



P U T U S A N

Nomor 47 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- I ZULIMAH;
- II Hj.ASMA, SH.,
- III ALI AMRAN panggil OYONG, ketiganya kakak beradik, bertempat tinggal di Jalan Baru Andalas Nomor 10 C, Kelurahan Simpang Haru RT.002/RW.003, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, khusus untuk Nomor III (Ali Amran panggil Oyong), dalam hal ini diwakili oleh Nomor II (Hj.Asma,SH.), berdasarkan Surat Kuasa Nomor 16/SK/PDT/Isdt/VIII/2011, tanggal 15 Agustus 2011, Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat-Tergugat/ Pemanding;

m e l a w a n

Dr.Hj.HEARLY T., bertempat tinggal di Jalan Baru Andalas, Nomor 16, RT.002/RW.003, Kelurahan Simpang Haru, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.Chaidir Gani,SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Kantor Hukum “Chaidir Gani,SH., & Associates” beralamat di Jalan Andam Dewi Nomor 20, Padang, 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 sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat-Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Padang pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat mewarisi dari almarhumah ibu Penggugat Hj.Siti Lies sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Simpang Haru, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 223, Surat Ukur Nomor 40/SH/ 2001 atas nama Penggugat sendiri;

Hal. 1 dari 7 hal. Put. Nomor 47 K/Pdt/2013



Bahwa dalam tahun 1954 selagi hidupnya almarhumah ibu Penggugat Hj.Siti Lies tanah tersebut disewakan oleh almarhumah ibu Penggugat kepada Hj.Djawanis untuk mendirikan sebuah rumah kayu, besarnya 6X9 meter, tonggak kayu, lantai semen, dinding papan, atap seng dan turutannya ukuran 2,5 X 4,5 meter, tonggak kayu, lantai tanah, dinding tadir dan atap rumbio;

Bahwa tanah perumahan tersebut disewakan oleh almarhum ibu Penggugat kepada almarhumah Djawanis sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) pertahun dan sewa rumah tersebut selalu diantarkan oleh almarhumah Djawanis sekali setahun kepada almarhumah ibu Penggugat Hj.Siti Lies;

Bahwa almarhumah Hj.Djawanis telah meninggal dunia kira-kira dalam tahun 1969 dan sejak itu pembayaran sewa tanah dilanjutkan oleh ketiga orang anak Ny.Djawanis yang tinggal di rumah tersebut, yaitu Tergugat-Tergugat di atas;

Bahwa ternyata almarhumah Djawanis dan atau anak-anaknya, yaitu Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji) dan atau telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang telah merugikan Penggugat, karena almarhumah Djawanis dan atau anak-anaknya telah merombak rumah tersebut, memperbesar dan menggantinya dengan rumah permanen dari tembok;

Bahkan Tergugat-Tergugat sekarang ini, yaitu anak dari almarhumah Hj.Djawanis telah membangun 3 (tiga) petak rumah sewaan permanen di atas tanah yang disewanya tersebut, tanpa meminta izin terlebih dahulu kepada Penggugat dan telah mengurus Izin Membuat Bangunan (IMB) sendiri di atas namanya/ mereka seolah-olah tanah objek perkara adalah hak milik mereka sendiri;

2 Bahwa sejak bulan April 2009 Tergugat-Tergugat sekarang ini tidak pernah lagi datang ke rumah Penggugat untuk mengantarkan uang sewa tanah seperti yang biasa dilakukan oleh almarhumah ibu Tergugat-Tergugat sekarang ini, yaitu almarhumah Hj.Djawanis;

3 Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan damai dengan Tergugat-Tergugat, tetapi selalu mengalami kegagalan;

Bahwa oleh karena itu tidak ada lain jalan bagi Penggugat selain dari mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Padang yang terhormat ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Padang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:



