



PUTUSAN
Nomor 2037 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Tn. SUTRISNO TANAMAS, bertempat tinggal di Jalan Aceh, Nomor 29 L, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Langsir Ginting, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kumango, Nomor 11, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n :

Tn. MAINTAIN SUPANDY, bertempat tinggal di Jalan Thamrin, Nomor 38 I/94, Kelurahan Pandau Hilir, Kecamatan Medan Perjuangan, dalam hal ini bertindak sebagai kuasa sesuai dengan Akta Nomor 25 tanggal 24 September 2013 yang dibuat dihadapan Susan Widjaya, S.H., Notaris di Medan dari dan untuk kepentingan, masing-masing:

1. **Nyonya (janda) ZARIAH GOH**, dahulu bernama GOH PIT HA, bertempat tinggal di Jalan Tapanuli, Nomor 34-G, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota, kota Medan;
2. **Nyonya ROSMIRI BUDJAYA**, dahulu Bernama OEN MEI PING, bertempat tinggal di Jalan Duta Permai Malibu, C-101, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;
3. **Tuan TAMINUN BUDJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Tapanuli, Nomor 34-G, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan;
4. **Nyonya ROSALINA BUDJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Tapanuli, Nomor 34-G, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joni Asmono, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Nibung II, Nomor 12, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 137 m² (seratus tiga puluh meter persegi) berikut bangunan rumah di atasnya, dengan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 495/Pandau Hulu I, yang terletak di Jalan Banda Aceh Nomor 29-L, Kelurahan Pandau hulu I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, yang selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara, yang diperoleh dan dimiliki oleh Penggugat berdasarkan dari warisan orang tua Penggugat, Ny. Zakaria Gunawan yang telah meninggal dunia;
2. Bahwa berdasarkan Akte Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 12, tanggal 06 Juni 1987 yang dibuat antara Tergugat dengan Almh. Ny. Zakaria gunawan (Orang Tua Penggugat), Objek perkara telah dijadikan objek sewa menyewa, yang berdasarkan ketentuan Pasal 1 perjanjian tersebut, dinyatakan "Persewaan ini (objek perkara) berlaku mulai tanggal 15 Juni 1987 dan dilangsungkan untuk waktu yang tidak ditentukan;
3. Bahwa Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 12 tanggal 06 Juni 1987 atas objek perkara yang dibuat oleh orang tua Penggugat (Almh. Ny. Zakaria Gunawan) dengan Tergugat dilakukan sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 yang diundangkan pada tanggal 26 Desember 2000, tentang Penghunian Rumah oleh bukan Pemilik, sehingga bunyi ketentuan Pasal 1 Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 12 tanggal 06 Juni 1987, tentang lamanya jangka waktu persewaan objek sengketa tanpa batas waktu masih diperkenankan;
4. Bahwa akan tetapi dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, menurut ketentuan Pasal 21 ayat (1) ditegaskan: "Sewa-Menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya Undang Undang ini;

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat untuk terakhir sekali menerima pembayaran uang sewa dari Tergugat, pada bulan Mei 2013, dan selanjutnya Penggugat tidak lagi menerima uang sewa dari Tergugat, sehingga dengan demikian hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan sewa-menyewa objek perkara telah berakhir;
6. Bahwa berdasarkan fakta, Perjanjian sewa menyewa atas objek perkara yang dibuat oleh orang tua Penggugat (Almh. Ny Zakaria Gunawan) dengan Tergugat dilakukan sebelum diberlakukannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, yaitu pada tanggal 06 Juni 1987, sehingga dengan fakta yang demikian berdasarkan pemberlakuan ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunan Rumah bukan Pemilik, Perjanjian sewa menyewa atas objek perkara antara orang tua Penggugat (Almh. Ny. Zakaria Gunawan) dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 26 Desember 1997 (yaitu tepat tiga tahun berlakunya PP Nomor 44 Tahun 1994 yang diundangkan pada tanggal 26 Desember 1994), sehingga dengan berakhirnya Perjanjian sewa menyewa atas objek perkarayang dibuat antara orang tua Penggugat (Almh. Ny Zakaria Gunawan) dengan Tergugat, maka berakhir pula hubungan hukum sewa menyewa atas objek perkara, dan Penggugat juga telah menyatakan tidak lagi menyewakan objek Perkara kepada Tergugat dan tidak lagi menerima uang sewa dari Tergugat sejak bulan Mei 2013, sehingga dengan demikian Tergugat tidak lagi berhak menghuni dan menguasai objek perkara, oleh karena itu Tergugat berkewajiban menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong, objek perkara kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah ;
7. Bahwa Perjanjian sewa menyewa atas objek perkara telah berakhir pada tanggal 26 Desember 1997, dan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas objek perkara tidak ada membuat perjanjian lain dengan Tergugat untuk penghunian objek perkara, tetapi secara nyata Tergugat masih tetap menghuni dan menguasai tanpa hak objek perkara tanpa izin yang sah dari Penggugat dan tidak mau menyerahkan objek perkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat telah dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*);
8. Bahwa Penggugat telah memberi peringatan (Somasi) secara tertulis kepada Tergugat melalui Surat Nomor 092/Konf/JA&A/IX/2013, tanggal 23 September 2013, agar Tergugat menyerahkan dalam keadaan baik dan

