalan masa sewa Tergugat atas tanah objek sengketa. Selama itu pula antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada komunikasi, pemberitahuan ataupun hal-hal lain yang berkenaan dengan objek sengketa khususnya dari Tergugat;
12. Bahwa sampai pada tahun ke-6 dari jangka waktu sewa berakhir yakni pada tahun 2014. Satu (1) bulan sebelum habis masa sewa atau tepatnya pada tanggal 6 September 2014, Penggugat bersama-sama suami Penggugat mendatangi rumah Tergugat untuk mengingatkan tentang habisnya masa sewa berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa tanggal 29 November 1983;
13. Bahwa harapan Penggugat, Tergugat akan dengan sukarela menyerahkan tanah objek sengketa karena telah berakhirnya masa sewa. Sehingga Penggugat dapat kembali memiliki, memanfaatkan dan menikmati hak milik yang telah diperolehnya 4 (empat) tahun yang lalu akan segera terwujud;
14. Bahwa akan tetapi harapan tinggal harapan, untuk yang kedua kalinya Penggugat kecewa, bercampur kesal dan merasa “dikerjain” oleh Tergugat. Tergugat kembali menunjukkan perjanjian sewa menyewa, berdasarkan Akta Nomor 02 tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 28 April 2006, Notaris Tri Heryanto, S.H;
15. Bahwa pada Pasal 1 akta tersebut berbunyi : “Sewa menyewa ini telah dimulai pada tanggal 23 Oktober 1978 selama 30 tahun, diperpanjang 2 (dua) kali, perpanjangan pertama selama 6 (enam) tahun, perpanjangan ke-2 (kedua) selama 10 (sepuluh) tahun, oleh karenanya akan berhenti dan berakhir pada tanggal 22 Oktober 2024”
16. Bahwa sejak Penggugat memperoleh hak atas tanah tersebut sampai gugatan ini dimasukkan, Penggugat tidak pernah menikmati keuntungan



dan manfaat dari kepemilikan tanah dan bangunan tersebut;

17. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah memperpanjang sewa menyewa atas tanah objek sengketa jauh sebelum jangka waktu sewa berakhir, memberitahukan 2 (dua) perjanjian sewa menyewa tanah Objek Sengketa satu persatu ketika masa sewa telah habis, adalah perjanjian yang dilandasi dengan iktikad tidak baik, dan perjanjian tersebut adalah tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
18. Bahwa oleh karena perjanjian-perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat dilandasi dengan iktikad yang tidak baik, maka sepatutnyalah perjanjian sewa menyewa khususnya akta notaris Nomor 02 tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 28 April 2006, Notaris Tri Heryanto, S.H, dianggap cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum;
19. Bahwa oleh karena perolehan hak milik Penggugat didasarkan atas turun waris dari orang tua Penggugat alm. Bapak Suhadi, maka oleh karenanya Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan objek sengketa;
20. Bahwa oleh karena sejak Penggugat memperoleh hak milik tersebut terhitung pada saat terbitnya sertifikat tahun 2010, Penggugat tidak pernah menikmati tanah dan bangunan objek sengketa, maka sepatutnya Penggugat mendapatkan ganti kerugian yang apabila dihitung berjumlah kurang lebih:
  - a) Tanah objek sengketa yang di atasnya terdapat bangunan kios tersebut berjumlah 2 (dua), serta 1 tanah kosong yang apabila dikontrakkan kurang lebih pertahun sebesar Rp30.000.000,00 untuk 6 tahun masa sewa dan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk 10 (sepuluh) tahun masa sewa berikutnya;
  - b) Untuk 6 tahun masa sewa terhitung sejak tahun 2008 s/d tahun 2014 sebesar  $Rp30.000.000,00 \times 6 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} = Rp216.000.000,00$  (dua ratus enam belas juta);
  - c) Untuk 10 tahun masa sewa terhitung sejak tahun 2014 s/d 2024 sebesar  $Rp50.000.000,00 \times 10 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} = Rp600.000.000,00$  (enam ratus juta rupiah);
21. Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti kerugian, maka sepatutnyalah diletakkan sita jaminan atas benda tetap dan benda bergerak milik Tergugat yang jenis, sifat, letak, batas dan luasnya akan kami tentukan kemudian;
22. Bahwa perkara ini adalah mengenai hak milik Penggugat yang secara



melawan hukum dikuasai, ditempati dan dikelola oleh Tergugat tanpa alas hak, maka sesuai dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000, kami mohon agar Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi dari Para Tergugat;

