



PUTUSAN

Nomor : 232/PDT/2014/PT.MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

AMIRUDDIN, laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan H. Zainul Arifin No. 200-C Medan, Kelurahan Petisah Tengah Kecamatan Medan Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **AINUL YAQIN, SH** dan **AFRI SANI PUTRA PHONNA, SH** Advokat - Penasihat Hukum pada Kantor Advokat **AINUL YAKIN, SH & ASSOCIATES**, berkantor di Jalan Arab No. 1 Kesawan Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Mei 2012, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 21 Mei 2012 Reg. No. 892/ Penk/2012/PN.Mdn, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT**;

L a w a n :

1. **Ir. H. TENGKU ISMA NURDIN**, selaku Ahli Waris / Anak Kandung dari Alm. Tengku Nurdin Mantan Direktur CV. Cipta Jaya, d/h beralamat Jalan Pemuda No. 7 Medan / Jalan H. Zainul Arifin No. 200 - B Medan, sekarang di Jalan Hayam Wuruk No. 54 Medan, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Barat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
2. **YAYASAN THE SOUTH INDIAN MUSLIM MOSQUE & WELFARE COMMITTEE**, berkedudukan di Jalan H. Zainul Arifin No. 20 G Medan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TERGUGAT I**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 26 April 2012 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 26 April 2012 dibawah register nomor : 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, berdasarkan Akta Perseroan Komanditer No. 73 tanggal 10 April 1975, yang diperbuat dihadapan Roesli, SH., Notaris di Medan, Penggugat bersama-sama dengan orang tua Tergugat II (i.c. Tengku Nurdin), telah mendirikan Perseroan yang bernama CV. Cipta Jaya

Bahwa, Penggugat bersama-sama dengan Tengku Nurdin, telah bersama-sama menyetor modal kepada Perseroan tersebut dan Tengku Nurdin sebagai Pesero Pengurus dengan jabatan Direktur.

2. Bahwa, kemudian Orang Tua Tergugat II (i.c. Tengku Nurdin) selaku Direktur CV. Cipta Jaya ada membuat Perjanjian dengan Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 yang mana Tergugat I memberi tugas kepada Direktur CV. Cipta Jaya untuk membongkar Masjid Tergugat I yang terletak di Jalan Zainul Arifin Medan dan kemudian membangun Masjid yang baru sesuai dengan gambar yang terdiri dari gedung permanent dan menyediakan sebuah gang dengan ukuran 3 m, selanjutnya Tergugat I menguasai kepada Direktur CV. Cipta Jaya untuk mengurus Perizinan kepada Pemerintah

Bahwa, sebagai imbalan dari Pembangunan Masjid baru tersebut, Tergugat I memberikan hak kepada Direktur CV. Cipta Jaya untuk membangun gedung di atas tanah Tergugat I yang berukuran ± 24 m x 16 m dengan hak sewa.

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)



Disamping itu, Direktur CV. Cipta Jaya membayar kepada Tergugat I uang sebanyak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

3. Bahwa, oleh karena Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 tersebut di atas dibuat dengan Akta dibawah tangan, maka untuk menguatkan Perjanjian tersebut, Tergugat I dan Direktur CV. Cipta Jaya kembali membuat Kesepakatan yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH. Notaris di Medan, dimana Tergugat I menyatakan : " Sebidang tanah bekas Hak Eigendom Perponding No. 1 (seb) seluas ± 1.313 m2, terletak di Prop. SU, Kotamadya Medan, Kec. Medan Barat, Kampung Petisah Tengah Jalan H. Zainul Arifin No. 200 A yaitu yang dimaksud dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 14-2-1978 No. 268/II/SKPT/SDA/1978 berikut Pengukuran dan lain - lain tanggal 27-4-1987 No. 131/1978 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan, berikut segala sesuatu yang ada dan terdapat di atasnya tidak ada yang dikecualikan terutama sebuah bangunan Mesjid dikenal sebagai Mesjid **Chaudiyah** dan beberapa Rumah Toko (Ruko) bertingkat adalah benar hak dan kepunyaan Tergugat I, yang mana berdasarkan Akta Pendirian (Akta Wakaf tanggal 22-10-1953) Harta Benda Tergugat I tidak boleh digadaikan (diagunkan) dan di perjual-belian, dan Jalan H. Zainul Arifin tersebut telah diperlebar sehingga bangunan Mesjid tersebut terkena, karena ini harus dibongkar."

Dengan demikian menurut Tergugat I yang menyatakan berpedoman kepada isi Penetapan Kepala Kantor Urusan Agama Medan tanggal 9-12-1953 No. 3, maka sesuai dengan Surat Perjanjian dibawah tangan tanggal 22-2-1978, Tergugat I **telah memberi izin** kepada CV. Cipta Jaya dan **atas biaya** CV. Cipta Jaya tidak ada yang dikecualikan untuk membongkar bangunan mesjid tersebut dan sebagai gantinya di atas tanah itu juga CV. Cipta Jaya mendirikan 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanent dan 6 (enam) pintu rumah toko berlantai III, yang semua biayanya ditanggung oleh CV. Cipta Jaya.