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kosong objek perkara kepada Penggugat, tetapi permintaan Penggugat tidak diindahkan oleh Tergugat;

9. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, yaitu dengan tetap menguasai/menghuni tanpa dan tidak menyerahkan objek perkara kepada Penggugat, sehingga tindakan Tergugat yang demikian telah menimbulkan kerugian materiil karena Penggugat terhalang untuk memanfaatkan dan menikmati nilai ekonomis dari objek perkara, sehingga dengan demikian adalah wajar dan patut serta beralasan hukum agar Tergugat dihukum membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai berikut:

Kerugian Materiil;

- 9.1. Akibat Tergugat lalai membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas pemanfaatan objek perkara selama 7 (tujuh) tahun yang menjadi kewajiban dan beban Tergugat yang telah dibayar terlebih dahulu oleh Penggugat keseluruhannya berjumlah Rp5.396.862,00 (lima juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah);
- 9.2. Akibat terhalangnya Penggugat untuk menikmati manfaat dari nilai ekonomis objek perkara, yang kalau disewakan memperoleh nilai sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perbulannya dan dihitung sejak bulan Juni 2013 s/d Februari 2014, yaitu sebanyak 8 (delapan) bulan, sehingga keseluruhannya berjumlah $8 \times \text{Rp}2.000.000,00 = \text{Rp}16.000.000,00$ x dengan bunga sebesar 2 % perbulannya = Rp18.560.000,00 (delapan belas juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
- 9.3. Ganti kerugian materiil sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sampai Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat/memperoleh dan bersandarkan hak dari Tergugat sampai Tergugat menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
- 9.4. Membayar biaya Advokat untuk memperjuangkan hak Penggugat atas objek perkara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

- 9.5. Akibat kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan terganggunya usaha Penggugat serta tidak dapat dimanfaatkannya secara maksimum objek perkara oleh Penggugat, sekalipun tidak dapat dinilai sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), atau suatu jumlah yang patut ditetapkan oleh Pengadilan;

10. Bahwa oleh karena Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht Matige daad*) karena telah menguasai tanpa hak objek perkara, maka adalah wajar dan patut serta beralasan hukum Tergugat serta Pihak ketiga yang memperoleh/mendapatkan hak dari Tergugat dihukum untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong objek perkara kepada Penggugat;
11. Bahwa penggugat khawatir Tergugat lalai dan beriktikad tidak baik untuk melaksanakan putusan perkara ini untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong objek perkara kepada Penggugat, sehingga untuk tidak lebih menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka wajar dan patut serta beralasan hukum Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya mana kala Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini secara sempurna;
12. Bahwa oleh karena gugatan penggugat berdasarkan pada bukti-bukti autentik dan telah memenuhi ketentuan Pasal 191 Rbg. Jis Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 4 Tahun 2001, oleh sebab itu sangat beralasan hukum bagi Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan dan atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan Putusan ini dengan serta merta walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uit Voorbaar bij vooraad*);

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

- I. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
- II. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 137 m² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Banda Aceh Nomor 29–L Medan, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 495/Pandau Hulu I;
- III. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
- IV. Menyatakan berakhir menurut hukum hubungan hukum sewa menyewa antara Ny. Zakaria Gunawan (orang tua Penggugat) dengan Tergugat