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

Primeir:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap benda tetap dan benda bergerak milik Tergugat yang jenis, luas, letak dan batas-batasnya akan kami tentukan kemudian;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09331/Ngestiharjo, Surat Ukur tanggal 30 September 2009 Nomor 04605/Ngestiharjo/2009, luas 329 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Nak Isah, yang terletak di Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;
5. Menyatakan Akta Notaris Nomor 02 tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 28 April 2006, Notaris Tri Heryanto, S.H. yang dibuat antara Tergugat dengan alm. Bapak Suhadi adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp816.000.000,00 (delapan ratus enam juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang berada di tanah objek sengketa tersebut untuk menyerahkan, mengosongkan dan meninggalkan tanah objek sengketa, bila perlu pengosongan dengan menggunakan alat-alat kelengkapan Negara;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi dari Tergugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidair:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan





eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- I. Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Relatif (*Relative Competentie*),  
Tanggal 4 Februari 2015;

Bahwa berdasarkan bukti yang ada yaitu berupa Akta Nomor 11, tanggal 23 Oktober tahun 1978 tentang Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Umar Sjamhudi, S.H., Notaris Di Yogyakarta, Surat Perjanjian Sewa Menyewa dibawah tangan tanggal 29 November 1983 serta Akta Nomor 02, tanggal 28 April 2006 tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Tri Heryanto, S.H., Notaris di Kabupaten Bantul (ketiga perjanjian tersebut dibuat antara Tergugat dengan bapak Suhadi selaku pemilik tanah), berdasarkan bukti tersebut telah terjadi sewa-menyewa serta perpanjangan sewa atas sebidang tanah milik dari bapak Suhadi yang terletak di Dusun Sumberan, Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, sebagaimana juga diakui oleh Penggugat di dalam gugatannya pada point 1. Oleh karena sengketa dalam perkara ini mengenai penguasaan atas benda tetap yaitu atas sebidang tanah yang terletak Dusun Sumberan, Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul maka sudah selayaknya bila gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Bantul bukan di Pengadilan Negeri Yogyakarta, sebagaimana diatur dan ditegaskan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR:

“Jika orang yang digugat tidak bertempat diam yang dikenal, lagi pula tempat ia sebetulnya tinggal tidak diketahui atau jika orang yang digugat tidak terkenal, maka tuntutan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat orang yang menggugat atau salah seorang daripada orang yang menggugat atau tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam pegangannya terletak barang itu”.

Bahwa dengan diajukannya gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Yogyakarta mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Bahwa eksepsi kompetensi relatif kami ajukan tersendiri tidak bersamaan dengan jawaban dalam pokok perkara mengacu pada Pasal 136 HIR yang dengan tegas mengatur bahwa tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi), yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok”. Dengan demikian eksepsi kompetensi relatif dapat diajukan tersendiri.



II. Eksepsi dan Jawaban Tergugat, tanggal 11 Februari 2015.

Bahwa pada persidangan tanggal 04 Februari 2015 yang lalu, Tergugat telah mengajukan Eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan tersendiri tanpa disertai jawaban pokok perkara sebagaimana dimaksud dalam Eksepsi tanggal 04 Februari 2015. Bahwa ternyata oleh Majelis Hakim, pengajuan eksepsi kompetensi tersendiri ini tidak diperbolehkan tanpa disertai jawaban dalam pokok perkara;