4. Bahwa, dengan adanya Surat Perjanjian tanggal 22-2-1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut di atas, jelas secara Hukum yang membangun / mendirikan **1 (satu) bangunan Mesjid baru**



permanent dan 6 (enam) pintu rumah toko (ruko) berlantai III tersebut adalah Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya untuk dan atas nama CV. Cipta Jaya, sehingga secara Faktual ke 6 (enam) pintu ruko tersebut adalah hak CV. Cipta Jaya, tetapi secara Juridis, karena Tergugat I berasal dari Wakaf (Stichting), sehingga 6 (enam) pintu ruko tersebut tidak boleh dijual belikan, maka secara Juridis tanah beserta **1 (satu) bangunan Mesjid baru permanent dan 6 (enam) pintu rumah toko (ruko)** berlantai III tersebut tetap dibuat atas nama Tergugat I.

5. Bahwa, bangunan - bangunan yang didirikan oleh CV. Cipta Jaya tersebut sekarang dikenal dengan Jalan H. Zainul Arifin No. 200 A (Mesjid Chaudiyah), Ruko No. 200 B, Ruko No. 200 C, Ruko No. 200 D, Ruko No. 200 E, Ruko No. 200 F dan Ruko No. 200 G Medan.

Oleh karena bangunan - bangunan Mesjid dan Ruko tersebut secara Juridis atas nama Tergugat I, maka Tergugat I menyewakannya kepada Penggugat bangunan Ruko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No. 200-C Medan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan, untuk jangka waktu yang **tidak ditentukan** lamanya terhitung sejak tanggal 1 Juli 1989 dengan uang sewa ditentukan setiap bulan sebesar US\$ 23 (dua puluh tiga dollar Amerika) atau per tahun = 12 bulan x US\$ 23 = US\$ 276 (dua ratus tujuh puluh enam dollar Amerika).

Walaupun sewa menyewa ini dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat, tetapi berdasarkan Pasal 3 Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979, Tergugat I mengikatkan diri kepada CV. Cipta Jaya, sehingga sewa menyewa tersebut secara Hukum berkaitan sekali antara Tergugat I dan CV. Cipta Jaya dengan Penggugat (i.c. Amiruddin).

Dengan demikian jelas bahwa Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan adalah sah demi Hukum, sehingga cukup alasan untuk menyatakan sah demi hukum kedua Akta tersebut" di atas.

6. Bahwa, menurut Pasal 4 huruf a Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut di atas secara tegas dinyatakan : " Sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan dengan perkataan lain selama rumah



toko tersebut masih tetap tegak berdiri dapat ditempati menurut ketentuan yang berwenang, karena itu sewa menyewa . berlaku selain untuk Penyewa dan juga keluarganya demikian pula para ahli warisnya. "

Dengan demikian jelas bahwa antara Tergugat I dengan Penggugat telah mengikatkan diri membuat kesepakatan sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan dan selagi rumah toko tersebut masih tetap tegak berdiri dapat ditempati, dan berlaku juga kepada keluarga serta kepada ahli waris Penggugat.

7. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH. Notaris di Medan yang intinya menyatakan :

" Tergugat I memberi izin dan kesempatan kepada Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya untuk menempati sendiri sebagai Penyewa maupun menunjuk Pihak lain untuk menyewa 6 (enam) pintu Ruko tersebut selama waktu yang tidak ditentukan."

Kemudian, Pasal 1 Akta Perjanjian No. 17 tersebut di atas sesuai dengan Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan, berarti Tergugat I secara Hukum telah memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menyewakan Ruko tersebut kepada Pihak Lain, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan.

8. Bahwa, oleh karena Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH. Notaris di Medan Jo. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan adalah sah demi hukum, karena saling berkaitan antara Tergugat I dengan CV. Cipta Jaya dan Penggugat, maka sudah sewajarnya Eksekusi yang akan dilaksanakan terhadap objek sengketa tersebut harus dibatalkan.
9. Bahwa, pada tanggal 1 April 2003 CV. Cipta Jaya telah dibubarkan berdasarkan Akta Pembubaran Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya No. 2 tanggal 1 April 2003 yang diperbuat dihadapan Nur Eny Ginting, SH. Notaris di Medan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun didalam Pasal 2 Akta Pembubaran tersebut telah dinyatakan : Segala akibat dari pembubaran tersebut demikian juga mengenai hutang - hutang dan /atau tagihan - tagihan, pajak -pajak serta **kewajiban - kewajiban** dari Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya yang **mungkin ada** dan belum ditagih ataupun dibayar sebagaimana mestinya adalah **tetap menjadi Hak** dan tanggungan **bekas para Pesero** dari Perseroan tersebut untuk menerima ataupun membayarnya.

Berarti, CV. Cipta Jaya masih tetap memegang Hak Sewa selama - lamanya selagi bangunan tersebut masih berdiri yakni atas 6 (enam) pintu ruko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No. 200 B, No. 200 C, No. 200 D, No. 200 E, No. 200 F dan No. 200 G Medan, maka walaupun Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya sudah dibubarkan, tetapi Hak Sewanya tetap menjadi kewajiban bekas para Pesero yakni : Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya. Oleh karena Tengku Nurdin telah meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh Ahli Warisnya, yakni Tergugat II.