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 12, tanggal 06 Juni 1987 atas objek perkara, tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Banda Aceh Nomor 29–L, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;

V. Menghukum Tergugat dan atau semua orang yang bersandarkan hak dari Tergugat untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong objek perkara atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Banda Aceh Nomor 29–L, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan kepada Penggugat;

VI. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat, berupa:

a. Kerugian Materiil;

- Akibat Tergugat lalai membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas pemanfaatan objek perkara selama 7 (tujuh) tahun yang menjadi kewajiban dan beban Tergugat yang telah dibayar terlebih dahulu oleh Penggugat keseluruhannya berjumlah Rp5.396.862,00 (lima juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah);
- Akibat terhalangnya Penggugat untuk menikmati manfaat dari nilai ekonomis objek perkara, yang kalau disewakan memperoleh nilai sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perbulannya dan dihitung sejak bulan Juni 2013 s/d Februari 2014, yaitu sebanyak 8 (delapan) bulan, sehingga keseluruhannya berjumlah $8 \times \text{Rp}2.000.000,00 = \text{Rp}16.000.000,00$ x dengan bunga sebesar 2 % perbulannya = $\text{Rp}18.560.000,00$ (delapan belas juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
- Ganti kerugian materil sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sampai Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat/memperoleh dan bersandarkan hak dari Tergugat sampai Tergugat menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
- Membayar biaya Honorarium/Jasa Advokat untuk memperjuangkan hak Penggugat atas objek perkara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akibat kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan terganggunya usaha Penggugat serta tidak dapat dimanfaatkannya secara maksimum objek perkara oleh Penggugat, sekalipun tidak dapat dinilai sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), atau suatu jumlah yang patut ditetapkan oleh Pengadilan;

VII. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari manakala Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan/memperoleh dan bersandarkan hak dari Tergugat lalai untuk melaksanakan petitum gugatan Penggugat pada butir V diatas, terhitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan secara sempurna;

VIII. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);

IX. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain dengan Penggugat, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan Eksepsi dan gugatan Rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Kapasitas/Kualitas sebagai Penggugat:

1. Bahwa, Mantain Supandy mendalilkan dirinya dalam perkara a quo, selaku kuasa dari para ahli waris Almh. Nyonya Zakaria Gunawan yaitu Ny. Zaria Goh dahulu bernama Goh Pit Ha, Ny. Rosmiri dahulu bernama Oen Mei Ping, Tuan Taminun Budjaya dan Ny. Rosalina Budjaya;
2. Bahwa, kapasitas Penggugat/Mantain Supandy adalah sebagai kuasa dari para ahli waris Almh Ny. Zakaria Gunawan, berdasarkan Surat Kuasa Akte Nomor 25 tanggal 24 September 2013, oleh karena itu tentang pelimpahan Kuasa dari Supandy kepada Kuasa Hukum Law Office Joni Asmono berdasarkan dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2014 untuk perkara a quo adalah tidak sah, sebab kuasa yang dapat dilimpahkan oleh Mantain Supandy adalah "Kuasa Substitusi" dan bukan Kuasa Khusus;
3. Bahwa, menurut hukum adapun para ahli waris Almh. Zakaria Gunawan Tergugat ketahui ada 3 orang yaitu seorang laki-laki yang telah berada di Luar Negeri (Amerika Serikat) dan 2 orang anak perempuan yaitu Penggugat I/Ny. Zariah Goh, dan Para Penggugat lainnya bukanlah anak-anak dari Almh. Zakaria Gunawan;

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, dengan tidak ikutnya seluruh ahli waris/anak-anak almh. Ny. Zakaria Gunawan sebagai subjek hukum Penggugat maka gugatan perkara ini tidak dapat diterima dan diikuti sertakannya Penggugat III dan Penggugat IV sebagai ahli waris dan sebagai subjek hukum sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* maka gugatan Para Penggugat telah menjadi kabur dan tidak berkualitas;