- 1 Menerima seluruh gugatan Penggugat;
- 2 Menyatakan bahwa objek perkara adalah hak milik Penggugat;
- 3 Menyatakan bahwa berdirinya rumah Penggugat di atas tanah tersebut adalah berdasarkan hubungan hukum sewa-menyewa;
- 4 Menyatakan perbuatan almarhum ibu Tergugat Hj.Djawanis dan atau Tergugat-Tergugat sekarang ini yang telah merombak rumahnya dari rumah kayu menjadi semi permanen dan atau permanen tanpa izin lebih dahulu dari Penggugat sebagai pemilik objek perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dan atau perbuatan wanprestasi (cidera janji);
- 5 Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat yang tidak membayar uang sewa tanah sejak bulan April 2009 sampai bulan Mei 2011, yaitu saat surat gugatan ini didaftarkan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang telah merugikan Penggugat selama 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan dengan harga sewa sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) perbulan = 25 bulan X Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) = Rp2.250.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya sampai objek perkara diserahkan oleh Tergugat-Tergugat kepada Penggugat;
- 6 Menyatakan putus perjanjian sewa menyewa antara Penggugat sebagai pemilik tanah objek perkara dengan Tergugat-Tergugat sebagai penyewa yang telah berjalan selama 57 (lima puluh tujuh) tahun lamanya;
- 7 Menghukum Tergugat-Tergugat untuk mengosongkan tanah objek perkara dengan mengangkat segala hak miliknya dan hak milik orang lain yang memperoleh hak dari padanya dan setelah kosong menyerahkannya kepada Penggugat, jika ingkar dengan bantuan kepolisian;
- 8 Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Padang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 87/PDT.G/2011/PN.PDG., tanggal 28 Desember 2011 yang amarnya sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2 Menyatakan objek perkara adalah milik Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menyatakan bahwa berdirinya rumah Tergugat di atas tanah tersebut adalah berdasarkan hubungan hukum sewa menyewa;
- 4 Menyatakan perbuatan almarhum Ibu Tergugat Hj.Djawanis dan atau Tergugat-Tergugat sekarang ini yang telah merombak rumahnya dari rumah kayu menjadi semi permanen dan atau permanen tanpa izin lebih dahulu dari Penggugat sebagai pemilik objek perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menghukum Tergugat-Tergugat membayar uang sewa tanah sejak bulan Maret 2009 sampai dengan objek perkara diserahkan kepada Penggugat dengan besar uang sewa Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap tahunnya;
- 6 Menyatakan putus perjanjian sewa menyewa antara Penggugat sebagai pemilik tanah objek perkara dengan Tergugat-Tergugat sebagai penyewa yang telah berjalan selama 57 (lima puluh tujuh) tahun lamanya;
- 7 Menghukum Tergugat-Tergugat untuk mengosongkan tanah objek perkara dengan mengangkat segala hak miliknya dan hak milik orang lain yang memperoleh hak dari padanya dan setelah kosong menyerahkannya kepada Penggugat, jika ingkar dengan bantuan kepolisian;
- 8 Menghukum Tergugat-Tergugat untuk memhaya biaya perkara sebesar Rp1.091.000,00 (satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah);
- 9 Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat-Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan Putusan Nomor 61/PDT/2012/PT.PDG., tanggal 13 Juni 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat-Tergugat/ Pembanding pada tanggal 20 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan II/ Pembanding I dan II, juga oleh Tergugat III/ Pembanding III yang dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa tanggal 15 Agustus 2011, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 87/Pdt.G/2011/PN.Pdg., Akta Nomor 38/2012/Pdg., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Padang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Oktober 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/ Terbanding yang pada tanggal 10 Oktober 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat-Tergugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 22 Oktober 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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-Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- 1 Bahwa Pengadilan Tinggi Padang dalam pertimbangan hukumnya telah salah dalam menilai dan tanpa mempertimbangkan alasan-alasan yang telah Pemohon Kasasi kemukakan di dalam Memori Banding terdahulu yang menyatakan gugatan dari Penggugat/ Termohon Kasasi adalah kabur (*obscur libel*) karena tidak menjelaskan dan tidak mencantumkan batas-batas dan berapa luas objek perkara yang digugat, sebagaimana seharusnya gugatan diajukan;
- 2 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Padang telah salah dan keliru yang telah dengan sengaja mengikuti pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Padang dengan keputusan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri. Bahwa objek perkara bukanlah berdasarkan hak sewa menyewa sebagaimana yang dikemukakan Termohon Kasasi dalam gugatannya yang menyatakan objek perkara adalah sewa menyewa antara Penggugat/ Termohon Kasasi dengan Tergugat/ Pemohon Kasasi; Akan tetapi objek perkara yang digugat oleh Termohon Kasasi adalah atas dasar Pagang Gadai antara orang tua Penggugat/ Termohon Kasasi Hj.Siti Lies dengan orang tua Pemohon Kasasi yaitu Hj.Jawanis, pada tanggal 4 April 1952 sebagaimana telah Pemohon Kasasi buktikan dengan bukti bertanda (T.1) dan (T.2). Jadi jelaslah bahwa gugatan dari Termohon Kasasi kabur dan tidak sempurna;
- 3 Bahwa dari pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Sumatera Barat tanggal 13 Juni 2012 tersebut jelas memperlihatkan pertimbangan hukum dan putusan yang berat sebelah dan tidak adil dan tidak berdasarkan keadilan. Bahwa pengadilan dalam putusannya haruslah menilai fakta-fakta hukum dalam suatu gugatan, dengan surat-surat bukti dan saksi-saksi yang dikemukakan oleh kedua belah pihak baik di persidangan, di lapangan/ objek perkara maupun kesempurnaan isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat/ Termohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi tertanggal 4 Oktober 2012 dan kontra memori kasasi tertanggal 22

Hal. 5 dari 7 hal. Put. Nomor 47 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2012, dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Padang, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Padang, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena dari fakta-fakta persidangan, ternyata Penggugat dengan bukti-bukti P.1 sampai dengan P.3 dan 4 (empat) orang saksi yaitu: 1.Zanora, 2.Zafril, 3.Onel Mardiah dan 4.Tamrin, telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah objek perkara adalah milik Penggugat, yang ditempati oleh Tergugat-Tergugat dengan hak sewa dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menambah dan memperbaiki rumahnya dari semula rumah kayu menjadi rumah semi permanen dan atau permanen, tanpa memberitahu dan mendapat izin dari Penggugat selaku pemilik, oleh karenanya adalah beralasan untuk memutus hubungan sewa tersebut;

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 Para Pemohon Kasasi: 1.ZULIMAH, 2.Hj.ASMA,SH., 3.ALI AMRAN panggilan Oyong, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1.ZULIMAH, 2.Hj. ASMA,SH., 3.ALI AMRAN panggilan Oyong, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 26 Maret 2014 oleh H.DJAFNI DJAMAL,SH.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr.TAKDIR RAHMADI,SH.,LL.M., dan Dr.H.HAMDAN,SH.,MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-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 oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota, K e t u a,
TTD/Prof.Dr.TAKDIR RAHMADI,SH.,LL.M. TTD/H.DJAFNI DJAMAL,SH.,MH.
TTD/Dr.H.HAMDAN,SH.,MH.

Panitera Pengganti,
TTD/FLORENSANI KENDENAN,SH.,MH.

Biaya-biaya :

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1 Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2 Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3 Administrasi kasasi | <u>Rp.489.000,-</u> |
| Jumlah | Rp.500.000,- |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP.19610313 198803 1 003.

Hal. 7 dari 7 hal. Put. Nomor 47 K/Pdt/2013