Sebelum Tergugat mengemukakan jawaban dalam pokok perkara berikut eksepsi lain, terlebih dahulu secara tegas Tergugat menyatakan keberatan atas penolakan oleh Majelis Hakim terhadap diajukannya eksepsi kompetensi lebih dahulu tanpa disertai jawaban pokok perkara dengan alasan karena mengacu kepada Pasal 136 HIR merupakan hak Tergugat untuk mengajukan eksepsi kompetensi terlebih dahulu secara tersendiri tidak bersama jawaban dalam pokok perkara, hal mana pula pernah kuasa hukum Tergugat lakukan dalam perkara perdata Nomor 92/Pdt.G/2014/PN Yk., yang diputus dengan Putusan Sela tanggal 14 Januari 2015 dan telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan alasan tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan Putusan Sela dengan amar sebagaimana dimaksud dalam Eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat tanggal 04 Februari 2015;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain maka:

01. Eksepsi Tentang Kurangnya Pihak/Subyek Hukum (*Plurium Litis Consortium*).

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mendalilkan Akta Nomor 02 tanggal 28 April 2006 tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Tri Heryanto, S.H., Notaris di Kabupaten Bantul adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum (*vide* : posita point 18 dan petitum poin 5 gugatan Penggugat). Oleh karena Akta Nomor 02, tanggal 28 April 2006 merupakan produk dari Notaris yaitu Sdr. Tri Heryanto, S.H., seharusnya Sdr. Tri Heryanto, S.H., selaku Notaris dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini sehingga penyelesaian sengketa dalam perkara ini dapat menghasilkan suatu putusan yang objektif, terang dan jelas; Dengan tidak dijadikannya Notaris sebagai pihak dalam perkara ini menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak;

2. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini, Tergugat melalui kuasa hukumnya pernah memberikan somasi/peringatan untuk



pengosongan objek sengketa sebagaimana dibuktikan dengan Surat Nomor 31/SBN/Adv-Kr/X/2014, tanggal 21 Oktober 2014 kepada orang yang bernama Tan Kian Djiang Alias Widodo sebagai orang yang semula menyewa objek sengketa dari Tergugat dengan masa sewa sampai tanggal 22 Oktober 2014 dan terhadap surat somasi tersebut, Sdr. Tan Kian Djiang Alias Widodo telah memberikan tanggapan melalui suratnya tanggal 27 Oktober 2014 yang intinya berisikan bahwa Sdr. Tan Kian Djiang Alias Widodo tidak mau mengosongkan objek sengketa yang telah disewanya dari Tergugat karena ia terhitung tanggal 23 Oktober 2014 telah menyewa objek sengketa dari Penggugat selama 6 (enam) tahun sampai dengan tanggal 22 Oktober 2020 dengan harga sewa sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang mana sdr. Tan Kian Djiang telah memberikan pembayaran uang muka kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Disewakannya objek sengketa dalam perkara ini oleh Penggugat kepada Sdr. Tan Kian Djiang jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat karena terhadap objek sengketa itu masih melekat hak sewa yang menjadi hak Tergugat. Begitupun halnya dengan kelakuan Sdr. Tan Kian Djiang yang menyewa objek sengketa tersebut dari Penggugat jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena Sdr. Tan Kian Djiang mengetahui apabila hak sewa atas objek sengketa adalah hak Tergugat sampai dengan 22 Oktober 2024 yang disewa oleh Tergugat dari ayah Penggugat;

Dari fakta yang Tergugat uraikan di atas, maka dapat dibuktikan bahwa saat ini objek sengketa secara fisik dikuasai oleh orang yang bernama Tan Kian Djiang. Oleh karena itu seharusnya Sdr. Tan Kian Djiang pun dijadikan pihak dalam perkara ini. Dengan tidak diadakannya Sdr. Tan Kian Djiang sebagai pihak dalam perkara ini maka jelas gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka cukup alasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

**02. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*).**

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya tidak menyebutkan dan menjelaskan secara jelas dan rinci mengenai batas-batas objek sengketa. Dengan tidak jelaskan secara rinci mengenai batas-batas objek sengketa berakibat gugatan Penggugat kabur sehingga cukup alasan gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 134/Pdt.G./2014/PN Yyk., tanggal 1 September 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09331/Ngestiharjo, Surat Ukur tanggal 30 September 2009 Nomor 04605/Ngestiharjo/2009, luas 329 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Nak Isah, yang terletak di Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;
4. Menyatakan Akta Notaris Nomor 02 tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 28 April 2006, Notaris Tri Heryanto, S.H yang dibuat antara Tergugat dengan alm. Bapak Suhadi adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per-tahun dihitung sejak tahun 2010 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang berada di tanah objek sengketa tersebut untuk menyerahkan, mengosongkan dan meninggalkan tanah objek sengketa, bila perlu pengosongan dengan menggunakan alat-alat kelengkapan Negara;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp867.000,00 (delapan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan Nomor 111/PDT/2015/PT YYK., tanggal 12 Januari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 21 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan

Halaman 9 dari 19 hal. Putusan Nomor 2146 K/Pdt/2016



pada tanggal 3 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 134/Pdt.G/2014/PN Yyk., *Juncto* Nomor 111/PDT/2015/PT YYK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan kasasi Tergugat/Pembanding diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Februari 2016;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 23 Februari 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 7 Maret 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:  
Adapun yang menjadi dasar-dasar/alasan-alasan hukum keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi ini adalah sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

Terhadap Eksepsi Kompetensi:

01. Pemohon Kasasi menilai kalau *Judex Facti* telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya, dan tidak mencerminkan penerapan dari dasar-dasar hukum acara perdata yang benar;
02. Bahwa secara jelas objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tuntutan tentang penguasaan atas benda tetap (tanah) yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bantul bukan terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta namun *Judex Facti* di dalam Putusan Sela Nomor 134/Pdt.G/2014/PN Yyk., tanggal 19 Maret 2015 berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang memeriksa perkara ini dengan pertimbangan:
  - “Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pada Pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) HIR menentukan bahwa gugatan Penggugat pada prinsipnya diajukan di tempat tinggal Tergugat kecuali tidak diketahui tempat tinggalnya maka diajukan di tempat tinggal Penggugat” (*Vide* : Pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Sela pada halaman 26 alenia ke-1);
  - “Menimbang, bahwa memperhatikan prinsip tempat gugatan



Penggugat diajukan sebagaimana ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dan Pasal 118 ayat (2) HIR maka majelis berpendapat bahwa ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR dipahami bahwa sekalipun yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah benda tetap (benda tidak bergerak) maka sepanjang tempat tinggal Tergugat dapat diketahui maka gugatan diajukan ditempat tinggal Tergugat, kecuali tempat tinggal tidak diketahui maka gugatan diajukan di tempat dimana benda tersebut berada”(Vide : Pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Sela pada halaman 26 alenia ke-3);

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut merupakan pertimbangan yang keliru dan salah dalam menerapkan hukum (*onwetmatig*) atau putusan yang dilandasi pada pertimbangan yang tidak berdasarkan undang-undang (*onwettelijk*) karena *Judex Facti* telah salah dalam menafsirkan dan memahami makna dari Pasal 118 HIR khususnya Pasal 118 HIR ayat (3) sehingga melanggar penerapan *asas forum rei sitae*;

Bahwa Pasal 118 HIR ayat (3) merupakan patokan yang menentukan yurisdiksi relatif suatu pengadilan berdasarkan dimana objek sengketa berupa benda tetap/benda tidak bergerak tersebut berada/terletak (*asas forum rei sitae*) tanpa tergantung pada keadaan diketahui atau tidak diketahuinya domisili atau alamat Tergugat. Penerapan *asas forum rei sitae* ini ditegaskan pada salah satu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1382 K/Sip/1971 yang memberikan pertimbangan, “karena sawah dan kebun yang menjadi objek gugatan terletak di luar wilayah hukum PN Takalar, maka PN tersebut tidak berwenang mengadilinya, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Bahwa oleh karena objek gugatan dalam perkara *a quo* merupakan benda tetap/tidak bergerak yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bantul maka seharusnya Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang memeriksa perkara ini dan karenanya putusan sela ini merupakan putusan yang dilandasi pada pertimbangan yang melanggar hukum sehingga melahirkan suatu putusan yang tidak sesuai (*gebrekkig/inadequate*), di bawah standart (*below standart*) dan tidak memuaskan (*onbevredigend/unsatisfactory*) maka cukup alasan apabila Putusan Sela dari *Judex Facti* untuk dibatalkan dan menerima serta mengabulkan eksepsi kompetensi relatif dari Pemohon Kasasi (Tergugat-Pembanding);