10. Bahwa, oleh karena adanya Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan B. Ar. Poeloengan, SH., Notaris di Medan Jo. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang dipebuat di hadapan Roesli, SH., Notaris di Medan. Kesemuanya mempunyai hubungan hukum (recht handeling) saling berkaitan satu dengan lainnya.

Dengan demikian cukup alasan Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan menetapkan **sah demi hukum** : Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan B. Ar. Poeloengan, SH., Notaris di Medan;

Bahwa, oleh karena Surat dan Akta-Akta tersebut di atas sah menurut hukum, maka Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan menyatakan Penggugat adalah Penyewa yang sah terhadap rumah toko (ruko) yang terletak di Jl. H. Zainul Arifin No. 200 C Medan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya dan hak sewa tersebut otomatis beralih pada ahli waris Penggugat.

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)



Dan menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran uang sewa atas rumah toko tersebut di atas, setiap bulannya sebesar US\$ 23 (dua puluh tiga dollar Amerika) atau per tahun = 12 bulan x 23 US\$ = US\$ 276 (dua ratus tujuh puluh enam dollar Amerika).

Selanjutnya, menghukum Tergugat II untuk mematuhi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap dalam perkara ini.

11. Bahwa, Tergugat I telah membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat di hadapan Roesli, SH., Notaris di Medan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No. 378/Pdt. G/2003/ PN- Mdn Jo. Putusan Pengadilan tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No. 167 / PDT / 2004 / PT-Mdn Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No. 1543 K/Pdt/2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 30 / PK / Pdt / 2009, tanggal 22 Juli 2009.

Bahwa, dasar Pertimbangan Hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No. 378/Pdt.G/2003/ PN-Mdn Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No. 167/PDT/2004/ PT-Mdn Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No. 1543 K/Pdt/2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 30/PK/Pdt/2009, tanggal 22 Juli 2009 adalah Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 dalam Pasal 21 menyatakan :

" Sewa menyewa rumah baik dengan Perjanjian tertulis maupun dengan Perjanjian tidak tertulis dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang No. 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya Undang-Undang tersebut. "

Sehingga dalam Pertimbangan tersebut dinyatakan bahwa terhadap sewa menyewa yang tercantum didalam Akta No. 40 tanggal 11 September 1989 antara Penggugat dengan Tergugat I akan berakhir tahun 1997, yaitu 3 (tiga) tahun setelah 1994.

Namun, Putusan Perkara / Gugatan Perdata Pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 tersebut di atas, tidak mengikutsertakan Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11



Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan B. Ar. Poeloengan, SH., Notaris di Medan, padahal Surat dan Akta tersebut saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya.

13. Bahwa, Pertimbangan Hukum tersebut di atas adalah sangat keliru dan satu kesalahan yang fatal karena PP No. 44 Tahun 1994 tersebut tidak dapat diterapkan dalam Perkara ini sebab yang membangun ruko tersebut bukanlah Tergugat I tetapi adalah CV. Cipta Jaya, yang mana di dalamnya Penggugat juga ikut menyeter modal untuk CV tersebut. Seandainya CV. Cipta Jaya dan Penggugat tidak bisa menyewa ruko tersebut untuk selamanya, yakni selama ruko tersebut masih berdiri dan dapat dialihkan kepada keluarga maupun ahli waris Penggugat, maka jelas CV. Cipta Jaya dan Penggugat tidak akan membangun ruko tersebut karena semua modal untuk membangun ruko tersebut adalah dari CV. Cipta Jaya dan Penggugat.

Jadi jelas Putusan-Putusan tersebut adalah sangat keliru dan melanggar azas keadilan dan kepatutan, sehingga cukup alasan Putusan-Putusan tersebut di atas tidak memiliki kekuatan Hukum.

Disamping itu, berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jelas menyatakan Perjanjian yang dibuat, yakni yang dituangkan didalam Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 Jo. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 adalah sebagai Undang-Undang yang mengikat antara Para Pihak.

14. Bahwa, gugatan Penggugat dalam hal membatalkan Akta Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang **tidak** mengikut sertakan Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan B. Ar. Poeloengan, SH., Notaris di Medan sedangkan Surat dan Akta-Akta tersebut adalah saling **berkaitan** dan tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya.

Oleh karena itu tindakan Tergugat I yang melakukan pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 telah melanggar perjanjian, yakni melanggar Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979,



sehingga perbuatan Tergugat I dapat dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Sehingga cukup alasan untuk menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

15. Bahwa, sebelum Pengadilan Negeri Medan memutus Pokok Perkara dalam perkara ini, Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan terlebih dahulu memutus perkara ini dalam Putusan Provisi sebagai berikut:

Dalam Provisi

Menunda dan menangguhkan Eksekusi Pengadilan Negeri Medan terhadap 1 (satu) bangunan rumah toko yang terletak di Jl. H. Zainul Arifin No. 200 C Medan untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Tergugat I.

Berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan memanggil para Pihak dalam Perkara ini untuk hadir di Persidangan yang telah ditentukan dan memutus sebagai berikut:

A. PRIMAIR.

I. Dalam Provisi

1. Mengabulkan Permohonan Penggugat Dalam Provisi.
2. Menunda dan menangguhkan Eksekusi Pengadilan Negeri Medan terhadap 1 (satu) bangunan rumah toko yang terletak di Jl. H. Zainul Arifin No. 200 C Medan untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Tergugat I

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
3. Menyatakan sah demi Hukum :
 - a. Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978.
 - b. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)
 - c. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH. Notaris di Medan.
 - d. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan.



4. Menyatakan sah demi Hukum bahwa Penggugat adalah sebagai Penyewa yang sah atas Rumah Toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No. 200 C Medan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan, untuk jangka yang tidak ditentukan dan hak sewa ini beralih kepada ahli waris Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I untuk menerima uang sewa dari Penggugat sebesar US\$ 23 (dua puluh tiga dollar Amerika) per bulan atau per tahun US\$ 23 x 12 = US\$ 276 (dua ratus tujuh puluh enam dollar Amerika).
6. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No. 378/Pdt.G/2002/PN-Mdn. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No. 167/Pdt/2004/PT-Mdn. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No. 1543K/Pdt/2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Juli 2009 No. 30/PK/Pdt/2009 adalah **tidak mempunyai kekuatan Hukum**.
7. Membatalkan Eksekusi Pengosongan Rumah Toko yang terletak di Jl. H. Zainul Arifin No. 200 C Medan.
8. Menghukum Tergugat II untuk mematuhi Putusan ini.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara.

B. SUBSIDAIR.

Mohon Putusan yang seadil - adilnya.

Membaca jawaban dari Tergugat I secara tertulis tertanggal 14 Agustus 2012 mengemukakan sebagai berikut :

Tentang Eksepsi:

Nebis Idem;

Perkara yang dimajukan penggugat dengan daftar No. 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn ini sesungguhnya telah diperiksa dan kemudian dengan segala upaya hukum yang tersedia sesuai undang undang telah pula dipergunakan sepenuhnya oleh penggugat dahulu tergugat/pembanding/pemohon kasasi hingga kemudian pada setiap tingkatan peradilan telah diputus, bahkan pada tingkat kasasi Mahkamah Agung RI dengan keputusannya No 1543 K/Pid/2005 tanggal 08 Maret 2006. Demikian juga ketika penggugat dahulu pemohon peninjauan kembali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan peninjauan kembali No 30 PK/Pdt/2009 tanggal 22 Juli 2009 di Mahkamah Agung RI juga telah diputus dan kesemuanya telah berkekuatan hukum tetap;

Sesuai dengan azas hukum yang berlaku dan yang mengatur beracara dipersidangan perdata ;"setiap perkara yang telah diputus dan keputusannya telah berkekuatan hukum tetap, tidak boleh dituntut dan diadili untuk kedua kalinya ". Demikian juga apa yang tertera didalam Pasal 1917 KUH.Perdata dimana disyaratkan ; "dalam objek dan pihak yang digugat adalah sama serta yang terpenting adalah hubungan hukum yang dipermasalahkan itu adalah sama maka tidak dapat diajukan gugatan untuk kedua kalinya".

Karena objek yang dipersengkatakan baik setelah diputus ditingkat kasasi No. 1543 K/Pdt/2005 tanggal 08 Maret 2006 serta keputusan permohonan Peninjauan Kembali No. 30 PK/Pdt/2009 tanggal 22 Juli 2009 adalah sama yakni rumah toko yang terletak di Jl. H.Zainul Arifin No. 200 C, Kel. Petisah Tengah, Kec. Medan Barat dan kesemua keputusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkraht van gewijsde) dengan objek gugatan dan para pihaknya (penggugat dan tergugat) didalam perkara No. 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn, maka secara hukum, patut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan perkara ini tidak dapat dituntut dan diadili untuk kedua kalinya, karena bertentangan dengan azas Nebis In Idem. Hal ini sejalan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1998, Hal 173 yang menyatakan ; bila terjadi keputusan Pengadilan menolak untuk mengabulkan dalil/bantahan pihak yang sejak awal dinyatakan bukan sebagai yang berhak atas objek) dan keputusannya telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) maka putusan tersebut sudah melekat (bersifat positif). Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan perkara untuk kedua kalinya. Sehingga karena itu patutlah perkara ini untuk dinyatakan ditolak;

Tentang pokok perkara:

Obscuur libel;

Jika ditelisik dengan seksama dan cermat dimana isi gugatan penggugat ini sangat tidak jelas dan kabur sama sekali disebabkan sesungguhnya tidak ada kaitan / korelasi hukumnya antara satu pernyataan dengan pernyataan lainnya. Perjanjian sewa menyewa yang tertera pada akta No. 40 tanggal 11 September