Dengan uraian-uraian diatas Tergugat memohonkan ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaaraad*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, hal-hal yang telah Penggugat dR/Tergugat dK kemukakan didalam konpensi mohon kiranya mutatis mutandis diambil alih menjadi dalil gugatan kembali (Rekonvensi) Penggugat dR/Tergugat dK;
2. Bahwa, Penggugat dR/Tergugat dK adalah penyewa yang sah dan beritikad baik atas rumah Jalan Aceh Nomor 29-L Medan dari Almh Ny.Zakria Gunawan selaku pemilik/yang menyewakan, maka Perjanjian Sewa Menyewa tersebut merupakan Undang-Undang bagi pihak-pihak berdasarkan pasal 1338 KUH.Perdata, perjanjian mana diperbuat menurut bunyi pasal 1320 KUHPerdata, didalam hubungan sewa menyewa (rumah) dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari barang dalam satu waktu disepakati kedua belah pihak;
3. Bahwa, harga sewa yang dibayarkan Penggugat dR/Tergugat dK kepada pemilik rumah ic Para Penggugat dr/Tergugat dK sejak tahun 1987 berdasarkan akte Nomor 12 tanggal 06 Juni 1987 hingga Mei 2013 lalu secara konsinyasi pembayarannya adalah satu bukti dan/atau membuktikan bahwa Penggugat dR / Tergugat dK adalah penyewa yang beritikad baik dan harus dilindungi menurut hukum (Pasal 1560 KUHPerdata);
4. Bahwa, kalau sekiranya Para Tergugat dR/Para Penggugat dK berkehendak untuk melakukan pemutusan hubungan sewa menyewa yang sah atas hak sewa Penggugat dR/Tergugat dK, maka adalah dalil dan wajar kepada penyewa yang beritikad baik diberikan uang pindah dengan jumlah 40% (empat puluh persen) dari nilai harga transaksi jual rumah yang Penggugat dR/Tergugat dK sewa di Jalan Aceh Nomor 29-L Medan tersebut;
5. Bahwa, karena Penggugat dR/Tergugat dK diberikan hak membeli berdasarkan bunyi pasal 8 (delapan) Akte Nomor 12 tanggal 06 Juni 1987 berkaitan sewa menyewa rumah Jalan Aceh Nomor 29-L Medan tersebut,

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena harga tawaran yang diajukan Penggugat dR/Tergugat dK kepada Penggugat Rosalina Budjaya tidak pernah dinyatakan diterima atau ditolak terhadap selisih tawaran antara harga Rp1.280.000.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah) (pemilik) dengan Rp900.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) (penyewa) ic Penggugat dR/Tergugat dK, kalaulah kiranya kepada pihak ketiga diberikan “hak prioritas” penyewa Penggugat dR/Tergugat dK maka adalah adil dan wajar Penggugat dR/Tergugat dK mendapat pembayaran uang pindah sebesar 40% (empat puluh persen) dari harga jual yang terjadi;

6. Bahwa, karena tuntutan Penggugat dR/Tergugat dK terhadap Para Tergugat dR/Penggugat dK cukup beralasan, maka oleh karena itu tuntutan Penggugat dR/Tergugat dK tersebut patut diterima dan dikabulkan;
7. Bahwa, sebelumnya tuntutan Penggugat dR/Tergugat dK dipenuhi oleh Para Tergugat dR/Penggugat dK, maka hak sewa Penggugat dR/Tergugat dK tetap dan patut dihormati menurut hukum;
8. Bahwa, adapun rumah Jalan Aceh Nomor 29-L tersebut, pada mulanya disewa oleh orang lain baru hak sewa penyewa yang pertama dialihkan kepada Penggugat dR/Tergugat dK, dimana pihak pemilik rumah Almh.Zakaria Gunawan menerima sejumlah uang berupa “Ciakteh” dengan tiap bulan dan tahunnya membayar sewa untuk selama sewa menyewa berjalan artinya tidak ada batas waktu;
9. Bahwa, Pasal 6 perjanjian sewa menyewa Nomor 12 tanggal 06 Juni 1987 menegaskan bahwa, apabila si penyewa ic Penggugat dR/Tergugat dK dapat mengalihkan hak sewanya kepada orang lain dari jumlah pengalihan hak sewa tersebut, pihak pemilik rumah yaitu Almh.zakaria Gunawan mendapat pembayaran 15% (lima belas persen), ini artinya bahwa, hak si penyewa tetap dilindungi oleh pihak pemilik rumah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat tersebut yaitu para ahli waris Almh Ny. Zakaria Gunawan yaitu Ny. Zaria Goh,dkk;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dR/Tergugat dK yaitu Sutrisno Tanamas tersebut;
2. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian sewa menyewa rumah Jalan Aceh Nomor 29-L, Medan;
3. Menyatakan Penggugat dR/Tergugat sebagai penyewa yang beritikad baik atas rumah Jalan Aceh Nomor 29-L, Medan;
4. Menyatakan pembayaran sewa dilakukan dengan konsinyasi oleh Penggugat dR/Tergugat dK untuk rumah Jalan Aceh Nomor 29-L, Medan;
5. Menghukum para Tergugat dR/Tergugat dK secara tanggung menanggung membayar biaya perkara yang timbul;

Subsidiar:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dR/Tergugat dK yaitu Sutrisno Tanamas tersebut;
2. Menghukum Para Tergugat dR/Para Penggugat dK untuk membayar tuntutan ganti rugi kepada Penggugat dR/Tergugat dK sebesar 40 % (empat puluh persen) dari harga jual rumah Jalan Aceh/Jalan Banda aceh 29-L, Medan, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 495/Pandau Hulu I dengan seketika dan tunai;
3. Menghukum Para Tergugat dR/Penggugat dK lalai untuk membayar uang denda (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta) per bulan setiap kali Para Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar hak ganti rugi kepada Penggugat dR/Tergugat dK terhitung sejak rumah tersebut dijual ;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat dR/Tergugat dK secara tanggung menanggung membayar biaya perkara yang timbul;

Atau Memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 69/Pdt.G/2014/PN.Mdn, tanggal 22 Mei 2014, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara/Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 137 m² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Banda Aceh Nomor 29-L Medan, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Area, kota Medan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 495/Pandau Hulu I;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan berakhir menurut hukum hubungan hukum sewa menyewa antara Ny. Zakaria Gunawan (orang tua Penggugat) dengan Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 12, tanggal 06 Juni 1987 atas objek perkara, tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Banda Aceh Nomor 29-L, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;
5. Menghukum Tergugat dan atau semua orang yang bersandarkan hak dari Tergugat untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong objek perkara atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Banda Aceh Nomor 29-L, Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Area, kota Medan kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat, berupa:

Kerugian Material:

- Akibat Tergugat lalai membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas pemanfaatan objek perkara selama 7 (tujuh) tahun yang menjadi kewajiban dan beban Tergugat yang telah dibayar terlebih dahulu oleh Penggugat keseluruhannya berjumlah Rp5.396.862,00 (lima juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah);
 - Akibat terhalangnya Penggugat untuk menikmati manfaat dari nilai ekonomis objek perkara, yang kalau disewakan memperoleh nilai sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perbulannya, dan dihitung sejak bulan Juni 2013 s/d Februari 2014, yaitu sebanyak 8 (delapan) bulan, sehingga keseluruhannya berjumlah 8 x Rp2.000.000,00 = Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari manakala Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan/memperoleh dan bersandarkan hak dari Tergugat lalai untuk melaksanakan petitum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat pada butir 5 diatas, terhitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan secara sempurna ;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Gugatan Balik/Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini hingga kini ditaksir sebesar Rp161.000,00 (seratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 5/PDT/2015/PT.MDN, tanggal 16 Februari 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 22 Mei 2014 Nomor 69/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 9 Maret 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Maret 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 24/Pdt/Kasasi/2015/PN Mdn, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 10 April 2015;