Terhadap Eksepsi Di Luar Eksepsi Kompetensi:

01. Tentang Eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena alasan:

1. Tidak dijadikannya Sdr. Tri Heryanto, S.H., sebagai Notaris sebagai pihak dalam perkara *a quo* sementara produknya berupa Akta Nomor 02 Tanggal 28 April 2006 Tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Tanah dimintakan untuk dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum oleh Termohon Kasasi (Penggugat-Terbanding).
2. Tidak dijadikan orang yang bernama Sdr. Tan Kian Djiang sebagai orang yang menguasai objek sengketa sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam mempertimbangkan untuk menolak eksepsi ini;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* bahwa “notaris tersebut tidak mempunyai kepentingan hukum dan tidak mempunyai akibat hukum dengan tanah objek sengketa tetapi hanya sebagai pejabat umum yang ditunjuk dan diangkat oleh Negara untuk melayani kepentingan masyarakat dalam membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik ” (*Vide* : Pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan akhir halaman 46 dan 47) merupakan pertimbangan yang keliru dan salah dalam menerapkan atau melanggar hukum (*wederrechtelijk* atau *unlawful*) karena secara nyata Termohon Kasasi (semula Penggugat-Terbanding) di dalam gugatannya meminta dinyatakan cacat dan batal demi hukum atas produk dari Notaris Tri Heryanto, S.H., yaitu berupa Akta Nomor 02, Tanggal 28 April 2006. Dengan diminta cacat dan batal demi hukumnya atas akta yang merupakan produk dari pejabat notaris maka bermakna akta tersebut dinilai dibuat secara tidak prosedural dan melanggar aturan formal tentang tata cara pembuatan akta. Notaris tersebut seharusnya diberikan hak dan kesempatan untuk membela diri atas serangan dari Termohon Kasasi untuk mempertahankan produknya di hadapan persidangan sehingga pemeriksaan dalam perkara ini dapat berjalan secara objektif dan seimbang;

Bahwa terhadap eksepsi mengenai kurangnya pihak karena tidak dijadikannya orang yang menguasai objek sengketa yaitu Sdr. Tan Kian Djiang sebagai pihak dalam perkara ini, *Judex Facti* kurang saksama



dalam memberikan pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgment*) karena berdasarkan bukti yang terungkap di persidangan dapat dibuktikan bahwa Sdr. Tan Kian Djiang secara hukum adalah orang yang menguasai objek sengketa sebagaimana ini dibuktikan dengan bukti surat dari Pemohon Kasasi dengan kode T-4 berupa Surat Somasi Untuk Pengosongan I yang ditujukan kepada Sdr. Tan Kian Djiang dan bukti surat kode T-5 berupa surat jawaban dari Sdr. Tan Kian Djiang atas Surat Somasi T-4 tersebut yang pada garis besar inti dari surat jawaban tersebut berisi pengakuan dari Sdr. Tan Kian Djiang bahwa ia memang menguasai objek sengketa karena merasa telah menyewa dari Termohon Kasasi. Adapun pada saat pemeriksaan setempat, hakim yang memeriksa hanya melihat batas objek sengketa dan rumah atau bangunan yang berdiri di atasnya dalam keadaan dikunci oleh Sdr. Tan Kian Djiang;

02. Tentang eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) dengan alasan karena gugatan Termohon Kasasi (semula Penggugat-Terbanding) tidak secara rinci menjelaskan batas-batas objek sengketa;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang berpendapat bahwa gugatan Termohon Kasasi (semula Penggugat-Terbanding) tidak kabur dengan alasan karena Termohon Kasasi sudah mendalilkan objek sengketa (yang terletak di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta) atas dasar Sertifikat Hak Nomor 09331/Ngestiharjo yang mana didalamnya terdapat surat ukur berikut gambarnya sehingga telah disebutkan tentang luas tanah dan batas-batasnya merupakan pertimbangan yang telah melanggar hukum atau bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975, Tanggal 17-4-1979 yang memutuskan bahwa "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima" (Lihat Halaman 421, Buku Rangkuman Yuriprudensi Mahkamah Agung RI Cetakan Kedua, Terbitan Mahkamah Agung RI tahun 1993) karenanya cukup alasan untuk dibatalkan dan menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi (Tergugat-Pembanding) ini serta menyatakan gugatan Termohon Kasasi (Penggugat-Terbanding) tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