1989 dengan akte perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 sama sekali tidak berkorelasi hukum. Apalagi subjek hukum yang mengikatkan diri antara para pihak berlainan. Pada akte perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 subjek yang mengadakan perikatan adalah antara Tergugat I dengan ayah Tergugat II. Sedangkan pada akte No. 40 tanggal 11 September 1989 yang mengadakan perjanjian adalah penggugat dengan Tergugat I. Kalaupun ada hubungan hukum antara penggugat dengan ayah tergugat II, hal tersebut sebatas pertaliannya didalam satu perseroan komanditer. Sebagaimana diketahui, perseroan komanditer bukanlah badan hukum sehingga karena itu pula bukan merupakan subjek hukum yang dapat bertindak sendiri. Kebijakan dan perbuatan hukum yang dilakukan menjadi tanggung jawab masing masing person dan perseroan tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya. Sehingga tidak ada alasan dan dalil sama sekali untuk menyamakan apa yang diperbuat oleh direktur CV. Cipta Jaya (ayah tergugat I) dengan yang diperikatkan oleh penggugat. Korelasi atau pertalian hukum diantara kedua akte tersebut tidak saling berhubungan. Hal itulah yang mengakibatkan gugatan ini menjadi kabur (obscuur libel).

Disamping itu tidak ada kaitan dan korelasi antara isi gugatan penggugat, disatu sisi penggugat hendak menyatakan perjanjian sewa antara penggugat dengan tergugat I sebagai sah (posita) tetapi dipihak lain penggugat meminta kepada hakim untuk membatalkan eksekusi yakni objek sengketa yang sudah berkekuatan tetap (Inkrach). Jadi sinkronisasi antara posita dengan petitum yang dimajukan penggugat sama sekali tidak jelas / kabur;

Tentang sewa menyewa tanpa tenggang waktu :

Di dalam KUH. Perdata jelas disebutkan bahwa sewa menyewa itu terikat dengan jangka waktu tertentu, demikian juga dengan Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 tentang penghuni rumah oleh bukan pemilik. Pasal 21 nya menyebutkan : sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menyebutkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya UU No. 4 tahun 1992 dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang undang tersebut. Ketentuan ini sudah jelas dan tegas menyebutkan bahwa sesungguhnya perikatan hukum tentang sewa menyewa rumah haruslah dengan menyebutkan tenggang waktu, untuk berapa lama sewa menyewa rumah itu berlangsung. Sehingga tidak ada dan tidak diperkenankan penyewaan rumah dengan tanpa batas waktu. Jika



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketemukan hal sedemikian (sewa rumah) tanpa tenggang waktu maka hal tersebut tentu harus dinilai sebagai berlawanan dengan hukum yang berlaku;

Konsekwensi logisnya adalah bahwa gugatan penggugat yang mendalilkan dimana perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat I tanpa menentukan batas waktu, dapat dinilai sebagai menyalahi ketentuan hukum yang berlaku karena itu harus dinyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum;

Tentang tergugat II:

Dimasukkannya tergugat II kedalam arus gugatan ini oleh penggugat semata mata hanya dimaksudkan penghilangan atau pengaburan hakekat dari azas hukum Nebis In Idem. Penggugat mencoba menggiring Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk tidak memperhatikan dan melihat kemungkinan memberi keputusan yang mengarah kepada Nebis In Idem. Padahal jelas dan tegas sekali bahwa azas Nebis In Idem itu berlaku terhadap objek sengketa yang diajukan oleh penggugat ini karena objek perkaranya sama dan sudah diputus oleh pengadilan dan sudah inkrah (tetap), hubungan hukumnya sama, subjek hukumnya juga sama;

Tentang penundaan eksekusi:

Sebenarnya sudah tidak ada lagi upaya hukum yang hendak dipergunakan oleh penggugat guna menghindari eksekusi atas keputusan MARI. baik karena kasasi maupun Permohonan Peninjauan Kembali yang masing masing sudah berkekuatan hukum tetap (inkrah) dan bahkan upaya tergugat sudah meminta Pengadilan Negeri Medan untuk segera mengeksekusi guna kepastian hukum, tetapi tertunda pelaksanaan hanya dikarenakan masuknya gugatan ini;

Objek gugatan ini secara pasti dan positif telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap sehingga secara hukum sudah ditetapkan siapa yang berhak (tergugat I) dan siapa pula yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi karena itu tidak ada lagi yang hendak dipersengketakan antara penggugat dengan tergugat. Dengan demikian tidak dapat lagi objek sengketa ini untuk diajukan sebagai perkara untuk kedua kalinya (Relitigation) kepada pihak yang sama, mengenai objek yang sama dengan dalil gugatan yang sama dan dalam hubungan hukum yang sama;

Penundaan pelaksanaan eksekusi justru kontroversial dengan azas hukum Uit Voerbaar Bij Voorraad (keputusan serta merta). Hakekat dan makna dari azas keputusan dapat dijalankan dengan serta merta itu dimaksudkan sebagai



keyakinan hakim yang memeriksa perkara bahwa pemohonnya memang diyakini sebagai pemegang hak dan diragukannya pihak lawan / tergugat akan menghilangkan /menyingkirkan harta benda yang menjadi objek gugatan;

Membacar jawaban dari Tergugat II secara tertulis tertanggal 14 Agustus 2012 mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa, benar berdasarkan Akta Perseroan Komanditer No. 73 tanggal 10 April 1975, yang diperbuat dihadapan Roesli, SH., Notaris di Medan, Penggugat bersama-sama dengan Tengku Nurdin, telah mendirikan Perseroan yang bernama CV. CIPTA JAYA.