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 15 April 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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Ad.1. Bahwa, Termohon Kasasi/Penggugat asal tidak dapat membuktikan atas keberatan Pemohon Kasasi/Tergugat asal berkaitan dengan subjek hukum, dengan identitas yang benar tentang Ny. Zakaria Gunawan alias Ny. Zariah Goh terlahir bernama Goh Pit Ha, serta para pemberi kuasa kepada Penggugat asal Tuan Maintain Supandy, namun *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara tepat dan benar terhadap fakta yang dikemukakan Pemohon Kasasi/Tergugat asal;
- Ad.2. Bahwa, *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan secara benar terhadap surat kuasa khusus tanggal 13 Februari 2014 yang diberikan oleh Tuan Maintain Supandy kepada kuasa hukum Termohon Kasasi/Penggugat asal, sedangkan fakta yuridis adapun Surat Kuasa tertanggal 13 Februari 2014 tersebut, merupakan Kuasa Khusus yang seharusnya Kuasa Khusus tersebut harus bersifat "Surat Kuasa Substitusi";
- Ad.3. Bahwa, kalaulah seandainya Pemohon Kasasi/Tergugat asal benar *a quo non* berstatus sebagai penyewa yang tidak beritikad baik, maka untuk mengajukan gugatan pemutusan hubungan sewa-menyewa yang disewa dan ditempati oleh Pemohon Kasasi/Tergugat asal, maka untuk mengajukan gugatan tersebut, seluruh ahli waris pemilik rumah sewa yang menjadi objek sengketa, harus seluruh ahli waris pemilik atau yang menyewakan ikut menggugat Tergugat asal, ternyata dalam perkara *a quo* tidak demikian halnya, akan tetapi ada yang bukan anak dari alm Ny. Zakaria Gunawan ikut menggugat Pemohon Kasasi/Tergugat asal yaitu Penggugat-I (Ny. Zariah Goh): Tentang hal tersebut diatas tidak

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 K/Pdt/2016



dipertimbangkan oleh *Judex Facti* terlebih-lebih tentang fakta tersebut tidak dipertimbangkan secara seksama;

Bahwa, oleh karena itu, *Judex Facti* dalam perkara *a quo* s-o-r telah melakukan pelanggaran terhadap bunyi pasal 23 ayat 1 Undang Undang Nomor 14, karena tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap alasan-alasan yang dimajukan Pemohon Kasasi/Penggugat asal didalam tingkat kedua peradilan, mengingat Yurisprudensi MA RI tanggal 18 Desember 1970 Nomor 319 K/Sip/1970 yang berbunyi antara lain "Hakim Banding harus memeriksa perkara dalam keseluruhannya termasuk alasan2 banding meskipun alasan-alasan banding itu tidak pernah dikemukakan ditingkat pertama";

Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 berbunyi antara lain "Keputusan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup mempertimbangkannya, yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan didalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, yang terus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan atau perkara *a quo*";

Dalam Pokok Perkara:

- Ad.1. Bahwa, *Judex Facti*/Pengadilan Tingkat Banding sangatlah keliru menerima pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama untuk menjadi pertimbangan dalam Tingkat Banding, bahwa dinyatakan perjanjian sewa-menyewa antara Pemohon Kasasi/Penggugat asal dengan almh. Ny. Zakaria Gunawan atau isteri Tuan Zakaria Gunawan tanggal 06 Juni 1987 Akte Nomor 12, dinyatakan tidak berlaku dan tidak mengikat lagi pertimbangan tersebut adalah sangat keliru, terlebih-lebih Pemohon Kasasi/Tergugat asal adalah "penyewa yang beritikad baik yang telah membuktikan membayar sewa rumah hingga gugatan ini dilakukan";
- Ad.2. Bahwa, walaupun dengan terbitnya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, tentang sengketa sewa-menyewa rumah yang berkaitan dengan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan sewa menyewa perumahan untuk pemutusan hubungan sewa menyewa tersebut dilakukan gugatan di Pengadilan Negeri dan bukan lagi di Kantor Urusan Perumahan, adapun sengketa sewa menyewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan tersebut yang objeknya “rumah yang diberikan izin penempatan rumah oleh Kantor Urusan Perumahan” atau disebut VB”, dengan demikian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Jalan Aceh Nomor 29 L Medan yang disewa oleh Pemohon Kasasi dari Termohon Kasasi bukanlah termasuk yang dimaksud hubungan sewa menyewa yang diatur Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 jo Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan sewa menyewa perumahan, bahwa hal tersebut ternyata tidak dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Facti* karena perjanjian sewa menyewa (vide bukti P-4) diperbuat berdasarkan 1338 KUH. Perdata dan tidak dapat dibatalkan sepanjang tidak ada ingkar janji atas kewajiban penyewa ic Pemohon Kasasi;