## II. Dalam Pokok Perkara

01. Bahwa seluruh pertimbangan *Judex Facti* yang menilai apakah perjanjian perpanjangan sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh Suhadi (Orang





tua Penggugat-Termohon Kasasi) dengan Tergugat (Pemohon Kasasi), baik yang dilakukan di bawah tangan maupun yang dibuat dihadapan Notaris adalah sah dan sesuai azas-azas dalam hukum perjanjian serta mempunyai kekuatan mengikat bagi yang membuatnya haruslah dibatalkan karena pertimbangan tersebut merupakan pertimbangan yang salah dalam menerapkan hukum (*onwetmatig*) atau merupakan pertimbangan yang tidak berdasar undang-undang (*onwettelijk*); tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd*); pertimbangan mengandung saling pertentangan (kontradiktif); dan salah dalam menerapkan hukum pembuktian sehingga melahirkan suatu putusan yang tidak sesuai (*gebrekkig/inadequate*), di bawah standart (*below standart*) dan tidak memuaskan (*onbevredigend/unsatisfactory*);

02. Bahwa perlu Pemohon Kasasi jelaskan kembali bahwa antara Bpk. Suhadi (yaitu ayah dari Termohon Kasasi-Terbanding-Penggugat) dengan Termohon Kasasi telah melakukan perjanjian sewa menyewa sebidang tanah yaitu objek sengketa, halmana Pemohon Kasasi adalah sebagai penyewa dan Bpk. Suhadi yaitu ayah dari Termohon Kasasi (Penggugat-Terbanding) sebagai pemilik objek sengketa adalah sebagai orang yang menyewakan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11, Tanggal 23 Oktober 1978 yang dibuat dihadapan Umar Sjamhudi, S.H., Notaris di Yogyakarta untuk masa sewa selama 30 Tahun terhitung mulai tanggal 23 Oktober 1978 sampai dengan 22 Oktober 2008 dengan harga sewa saat itu sebesar Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah). 25 (dua puluh lima tahun) sebelum masa sewa atas objek sengketa berakhir, Termohon Kasasi dan Bpk. Suhadi pada tanggal 29 November 1983 sepakat untuk melakukan perpanjangan sewa selama 6 (enam) tahun dengan harga sewa Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 29 Nopember 1983. Kemudian pada tanggal 28 April 2006, Bpk. Suhadi dan Pemohon Kasasi sepakat untuk melakukan perpanjangan sewa kedua meskipun masa sewa perjanjian pertama belum berakhir, hal mana ini tertuang dalam Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 02, Tanggal 28 April 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Tri Heryanto, S.H., untuk masa perpanjangan selama 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai 22 Oktober 2014 sampai dengan 22 Oktober 2024 dengan harga sewa sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang dibayarkan pada tahun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006 yaitu pada saat akta perpanjangan sewa tersebut dibuat;

Bahwa terhadap perpanjangan sewa yang dilakukan oleh Bpk. Suhadi dan Pemohon Kasasi jauh sebelum masa sewa pertama berakhir, *Judex Factie* dalam pertimbangannya berpendapat bahwa perpanjangan sewa tersebut dinilai sangat merugikan pihak yang menyewakan tanah karena pengaruh inflasi dan kurs nilai uang yang berubah yang berakibat pihak yang menyewakan kehilangan kesempatan untuk menikmati harga sewa tanah yang berlaku saat pelaksanaan perjanjian tersebut. Selain itu *Judex Facti* pun berpendapat bahwa perjanjian perpanjangan sewa menyewa yang dilakukan jauh sebelum masa sewa berakhir tersebut tidak sesuai dengan kepatutan dan nilai-nilai keadilan dalam masyarakat; Bahwa pertimbangan *Judex Factie* tersebut jelas merupakan pertimbangan yang tidak memiliki dasar hukum bahkan illegal sehingga berakibat *Judex Factie* salah menerapkan hukum (*misapplication of law*) atau setidaknya *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dalam menafsirkan hukum (*legal misinterpretation*);