Dan yang menyettor modal untuk Perseroan tersebut adalah benar Tengku Nurdin bersama-sama dengan Penggugat, serta Tengku Nurdin adalah sebagai Pesero Pengurus dengan Jabatan Direktur.

2. Bahwa, benar antara Tergugat I (Yayasan The South Indian Muslim Mosque & Welfare) sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat II (i.c. Tengku Nurdin selaku Direktur CV. CIPTA JAYA) sebagai Pihak Kedua, telah diperbuat Surat Perjanjian dibawah tangan tanggal 22 Februari 1978.

3. Bahwa, dalam Pasal I dari Surat Perjanjian tersebut di atas tercantum :

" Pihak Pertama memberikan tugas kepada Pihak Kedua untuk membongkar mesjid Pihak Pertama yang terletak di Jln. H. Zainul Arifin, Medan dan kemudian membangun mesjid yang baru sesuai dengan gambar yang terdiri dari gedung permanent dan menyediakan sebuah gang dengan ukuran lebar 3 (tiga) meter.

Dalam menjalankan tugas ini Pihak Pertama menguasai kepada pihak Kedua untuk menguruskan soal perizinan kepada Pemerintah. "

Dalam Pasal III tercantum :

" Sebagai imbalan dari pembangunan mesjid pihak Pertama memberikan hak kepada pihak Kedua untuk membangun gedung di atas tanah pihak Pertama dengan ukuran lebih kurang 24 M x 16 M, dengan hak sewa sesuai dengan penyewa-penyewa lain yang tidak pernah diberikan oleh pihak Pertama kepada pihak Ketiga. Pihak Kedua diberi hak untuk mengoverkan gedung yang dibangun kepada pihak Ketiga. "

Dalam Pasal IV tercantum :



" Disamping pasal III di atas pihak Kedua akan membayar uang sebanyak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ditambah dengan jumlah uang izin bangunan yang telah dibicarakan oleh pihak Kedua dengan pihak Pemerintah Kota Madya Medan. "

4. Bahwa, berdasarkan kwitansi tanggal 23 Februari 1978 Tergugat II telah membayar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat I, yang dalam kwitansi tercantum :

▶ " untuk pembayaran uang ganti rugi atas sebidang tanah terletak di Jalan H. Zainul Arifin No. 200 A Medan, sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978."

5. Kemudian untuk memperkuat Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 tersebut oleh Tergugat I sebagai Pihak Pertama dan Tengku Nurdin selaku Direktur untuk dan atas nama CV. Cipta Jaya (i.c. Tergugat II) sebagai Pihak Kedua, telah diperbuat Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979, dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH., Notaris di Medan;

Dalam Perjanjian No. 17 tersebut dinyatakan a.l.:

" pihak pertama telah memberi izin kepada dan atas biaya pihak kedua tidak ada yang dikecualikan untuk membongkar bangunan mesjid tersebut dan sebagai gantinya di atas tanah itu juga mendirikan 1 (satu) gedung mesjid baru permanen dan 6 (enam) pintu rumah toko bertingkat permanen dengan memakai syarat-syarat yang lebih lanjut diuraikan dalam Surat Perjanjian tersebut. "

6. Dalam Pasal 1 dari Akta No. 17 tersebut tercantum a.l.:

" Pihak pertama memberi izin dan kesempatan kepada pihak kedua yang diterima baik oleh pihak kedua untuk menempati baik untuk diri sendiri sebagai penyewa maupun menunjuk pihak lain untuk menyewa 6 (enam) pintu rumah toko tersebut di atas, selama waktu yang tidak ditentukan dengan perkataan lain selama rumah toko tersebut masih tegak berdiri dan dapat ditempati menurut ketentuan yang berwenang; Jika pihak lain yang ditunjuk pihak kedua selaku penyewa rumah-rumah toko tersebut., maka pihak kedua berhak dan berwenang menerima dari para penyewa uang ganti rugi yang besarnya ditetapkan oleh dan untuk pihak kedua sendiri. Uang ganti rugi yang diterima pihak kedua dari para penyewa merupakan imbalan atau kontra prestasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pihak kedua, akan tetapi semua uang sewa adalah teruntuk dan bagian pihak pertama. "

Dalam Pasal 3 tercantum a.l.:

" Pihak pertama mengikatkan diri kepada pihak kedua dan pihak lain untuk membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa. "

Di dalam Pasal 4 dari Akta No. 17 tersebut tegas dinyatakan :

" sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan dengan perkataan lain selama rumah toko tersebut masih tetap tegak berdiri dan dapat ditempati menurut ketentuan yang berwenang, karena itu sewa menyewa berlaku selain untuk penyewa dan keluarganya demikian pula para ahliwarisnya. "

7. Disamping itu Tengku Nurdin yang bertindak untuk diri sendiri dan sebagai Mantan Direktur CV. Cipta Jaya sebagai Pelawan ada mengajukan verzet (Perlawanan) yang terdaftar di Pengadilan Negeri Medan dengan Perkara No. 26/ Pdt.G/2009/PN-Mdn, lawan :

1. Yayasan The South Indian Muslim Mosque & Welfare, sebagai : Terlawan I.
2. Amiruddin, sebagai : Terlawan II.
3. Jhon, sebagai: Terlawan III.

Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan No. 26/Pdt.G/2009/PN-Mdn tanggal 14 September 2009 telah memutuskan dengan Amarnya :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Terlawan I tidak dapat diterima,

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan provisi Pelawan,

Dalam Kompensi :

1. Mengabulkan Perlawanan untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa : a. Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978, b. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH., Notaris di Medan adalah sah ;
3. Menyatakan bahwa perlawanan tersebut di atas tepat dan beralasan ;
4. Menyatakan pula karenanya bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
5. Menetapkan Pelawan adalah selaku bekas Para Pesero Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya adalah Penyewa sah untuk selama lamanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau selama pakai atas bangunan rumah toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No. 200 B, No. 200 C, No. 200 D, No. 200 E, No. 200 F dan No. 200 G Medan ;

6. Menyatakan menolak Perlawanan Pelawan selebihnya ;
7. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara masing-masing separuhnya, yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. 221.000,- (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Bahwa, didalam Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Medan tersebut pada halaman 34 dinyatakan a.l.:

" berdasarkan pada pasal 3 (2) Undang-Undang No. 04 thn. 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa Peradilan tidak hanya sekedar untuk melaksanakan dan menegakkan hukum semata tapi juga melaksanakan dan menegakkan keadilan, maka karenanya dalam perkara ini akan dirasa tidak adil apabila orang yang secara hukum masih berhak (Pelawan sebagai penyewa), apa lagi Pelawan sebagai orang yang membiayai membangun obyek sengketa tapi kemudian akan tergusur karena hukum pula (Eksekusi Putusan) "

- 9 Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 26/Pdt.G/2009/PN-Mdn tersebut di atas telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan No. 53 /PDT/2010/PT-Mdn, tanggal 05 April 2010 dan oleh Mahkamah Agung RI dengan Putusan No. 3043 K /PDT/2010 tanggal 30 Maret 2011;

10. Bahwa, oleh karena :

- a. Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 dan
- b. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH., Notaris di Medan ;
Adalah sah menurut hukum, dan CV. Cipta Jaya pun telah ditetapkan sebagai Penyewa yang sah untuk selama-lamanya atau selama pakai atas bangunan Rumah Toko yang terletak di Jln. H. Zainul Arifin No. 200 B, No. 200 C, No. 200 D, No. 200 E, No. 200 F dan No. 200 G Medan sesuai dengan Putusan-Putusan tersebut diatas dan Putusan tersebut telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde), maka jelas objek perkara dalam perkara aquo, yakni Ruko No. 200 C tersebut



adalah **hak sewa selama-lamanya atau selama pakai** dari CV. Cipta Jaya (i.c. Tergugat II).

11. Bahwa, **seluruh biaya** atau **modal** untuk membangun Mesjid Chaudiyah dan 6 (enam) pintu Ruko tersebut di atas adalah **ditanggung** oleh CV. Cipta Jaya yang dalam hal ini Penggugat (Amiruddin) ikut sebagai Pendiri dan menyeter modal kepada CV. Cipta Jaya tersebut, sedangkan Tergugat I (Yayasan The South Indian Muslim Mosque & Welfare) sama sekali tidak ada mengeluarkan uang sepeser pun, oleh sebab itulah maka kepada CV. Cipta Jaya diberi hak **sewa untuk selama-lamanya** atau **selama pakai**, bahkan dapat dialihkan kepada Ahli Waris;

Seandainya tidak diberi hak sewa selama-lamanya, atau selama pakai dan dapat dipindahkan kepada Ahli warisnya tentu CV. Cipta Jaya tidak akan mau membangun Mesjid dan 6 (enam) Ruko tersebut dengan biaya yang seluruhnya ditanggung CV. Cipta Jaya, termasuk Penggugat yang turut menyeter modal untuk biaya-biaya pembangunan tersebut; Oleh karena itu, secara **moral justice** CV. Cipta Jaya dan Penggugat yang telah menyewa Ruko No. 200 C tersebut, wajar dilindungi Hukum;

12. Bahwa, seandainya harta Tergugat I bukan berasal dari wakaf (stichting), maka jelas persil tanah tempat 6 (enam) Ruko tersebut dibangun, sudah diperbuat Akta Peralihannya (Akta Jual Beli) antara Tergugat I dengan CV. Cipta Jaya ataupun kepada Si Penyewa. Tetapi oleh karena persil tanah tersebut adalah tanah wakaf, maka tidak bisa diperjual belikan; Oleh karena itu, Tergugat I harus mematuhi Perjanjian Sewa Menyewa untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya atau selama pakai bahkan dapat dialihkan kepada Ahli Waris Si Penyewa;

13. Bahwa, diperbuatnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11-09-1989, dihadapan Roesli, SH., Notaris di Medan antara Tergugat I sebagai Pihak Pertama (yang menyewakan) dan Penggugat (i.c. Amiruddin) sebagai Pihak Kedua (yang menyewa) adalah berdasarkan Akta Perjanjian No. 17 tersebut di atas.