- Ad.3. Bahwa, Pemohon Kasasi/Tergugat asal menyewa rumah tersebut bukan sebagai penyewa dengan kontrak tetapi dengan pembayaran uang masuk rumah sebagai tanda pembayaran uang hangus dan dilanjutkan pembayaran tiap bulan sewa-menyewa mana dikenal dengan memberikan “uang minum teh atau dikenal dengan sebutan ciak teh”;
- Ad.4. Bahwa, kalaulah sekiranya hak sewa penyewa ic Pemohon Kasasi/Tergugat asal hendak diputus maka hak preditas membeli rumah tersebut diberikan kepada penyewa seumur hidup, seperti kedudukan Pemohon Kasasi/Penggugat asal, terhadap fakta tersebut bahwa Termohon Kasasi/Penggugat asal tidak membantah dalil Pemohon Kasasi, karena telah pernah mengajukan niat untuk membeli rumah di Jalan Aceh Nomor 29-L tersebut, termasuk pengajuan harganya kepada Ny. Rosalina Budjaya;
- Ad.5. Bahwa, ternyata semuanya itu tidak dipertimbangan seksama oleh *Judex Facti*, sehingga putusan tersebut atau yang dimohonkan kasasi ini telah tidak menerapkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku terlebih-lebih terhadap keputusan tetap Mahkamah Agung RI yaitu tanggal 18 Desember 1970 Nomor 319 K/Sip/1970 yang berbunyi antara lain “Hakim Banding harus memeriksa perkara dalam keseluruhannya termasuk alasan-alasan banding meskipun alasan banding itu tidak pernah dikemukakan ditingkat pertama” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 berbunyi antara lain “Keputusan Pengadilan Tinggi yang

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15



kurang cukup mempertimbangkannya, yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan didalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, yang terus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan atau perkara *a quo*”;

- Ad.6. Bahwa, salah satu amar putusan yaitu butir 6 menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat PBB untuk selama 7 tahun berjumlah Rp5.396.862,00 (lima juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus enam puluh dua rupiah) ternyata *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bahwa Tergugat telah mentransfer uang tersebut kepada pemilik, bagaimana pula bisa hal tersebut dibebankan lagi kepada Pemohon Kasasi, demikian juga halnya tuntutan pembayaran sewa Juni 2013 s/d Februari 2014 yaitu untuk sewa 8 bulan x Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) atau Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) jumlah mana merupakan penagihan sewa sejak pemilik rumah menolak pembayaran yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat asal (penyewa) sebelum gugatan perkara *a quo* diajukan ke Pengadilan, yang artinya pemutusan hubungan sewa–menyewa dengan dalih tidak dibayar sewa oleh penyewa ic Pemohon Kasasi/Tergugat asal;
- Ad.7. Bahwa, *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian sehingga putusan yang dimohonkan kasasi ini merupakan putusan hukum yang tidak mencerminkan keadilan dan kebenaran;

Dalam Rekonvensi:

- Ad.1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Konvensi dijadikan dan atau diambil alih menjadi alasan keberatan terhadap putusan Rekonvensi;
- Ad.2. Bahwa, *Judex Facti* dengan tidak mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat dR/Tergugat dK hal tersebut membuktikan bahwa *Judex Facti* tidak dengan adil mempertimbangkan gugatan rekonvensi tersebut, karena *Judex Facti* telah berpegang teguh pendiriannya terhadap pertimbangan dan putusan dalam Konvensi;
- Ad.3. Bahwa, karena pertimbangan dan putusan dalam Konvensi diatas ditolak oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dK/Penggugat dR, oleh karena itu, kiranya Mahkamah Agung RI dalam pemeriksaan di tingkat kasasi kiranya memberikan putusan yang tepat dan benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum;
- Bahwa ternyata walaupun akta perjanjian sewa menyewa objek sengketa Nomor 12 tanggal 6 Juni 1987, antara orang tua Penggugat dengan Tergugat tanpa jangka waktu yang ditentukan, akan tetapi berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, maka perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir pada tanggal 26 Desember 1997 yaitu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik pada tanggal 26 Desember 1994,
- Bahwa, Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 495, beralasan untuk dihentikan sewa menyewa oleh Tergugat dulu oleh Ny Zakaria (orang tua) Penggugat dengan Tergugat, karena Penggugat ingin menikmati sendiri rumah miliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Tn. SUTRISNO TANAMAS tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tn. SUTRISNO TANAMAS tersebut;

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 6 Oktober 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim anggota,

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

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

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

ttd./.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP : 19630325 198803 1 001

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 2037 K/Pdt/2016