Bahwa dengan telah diterimanya uang perpanjangan sewa jauh sebelum perpanjangan sewa baik perpanjangan yang pertama maupun perpanjangan yang kedua, penyewa pun telah mendapatkan keuntungan dengan telah menerima uang terlebih dahulu jauh sebelum pelaksanaan perpanjangan sewa pertama maupun kedua sehingga kedua belah pihak sama-sama diuntungkan;

Bahwa perbuatan hukum perpanjangan sewa sebelum masa sewa berakhir baik yang dilakukan menjelang sewa berakhir ataupun jauh sebelum masa sewa berakhir tidaklah melanggar asas kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Perpanjangan sewa jauh sebelum masa sewa berakhir merupakan perbuatan hukum yang lazim di dalam masyarakat dan tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang dilanggar;

Bahwa kemudian *Judex Facti* dalam pertimbangannya berpendapat pula bahwa "Pemohon Kasasi telah beriktikad tidak baik dalam perpanjangan sewa atas objek sengketa tersebut dengan alasan perpanjangan sewa dilakukan jauh sebelum masa sewa berakhir dan dengan nilai harga yang jauh dari harga pasaran yang berlaku sehingga dianggap Pemohon Kasasi memanfaatkan kondisi dan posisi pihak yang menyewakan tanah (Bpk. Suhadi Alm);

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* ini merupakan bentuk "kesewenang-

Halaman 15 dari 19 hal. Putusan Nomor 2146 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



wenangan” dan tidak memiliki dasar hukum. *Judex Facti* dalam menilai apakah ada iktikad baik atau iktikad tidak baik hanya melihat dari satu sisi dan tidak didasarkan pada fakta dan ruh perjanjian yang terjadi pada saat perpanjangan sewa tersebut disepakati dan dibuat. Sekali lagi Pemohon Kasasi tegaskan bahwa bukanlah suatu pelanggaran hukum atau pelanggaran atas nilai kepatutan dan kebiasaan yang hidup di masyarakat perpanjangan sewa yang dilakukan jauh sebelum masa sewa berakhir ataupun menjelang masa sewa berakhir. Dinilai melanggar asas kepatutan adalah pendapat subjektif dari *Judex Facti* yang tidak didasarkan pada aturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis;

Bahwa pendapat *Judex Facti* yang berpendapat Pemohon Kasasi beriktikad tidak baik dalam perpanjangan sewa tersebut dengan didasarkan pada nilai/harga sewa yang menurut *Judex Facti* harga tersebut di bawah harga pasaran haruslah dibatalkan karena pertimbangan ini tidak didasarkan pada hukum dan tidak didasarkan pada alat bukti. Di dalam persidangan tidak ada satu alat bukti baik surat maupun saksi yang menerangkan berapa harga pasaran sewa tanah pada saat itu dan belum diketahui berapa harga pasaran sewa tanah ketika kelak perpanjangan sewa tersebut dilakukan. Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pendapat *Judex Facti* ini karena senyatanya harga sewa pertama kali dengan harga sewa perpanjangan baik yang pertama maupun yang kedua jelas-jelas mengalami kenaikan harga. Sewa untuk pertama kali untuk masa sewa 30 (tiga puluh tahun) seharga Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah). Kemudian perpanjangan pertama untuk masa sewa selama 6 (enam) tahun yang dibuat pada tahun 1983 (25 tahun sebelum masa sewa berakhir) seharga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan perpanjangan kedua untuk masa perpanjangan 10 (sepuluh) tahun yang dibuat pada tahun 2006 (2 dua) tahun sebelum masa sewa awal berakhir) seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Bahwa mencermati harga sewa tersebut di atas maka jelas-jelas terjadi kenaikan harga sewa. Awalnya untuk masa sewa 30 tahun seharga Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) kemudian hanya untuk masa sewa 6 (enam) tahun (naik) menjadi Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan kemudian untuk perpanjangan kedua selama 10 (sepuluh) tahun naik menjadi Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Dengan adanya kenaikan harga ini dan penyewa pun telah diuntungkan dengan



menerima terlebih dahulu uang sewa yang hak sewanya belum dinikmati oleh Pemohon Kasasi maka pertimbangan dan pendapat *Judex Facti* yang menilai Pemohon Kasasi telah beriktikad tidak baik dan melakukan perbuatan melawan hukum merupakan pertimbangan yang tidak cukup dan haruslah dibatalkan;

03. Bahwa kewenangan *Judex Facti* sebagai hakim untuk mengintervensi atas asas kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian boleh dilakukan selama ada alasan yang kuat dan didasarkan pada kaidah hukum dan fakta-fakta atau bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dalam perkara *a quo* tidak ada satupun dasar hukum dan/atau bukti yang kuat yang dapat dijadikan oleh *Judex Facti* untuk membatalkan perjanjian perpanjangan sewa. Dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan tidak ada satupun bukti yang otentik atau bukti petunjuk yang dapat membuktikan atau menimbulkan bukti atau persangkaan terjadinya perbuatan penyalahgunaan keadaan, tipu muslihat dan/atau paksaan oleh Pemohon Kasasi terhadap Bpk. Suhadi dalam pembuatan kesepakatan perjanjian perpanjangan sewa baik yang pertama maupun yang kedua. Kedudukan Pemohon Kasasi sebagai penyewa dan Bpk. Suhadi sebagai orang yang menyewakan dalam keadaan seimbang;
04. Bahwa suatu putusan Hakim haruslah berdasarkan pada surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat (*in casu* Termohon Kasasi). Mencermati surat gugatan Termohon Kasasi (Penggugat-Terbanding) secara jelas Termohon Kasasi (Penggugat-Terbanding) tidak pernah mempermasalahkan perpanjangan perjanjian yang pertama yaitu sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 29 November 1983 namun ternyata *Judex Facti* secara sewenang-wenang telah menilai perjanjian perpanjangan pertama ini padahal tidak diminta oleh Termohon Kasasi di dalam gugatannya. Perbuatan *Judex Facti* ini jelas dapat dikatakan suatu sikap yang melampaui permintaan/tuntutan (*ultra petita*) dan karenanya cukup alasan apabila putusan *Judex Facti* untuk dibatalkan;
05. Bahwa oleh karena pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan beriktikad tidak baik dalam melakukan perbuatan hukum perpanjangan sewa sebelum masa sewa berakhir dengan Bpk. Suhadi baik perpanjangan sewa yang pertama maupun yang kedua merupakan putusan yang tidak sesuai (*gebrekkig/inadequate*), di bawah standart



(below standart) dan tidak memuaskan (onbevredigend/unsatisfactory) karena didasarkan pada pertimbangan yang mengandung pelanggaran penerapan hukum (breath of application of law), tidak saksama (onvoldoende gemotiveerd), salah dalam menafsirkan hukum (Legal Misinterpretation) dan salah dalam menerapkan hukum pembuktian bahkan melampaui permintaan/tuntutan (ultra petita) maka *mutatis mutandis* terhadap dikabulkannya petitum lainnya dari gugatan Termohon Kasasi (Penggugat-Terbanding) sebagaimana dimaksud dalam amar putusan *Judex Factie* haruslah dibatalkan dan kemudian menolak gugatan Termohon Kasasi (Penggugat-Terbanding untuk seluruhnya);

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa perjanjian perpanjangan sewa menyewa tanah yang dilakukan antara Tergugat dengan Suhadi (alm), tidak sesuai dengan kepatutan, kebiasaan, iktikad baik dan kebebasan berkontrak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. Sie Bik Ngiok alias Ayem, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memerhatikan 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 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NY. SIE BIK NGIOK Alias AYEM**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 25 November 2016 oleh Prof. Dr. Takdir





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

Biaya kasasi:

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| 1. Meterai .....             | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi .....             | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi ..... | Rp489.000,00 |
| J u m l a h .....            | Rp500.000,00 |

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

**H. PRIM HARYADI, SH.,MH.**  
Nip.19630325 198803 1 001