Sehingga dalam Pasal 1 dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa No: 40, jelas tercantum :



" Perjanjian sewa menyewa ini diperbuat untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya terhitung sejak tanggal satu Juli seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan (01-07-1989);

Hak sewa ini secara otomatis beralih pada ahli waris si pemegang hak sewa. "

Hal ini sesuai dengan Pasal 4 huruf a dari Akta Perjanjian No.17 tersebut.

Sehingga hak Penggugat sebagai Penyewa terhadap objek perkara untuk selama lamanya atau untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya, bahkan secara otomatis beralih kepada Ahli warisnya, adalah wajib dilindungi hukum;

14. Bahwa, Tergugat II (i.c CV. Cipta Jaya) sebagai Pemborong yang awalnya membuat Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH., Notaris di Medan, tidak dapat melepaskan tanggung jawabnya, seandainya perjanjian sewa menyewa selama pakai tersebut, atau selama Ruko tersebut tetap berdiri dan berlaku pula kepada Ahli Warisnya, dirubah menjadi sewa menyewa dengan waktu tertentu;

15. Oleh karena itu, menurut pendapat Tergugat II (i.c. CV. Cipta Jaya) tindakan Tergugat I yang telah membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989, yang diperbuat dihadapan Roesli, SH., Notaris di Medan adalah telah **bertentangan** dengan Akta Perjanjian No. 17 menyatakan :

" Sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan atau selama Ruko tersebut masih tetap tegak berdiri dan berlaku juga untuk para ahli warisnya. "

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Tergugat II mohon semoga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan memutuskan perkara ini dengan seadil adilnya.

Membaca putusan Pengadilan Negeri Medan nomor : 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2013, yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp. 396.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akte Banding nomor : 14/2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Februari 2013, bahwa Kuasa Hukum Pembanding I semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan nomor : 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2013 untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang menyatakan bahwa pada tanggal 3 April 2013, permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara seksama masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II, dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat I;

Membaca surat memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 3 Mei 2013, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 3 Mei 2013 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, dan kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 8 Mei 2013;

Membaca surat kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 15 Mei 2013, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Mei 2013, dan surat kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan/ disampaikan secara seksama kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, dan kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 17 Mei 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Akte Banding nomor : 15/2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Februari 2013, bahwa Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan nomor : 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2013 untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 April 2013, dan tanggal 3 April 2013, permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara seksama masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding I semula Penggugat, dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat I;

Membaca surat memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II tertanggal 8 Mei 2013, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Mei 2013 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara seksama kepada Kuasa Hukum Pembanding I semula Penggugat, dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 29 April dan tanggal 17 Mei 2013;

Membaca Relas Pemberitahuan Membaca Berkas Banding, yang disampaikan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding I semula Penggugat, kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II, dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat I, masing-masing pada tanggal 29 April 2013, dan tanggal 10 April 2013, untuk meneliti dan memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding masing-masing dari Kuasa Hukum Pembanding I semula Penggugat, dan dari Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara



serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 3 Mei 2013, dan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II tertanggal 8 Mei 2013, pada prinsipnya tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama, melainkan hanya merupakan pengulangan dari jawab menjawab yang telah disampaikan di persidangan, dan semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 15 Mei 2013, dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding I semula Penggugat tertanggal 10 September 2012, pada prinsipnya menyetujui putusan Pengadilan tingkat pertama, oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan nomor : 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2013, memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 3 Mei 2013, dan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II tertanggal 8 Mei 2013, dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 15 Mei 2013, berpendapat alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan menurut hukum dan menjadikannya sebagai alasan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor : 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2013, yang dimintakan banding tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan KUHPerdata dan RBg, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I semula Penggugat, dan Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor : 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2013, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Kamis** tanggal **20 Nopember 2014** oleh kami : **DAHLIA BRAHMANA, SH.MH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, **YANSEN PASARIBU, SH.**, dan **KAREL TUPPU, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 25 Juli 2014, nomor : 232/PDT/2014/PT.MDN, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari itu juga, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta **HAMONANGAN RAMBE, SH.MH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun kuasa hukumnya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **YANSEN PASARIBU, SH.**

DAHLIA BRAHMANA, SH.MH.

2. **KAREL TUPPU, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI,

HAMONANGAN RAMBE, SH.MH.

Perincian Biaya :

- | | |
|----------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp. 139.000,-</u> |

Jumlah Rp. 150.000,-



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia