



PUTUSAN
Nomor 263 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

TENGKU NURDIN, untuk diri sendiri dan sebagai Mantan Direktur CV. Cipta Jaya, d/h beralamat di Jalan Pemuda Nomor 7 Medan/Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 B Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Suharti, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat/Pengacara, beralamat di Jalan Jenderal A. Yani VII Nomor 25 A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2012;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding;

L a w a n

YAYASAN THE SOUTH INDIAN MUSLIM MOSQUE & WELFARE COMMITTEE, beralamat di Jalan H Zainul Arifin Nomor 200 Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rosfiana Tanjung, S.H. Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Rosfiana Tanjung, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Tanjung Anom Nomor 2 Perintis Medan Timur Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2012;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terlawan I/Terbanding I;

D a n :

1. **AMIRUDDIN**,
2. **JHON**, keduanya bertempat tinggal di Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 C Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eddy Anwar Nasution, S.H. dan Kawan, Para Advokat dan Penasehat Hukum, beralamat di Jalan Alfalah Raya Komplek Gaharu Twon House B Nomor 4 Glugur Darat Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2012
Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3043 K/Pdt/2010 tanggal 30 Maret 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terlawan I/Terbanding I dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Terlawan/Para Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 April 1975 Pelawan dan Terlawan II (i.c. Amiruddin) ada mendirikan 1 (satu) Perseroan Komanditer yang diberi nama CV. Cipta Jaya berkedudukan di Medan, yang tertuang di dalam Akta Perseroan Komanditer Nomor 73 yang diperbuat dihadapan Roesli, Notaris di Medan, sebagai Direkturnya adalah Pelawan dan Terlawan II adalah sebagai Pesero Komanditer;

Adapun maksud dan tujuan Perseroan ini adalah antara lain "Mendirikan dan menjalankan pemborongan bangunan-bangunan, melaksanakannya atau menyuruh pihak lain melaksanakannya (kontraktor) dan selanjutnya melakukan dan mengerjakan segala sesuatu yang berhubungan dengan itu";

2. Bahwa Pelawan adalah Pesero Pengurus yang bertanggung jawab sepenuhnya dengan jabatan Direktur, berhak dan berkuasa mewakili Perseroan dimanapun dan terhadap siapapun juga, baik di dalam maupun diluar Pengadilan dan berhak melakukan segala perbuatan pemilikan dan pengurusan untuk dan atas nama perseroan;
3. Bahwa Pelawan selaku Direktur CV. Cipta Jaya ada membuat Perjanjian dengan Terlawan I berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 yang mana Terlawan I memberi tugas kepada Pelawan untuk membongkar Mesjid Terlawan I yang terletak di Jalan Zainul Arifin Medan dan kemudian membangun Mesjid yang baru sesuai dengan gambar yang terdiri dari gedung permanent dan menyediakan sebuah gang dengan ukuran 3 m, selanjutnya Terlawan I menguasai kepada Pelawan untuk mengurus perizinan kepada Pemerintah;

Kemudian, sebagai imbalan dari pembangunan Mesjid baru tersebut, Terlawan I memberikan hak kepada Pelawan untuk membangun 6 (enam) unit rumah toko (ruko) berlantai III yang seluruh biayanya ditanggung oleh Pelawan di atas tanah Terlawan I yang berukuran $\pm 24 \text{ m} \times 16 \text{ m}$ dengan hak sewa selama pakai atau dengan kata lain hak sewa selama-lamanya dan

Halaman 2 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan diberi hak juga untuk mengoverkan 6 (enam) unit rumah toko tersebut kepada pihak lain;

Selanjutnya Pelawan membayar kepada Terlawan I uang sebanyak Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Dengan demikian jelas bahwa antara Pelawan dengan Terlawan I mempunyai hubungan hukum (*rechts handeling*) dalam masalah pembangunan 1 (satu) Mesjid dan 6 (enam) unit rumah toko (ruko) yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Medan tersebut;

4. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 tersebut di atas dibuat dengan Akta dibawah tangan, maka untuk menguatkan Perjanjian tersebut. Terlawan I dan Pelawan kembali membuat kesepakatan yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan.S.H. Notaris di Medan, dimana Terlawan I menyatakan "Sebidang tanah bekas Hak *eigendom vervonding* Nomor 1 (seb) seluas $\pm 1.313 \text{ m}^2$, (seribu tiga ratus tiga belas meter persergi) terletak di Prop. SU, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Barat, Kampung Petisah Tengah Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 A yaitu yang dimaksud dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 14 Pebruari 1978 Nomor 268/II/SKPT/SDA/1978 berikut pengukuran dan lain-lain tanggal 27 April 1987 Nomor 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 bertingkat adalah benar hak dan kepunyaan Terlawan I, yang mana berdasarkan Akta Pendirian (Akta Wakaf tanggal 22 Oktober 1953) Harta Benda Terlawan I tidak boleh digadaikan (diagunkan) dan diperjual belikan, dan Jalan H. Zainul Arifin tersebut telah diperlebar sehingga bangunan Mesjid tersebut terkena, karena ini harus dibongkar";

Dengan demikian menurut Terlawan I yang menyatakan berpedoman kepada isi Penetapan Kepala Kantor Urusan Agama Medan tanggal 9 Desember 1953 Nomor 3, maka sesuai dengan Surat Perjanjian dibawah tangan tanggal 22 Pebruari 1978, Terlawan I telah memberi izin kepada Pelawan dan atas biaya Pelawan tidak ada yang dikecualikan untuk membongkar bangunan Mesjid tersebut dan sebagai gantinya di atas tanah itu juga Pelawan mendirikan 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanent dan 6 (enam) pintu rumah toko berlantai III, yang semua biayanya ditanggung oleh Pelawan;

5. Bahwa dengan adanya Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 *juncto* Akta

Halaman 3 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/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)



Perjanjian Nomor 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 berlantai III tersebut adalah Pelawan dengan biaya Pelawan sendiri, sehingga secara faktual ke 6 (enam) pintu ruko tersebut adalah hak Pelawan, tetapi secara Juridis, karena Terlawan 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 berlantai III tersebut tetap dibuat atas nama Terlawan I:

6. Bahwa bangunan-bangunan yang didirikan Pelawan tersebut sekarang dikenal dengan Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 A (Mesjid Chaudiyah) Nomor 200 B. Nomor 200 C, Nomor 200 D, Nomor 200 E, Nomor 200 F dan Nomor 200 G Medan (rumah-rumah toko/ruko):

Oleh karena bangunan-bangunan Mesjid dan Ruko tersebut secara Juridis atas nama Terlawan I, maka Terlawan I menyewakannya kepada Terlawan II Ruko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 C Medan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 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 yang tidak 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 dolar Amerika);

Walaupun sewa menyewa ini dilakukan Terlawan I dengan Terlawan II, tetapi berdasarkan Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979, Terlawan I mengikatkan diri kepada Pelawan, sehingga sewa menyewa tersebut secara hukum berkaitan sekali antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan;

Dengan demikian jelas bahwa Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli.SH. Notaris di Medan adalah sah demi Hukum, karena berdasarkan Pasal 1338 BW jelas telah mengikat para pihak, sehingga cukup alasan untuk menyatakan sah demi hukum kedua Akta tersebut di atas;

7. Bahwa dalam Pasal 4 a dari Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut 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 Terlawan I dengan Pelawan telah mengikatkan diri membuat kesepakatan sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan dan selagi rumah toko tersebut masih tetap tegak berdiri dapat ditempati;

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan,SH. Notaris di Medan yang intinya menyatakan "Terlawan I memberi izin dan kesempatan kepada Pelawan 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 Nomor 17 tersebut di atas sesuai dengan Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli.SH. Notaris di Medan, berarti Terlawan I secara hukum telah memberi kesempatan kepada Terlawan II untuk menyewakan Ruko tersebut kepada Terlawan III untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, berarti terjadinya sewa menyewa antara Terlawan II dengan Terlawan III adalah sah secara hukum;

9. Bahwa tanpa setahu Pelawan antara Terlawan I sebagai Penggugat dengan Terlawan II sebagai Tergugat I dan Terlawan III sebagai Tergugat II telah bersengketa/berperkara dan perkara tersebut telah diputus oleh masing-masing Pengadilan yakni Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 Nomor 378/Pdt.G/2002/PN Mdn. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 Nomor 167/PDT/2004/PT MDN. *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 Nomor 1543 K/Pdt/2005;

Adapun amar putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 Nomor 1543 K/Pdt/2005 adalah sebagai berikut:

Mengadili:

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi Amiruddin dan Jhon tersebut;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 167/PDT/2004/PTMDN, tanggal 21 September 2004 yang memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 378/Pdt.G/2002/PN Mdn, tanggal 13 Maret 2003 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Halaman 5 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II;

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli.SH. Notaris di Medan;
- Menyatakan demi hukum tindakan/perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan/menyewakan bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut kepada Tergugat II dan tindakan Tergugat II yang telah menerima hak sewa dari Tergugat I tanpa memberitahukan dan tanpa seizin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menempati atau mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan bangunan rumah toko tersebut serta menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa menerima suatu imbalan apapun, bila perlu dengan upaya paksa;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Walaupun putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tersebut di atas telah menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli.SH. Notaris di Medan, berarti Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan.SH. Notaris di Medan tetap sah dan berlaku;

Dengan demikian Pelawan mohon semoga Pengadilan Negeri Medan menyatakan sah demi hukum Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 *juncto* Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armono Poeloengan.SH. Notaris di Medan;

10. Bahwa Pelawan tidak ikut sebagai pihak dalam perkara perdata yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 Nomor 378 / Pdt.G/2002/PN Mdn, *juncto* Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 Nomor 167/PDT/2004/PT MDN, *juncto* Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 Nomor 1543 K/Pdt/2005;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Terlawan I telah memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk melaksanakan putusan Kasasi tersebut di atas, sehingga Pengadilan Negeri Medan akan melakukan eksekusi, berdasarkan eksekusi Pengadilan Negeri Medan Nomor 80/Eks/2008/378/Pdt.G/2002/PN Mdn;
12. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978 *juncto* Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan.SH. Notaris di Medan. *juncto* Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,SH. Notaris di Medan *juncto* Akta Pemindahan Hak Sewa Nomor 99 tanggal 17 April 1979 yang diperbuat dihadapan Djaidir.SH. Notaris di Medan adalah sah demi hukum, karena saling berkaitan antara Pelawan dengan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, maka sudah sewajarnya eksekusi yang akan dilaksanakan terhadap objek sengketa tersebut harus dibatalkan;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 4 huruf e Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeioengan.SH. Notaris di Medan, Penyewa dapat memindahkan Hak Sewanya kepada pihak lain dengan kewajiban setiap pemindahan Hak Sewa tersebut harus diberitahukan kepada Terlawan I;
Hal tersebut telah dilakukan oleh Terlawan II yang memberitahukan pemindahan Hak Sewa kepada Terlawan III;
Oleh karena pemberitahuan Pemindahan Hak Sewa tersebut telah dilakukan oleh Terlawan II, maka secara hukum Terlawan II telah memenuhi ketentuan Pasal 4 huruf e Akta Perjanjian Nomor 17 tersebut;
Dengan demikian jelas bahwa Perjanjian antara Pelawan dengan Terlawan I dan Sewa Menyewa antara Terlawan I dengan Terlawan II maupun pemindahan Hak Sewanya dari Terlawan II kepada Terlawan III telah sesuai dengan prosedur Hukum;
14. Bahwa pada tanggal 1 April 2003 CV. Cipta Jaya telah dibubarkan berdasarkan Akta Pembubaran Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya Nomor 2 tanggal 1 April 2003 yang diperbuat dihadapan Nur Eny Ginting,S.H. Notaris di Medan;
Namun di dalam 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

Halaman 7 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nomor 200 B, Nomor 200 C, Nomor 200 D, Nomor 200 E, Nomor 200 F dan Nomor 200 G Medan, maka walaupun Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya sudah dibubarkan, tetapi Hak Sewanya tetap menjadi kewajiban bekas para Pesero yakni: Pelawan dan Terlawan II;

Dengan demikian jelas bahwa yang berhak atas Hak Sewa selama-lamanya selagi bangunan tersebut masih berdiri terhadap 6 (enam) pintu rumah Toko ataupun khusus terhadap objek sengketa rumah toko Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 C Medan tersebut adalah Pelawan dan Terlawan. Seandainya Pelawan tidak mempunyai hak sewa selama-lamanya atau selama pakai. Sudah tentu Pelawan tidak akan bersedia membangun 1 (satu) Mesjid dan 6 (enam) pintu rumah toko tersebut, dengan biaya seluruhnya ditanggung oleh Pelawan ditambah lagi uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) serta biaya-biaya izin bangunan-bangunan tersebut;

15. Bahwa oleh karena yang berhak atas Hak Sewa selama-lamanya selagi bangunan tersebut masih berdiri atas rumah toko Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 C Medan tersebut adalah Pelawan dan Terlawan II, maka gugatan Terlawan I kepada Terlawan II dan III untuk membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli.SH. Notaris di Medan dan mengosongkan bangunan rumah Toko Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 C Medan tersebut adalah kurang/tidak lengkap, karena Terlawan I tidak mengikut sertakan Pelawan di dalam perkara pokok yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 Nomor 378/Pdt.G/2002/PN Mdn, *juncto* Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 Nomor 167/PDT/2004/PT MDN, *juncto* Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 Nomor 1543 K/Pdt/2005, dengan kata lain orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*pluriul litis consortium*);

Dengan demikian jelas bahwa gugatan Terlawan I/Penggugat dalam perkara perdata yang telah diputus Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 Nomor 378/Pdt.G/2002/PN Mdn, *juncto* Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 Nomor 167/PDT/2004/PT MDN, *juncto* Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 Nomor 1543 K/Pdt/2005 adalah tidak mempunyai

Halaman 8 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/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)



kekuatan hukum;

16. Bahwa perlawanan ini diajukan berdasarkan bukti autentik yang kebenarannya tidak dapat dibantah, karena realisasi pembangunan Mesjid Chaudiyah dan 6 (enam) pintu rumah toko tersebut seluruhnya dengan biaya Pelawan sudah terlaksana dengan baik, dengan kata lain dalam Pembangunan Mesjid Chaudiyah dan 6 (enam) pintu rumah toko tersebut Terlawan I tidak mengeluarkan uang untuk biaya pembangunannya, bahkan Terlawan I menerima uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Pelawan pada tanggal 23 Pebruari 1978;

Dengan demikian Pelawan mohon semoga Pengadilan Negeri Medan mengabulkan Perlawanan Pelawan dan menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;

Bahwa sebelum Pengadilan Negeri Medan memutus pokok perkara dalam perkara ini, Pelawan mohon semoga Pengadilan Negeri Medan terlebih dahulu memutus perkara ini dalam putusan Provisi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

"Menunda dan menangguhkan eksekusi Pengadilan Negeri Medan Nomor 80/Eks/2008/Pdt.G/2002/PN Mdn, terhadap 1 (satu) bangunan Rumah Toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 C Medan untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Terlawan I";

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

A. Primair:

I. Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan Pelawan dalam Provisi;
2. Menunda dan menangguhkan eksekusi Pengadilan Negeri Medan Nomor 80/Eks/2008/378/Pdt.G/2002/PN Mdn, terhadap 1 (satu) bangunan rumah toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 C Medan untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Terlawan I;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan sah demi hukum:
 - a. Surat Perjanjian tanggal 22 Pebruari 1978;
 - b. Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan.SH. Notaris di Medan;



- c. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,S.H. Notaris di Medan;
- d. Akta Pemindahan Hak Sewa Nomor 99 tanggal 17 April 1997 yang diperbuat dihadapan Djaidir.SH. Notaris di Medan;
4. Menyatakan bahwa Pelawan dan Terlawan II selaku bekas para Pesero Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya adalah Penyewa sah untuk selama-lamanya atau selama pakai atas bangunan rumah toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 B, Nomor 200 C, Nomor 200 D, Nomor 200 E. Nomor 200 F dan Nomor 200 G Medan;
5. Menyatakan sah demi hukum Sewa Menyewa terhadap rumah toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 C Medan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli,S.H. Notaris di Medan;
6. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 Nomor 378/Pdt.G/2002/PN Mdn, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 Nomor 167/PDT/2004/PT MDN, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 Nomor 1543 K/Pdt/2005 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan batal eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Medan berdasarkan eksekusi Nomor 80/Eks/2008/378/Pdt.G/2002/PN Mdn, terhadap 1 (satu) bangunan rumah Toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 C Medan;
8. Menghukum Termohon I, II dan III untuk membayar ongkos perkara;

B. Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Bahwa Pelawan tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan | perkara *a quo*;

1. Bahwa Terlawan I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil di dalam Perlawanan (*verzet*) kecuali atas apa yang di akuinya dengan tegas;
2. Bahwa terhadap perkara *a quo* ini Nomor 26/Pdt.G/2009/PN Mdn, sudah pernah diperkarakan baik di tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan Mahkamah Agung, hal ini terlihat di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1543 K/Pdt/2005, tanggal 08 Maret 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 167/PDT/2004/PT MDN, tanggal 21 September 2004 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 378/Pdt.G/2002/PN Mdn

Halaman 10 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 Maret 2003;

3. Bahwa Tengku Nurdin sebagai Pelawan adalah hanya sebagai kontraktor atau orang yang di suruh untuk mendirikan dan menjalankan pemborongan bangunan, melaksanakan atau menyuruh pihak lain melaksanakannya dan selanjutnya melakukan dan mengerjakan segala sesuatu yang berhubungan dengan itu;
4. Bahwa bangunan-bangunan yang didirikan oleh Pelawan tersebut dikenal dengan jalan Zainul Arifin Nomor 200 A atau sekarang di kenal Mesjid Chaudiyah dan beberapa rumah toko milik Terlawan I yang disewakan kepada Terlawan li berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat di hadapan Roesli,SH. Notaris di Medan;
5. Bahwa akan tetapi dikarenakan isi dari Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September dan Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut sangat merugikan Terlawan I dan bertentangan dengan peraturan yang berlaku, maka sangat wajar apabila perjanjian-perjanjian tersebut telah dibatalkan demi hukum;
6. Bahwa oleh karena itu Pelawan sama sekali tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan Perlawanan (*Verzet*) di dalam perkara *a quo*, sebab Pelawan hanya sebagai Kontraktor bukan sebagai Pemilik tanah atau Penyewa tanah dari Terlawan I;
7. Bahwa dengan demikian terlihat jelas, bahwasanya Pelawan bukan sebagai pemilik bangunan, dimana Pelawan hanya terkesan membantu Terlawan II dan III untuk memperlambat proses jalannya perkara *a quo* saja, dimana sampai saat ini perkara *a quo* telah mempunyai keputusan yang tetap;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat beralasan bagi Ketua I Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan untuk menolak perlawanan (*verzet*) ini untuk seluruhnya ataupun menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2009/PN Mdn tanggal 14 September 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Terlawan I tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan;

Dalam Konvensi:

Halaman 11 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/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

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa: a. Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978, b. Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Amino Poeloengan, S.H., Notaris di Medan adalah sah;
3. Menyatakan, bahwa Perlawanan tersebut tepat dan beralasan;
4. Menyatakan pula karenanya bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
5. Menetapkan Pelawan adalah selaku bekas Para Persero Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya adalah Penyewa sah untuk selama-lamanya atau selama pakai atas bangunan rumah toko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin Nomor 200 B, Nomor 200 C, Nomor 200 D, Nomor 200 E, Nomor 200 F dan Nomor 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 Rp221.000,00 (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 53/PDT/2010/PT MDN, tanggal 5 April 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permintaan permohonan Banding dari Pelawan/Pembanding tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 14 September 2009, Nomor 26/Pdt.G/2009/PN.Mdn, yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp110.000,00 (seratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3043 K/Pdt/2010 tanggal 30 Maret 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: TENGKU NURDIN tersebut;

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3043 K/Pdt/2010 tanggal 30 Maret 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding pada tanggal 2 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/ Pelawan/ Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 20 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta

Halaman 12 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 14/PK/PM/PDT/2012/PN Mdn yang dibuat oleh Panitera/ Sekretaris Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 September 2012 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terlawan I/Terbanding I pada tanggal 22 November 2012;
2. Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Para Turut Termohon Kasasi/ Terlawan II dan III/Terbanding II dan III pada tanggal 22 Oktober 2012;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Terlawan I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 30 Oktober 2012;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah direvisi dengan Undang Undang Nomor 5 tahun 2004 yakni:

Tentang Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004;

- Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah direvisi dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, menyebutkan:
Permohonan Peninjauan Kembali Putusan Perkara Perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
"Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata";
- Bahwa, Putusan Mahkamah Agung dalam perkara *a quo* benar-benar terdapat suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang sangat nyata sekali,

Halaman 13 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/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)



karena dalam Pertimbangan Hukumnya Mahkamah Agung telah salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan dan menolak Putusan Kasasi tersebut;

- Bahwa, kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang sangat nyata sekali dalam Pertimbangan Hukum Putusan *Judex Juris* (Kasasi Mahkamah Agung) *juncto* Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Medan *juncto* Pengadilan Tinggi Medan) adalah:

I. Putusan *Judex Juris juncto Judex Facti* melanggar Ketentuan Hukum atau salah menerapkan Hukum;

- Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali keberatan atas Putusan *Judex Juris juncto Judex Facti* khususnya mengenai tidak dikabulkan Petitum yang menyatakan sah demi hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, S.H., Notaris di Medan *juncto* Akta Pemindahan Hak Sewa Nomor 99 tanggal 17 April 1997 yang diperbuat dihadapan Djaidir, S.H., Notaris di Medan. Karena Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 tersebut berkaitan atau mempunyai hubungan hukum (*recht handeling*) dengan Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, S.H. Notaris di Medan.

Hubungan hukum tersebut tercantum dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11-8-1979 yang antara lain menyatakan:

“Pihak Pertama mengikatkan diri kepada Pihak Kedua dan Pihak Lain untuk membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Pihak Pertama dengan Pihak Lain dimaksud yang dihadiri Pihak Kedua di hadapan Notaris yang dikehendaki Pihak Kedua”;

Pihak Pertama yang dimaksud di dalam Pasal 3 tersebut di atas adalah Yayasan The South Indian Muslim Mosque & Welfare Committee (Termohon Peninjauan Kembali), sedangkan Pihak Keduanya adalah Tengku Nurdin (Pemohon Peninjauan Kembali), kemudian Pihak Lain adalah Amiruddin (Turut Termohon Peninjauan Kembali I);

Dengan adanya Pasal 3 tersebut di atas jelas yang dimaksud adalah Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11-09-1989, sehingga apabila Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tersebut dibatalkan, maka secara hukum harus sepengetahuan Tengku Nurdin/CV. Cipta Jaya (i.c. Pemohon Peninjauan Kembali) atau objek

Halaman 14 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



sengketa kembali kepada Tengku Nurdin/CV. Cipta Jaya (i.c. Pemohon Peninjauan Kembali), dengan alasan hukum Pasal 1 Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH., Notaris di Medan, yang mana Tengku Nurdin / CV. Cipta Jaya adalah Pemegang Hak Sewa selama waktu yang tidak ditentukan dengan perkataan lain selama rumah toko tersebut masih tegak berdiri, dan dapat ditempati menurut ketentuan yang berwenang;

- Bahwa, hubungan hukum (*recht handeling*) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, S.H. Notaris di Medan dengan Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, S.H. Notaris di Medan, karena Akta Perjanjian Nomor 17 tersebut tercantum juga di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40;

Oleh karena adanya hubungan hukum tersebut, maka Pelawan/ Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan atas Putusan *Judex Facti juncto Judex Juris*, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Medan) tidak pernah mempertimbangkan Bukti P.4, yakni Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, S.H., Notaris di Medan dan Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut dikuatkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Medan) dan dikuatkan lagi oleh *Judex Juris* (Kasasi Mahkamah Agung RI), karena Bukti P.4 tersebut adalah merupakan fakta yang terdapat di dalam perkara *a quo*. Oleh karena fakta di dalam perkara *a quo* tidak dipertimbangkan, maka berdasarkan Jurisprudensi/Putusan Mahkamah Agung tanggal 24-10-1985 Nomor 1860 K/Pdt/1984 antara lain menyatakan:

“Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiverd*) karena tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam Persidangan”;

Fakta yang ditemukan dalam Persidangan Pengadilan Negeri Medan adalah Bukti P.4, yakni: Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, S.H. Notaris di Medan yang tidak dipertimbangkan atau dengan kata lain Pengadilan Negeri Medan salah menerapkan Hukum atas Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tersebut;

Halaman 15 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Azas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* (Peraturan Khusus Menyingkirkan Peraturan Umum);

- Bahwa, di dalam perkara pokok yang telah diputus yakni: Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 Nomor 378/Pdt.G/2002/PN Mdn *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 Nomor 167/PDT/2004/PT MDN *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 Nomor 1543 K/Pdt/2005, dimana Pemohon Peninjauan Kembali tidak diikuti-sertakan di dalam perkara tersebut;

Yang mana Putusan-Putusan tersebut adalah berdasarkan PP Nomor 44 Tahun 1994, yakni *lex generalis*;

- Bahwa, di dalam Perlawanan Pelawan/Pemohon Peninjauan Kembali Dasar Perlawanan tersebut adalah Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, S.H. Notaris di Medan yang berhubungan hukum dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, S.H., Notaris di Medan, maka secara hukum Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah berdasarkan Hukum Perjanjian yang khusus diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yakni: semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Di dalam Akta Perjanjian Nomor 17 tersebut tercantum klausul khusus demikian juga dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tersebut tercantum juga klausul khusus, sehingga secara hukum yang dipakai adalah *lex specialis*;

Klausul khusus tersebut telah tercantum dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Nomor 17, yakni:

“Yayasan The South Indian Muslim Mosque & Welfare Committe (*i.c.* Termohon Peninjauan Kembali d/h Terlawan I) memberi izin dan kesempatan kepada Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya (*i.c.* Pemohon Peninjauan Kembali d/h Pelawan) untuk menempati sendiri sebagai Penyewa maupun menunjuk Pihak Lain untuk menyewakan ke 6 (enam) pintu Ruko tersebut selama waktu yang tidak ditentukan“;

- Dan dalam Pasal 4 huruf a dari Akta Perjanjian Nomor 17 tersebut tercantum:

“Sewa Menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan

Halaman 16 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/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)



dengan perkataan lain selama Ruko 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“;

Klausul ini diperbuat karena seluruh biaya atau modal untuk mendirikan 6 (enam) Ruko tersebut adalah ditanggung oleh Pemohon Peninjauan Kembali. Sedangkan Pemohon Peninjauan Kembali sama sekali tidak ada mengeluarkan biaya sepeser pun untuk mendirikan Ruko tersebut;

Kalau tidak diperbuat klausul:

Sewa Menyewa untuk selama-lamanya atau selama Ruko tersebut masih tetap tegak berdiri, jelas Pemohon Peninjauan Kembali tidak akan mau mendirikan ke 6 (enam) Ruko tersebut dengan biaya dan modal yang ditanggung seluruhnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali;

Jadi, jelas Perjanjian Sewa untuk ke 6 (enam) Ruko tersebut adalah diperbuat secara khusus (*spesial*);

Berbeda kalau Ruko-Ruko tersebut dibangun oleh Termohon Peninjauan Kembali dengan biaya seluruhnya ditanggung oleh Termohon Peninjauan Kembali dalam hal ini Ruko tersebut disewakan kepada Si Penyewa dengan jangka waktu tertentu, sesuai dengan PP Nomor 44 Tahun 1994, maka dalam hal ini berlaku lah Perjanjian Sewa Menyewa secara umum (*general*);

Bahwa di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, S.H., Notaris di Medan, dalam Pasal 1 dicantumkan dengan tegas:

“Perjanjian Sewa Menyewa ini diperbuat untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya, terhitung sejak tanggal 1 Juli 1989;

Hak sewa ini secara otomatis beralih pada Ahli Waris Si Pemegang Hak Sewa“;

Oleh karena Perjanjian-Perjanjian tersebut di atas merupakan Perjanjian Khusus (*lex specialis*), maka berdasarkan azas hukum *lex specialis derogat legi generali* (Peraturan Khusus Menyingkirkan Peraturan Umum), Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 Nomor 378/Pdt.G/2002/PN Mdn *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 Nomor 167/PDT/2004/PT MDN *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 Maret 2006 Nomor 1543 K/Pdt/2005 yang dalam Pertimbangan Hukumnya adalah berdasarkan PP Nomor 44 Tahun 1994, yakni merupakan *lex generalis*;

Dengan demikian, jelas secara hukum Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 Nomor 378/Pdt.G/2002/PN-Mdn *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 Nomor 167/PDT/2004/PT MDN *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 Nomor 1543 K/Pdt/2005 yang dalam pertimbangannya adalah berdasarkan PP Nomor 44, yakni merupakan *lex generalis* hal ini wajib dikesampingkan/disingkirkan, karena Akta Perjanjian Nomor 17 *juncto* Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tersebut, adalah bersifat *lex specialis*;

- Bahwa, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, S.H. Notaris di Medan *juncto* Akta Pemindahan Hak Sewa Nomor 99 tanggal 17 April 1997 yang diperbuat dihadapan Djaidir, S.H. Notaris di Medan. Karena Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tanggal 11 September 1989 tersebut berkaitan atau mempunyai hubungan hukum (*recht handling*) dengan Akta Perjanjian Nomor 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armindo Poeloengan, S.H. Notaris di Medan. Adapun dasar hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah Pasal 1338 KUH Perdata, yakni:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Mereka yang membuatnya;

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau dengan alasan-alasan yang oleh undang-undang cukup untuk itu;

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik“;

Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 *juncto* Akta Pemindahan Hak Sewa Nomor 99 *juncto* Akta Perjanjian Nomor 17 yang mempunyai hubungan hukum tersebut adalah merupakan *lex specialis* (bersifat khusus) yang harus dijalankan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali, Turut Termohon Peninjauan Kembali I dan Turut Termohon Peninjauan Kembali II karena berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata alinea pertama adalah sah berlaku sebagai undang-undang;

Kemudian Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat menarik atau

Halaman 18 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 *juncto* Akta Pemindahan Hak Sewa Nomor 99 *juncto* Akta Perjanjian Nomor 17 karena merupakan kesepakatan sebagai konsekuensi dari Pasal 1338 KUH Perdata alinea kedua. Apalagi kesepakatan yang tercantum di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 *juncto* Akta Pemindahan Hak Sewa Nomor 99 *juncto* Akta Perjanjian Nomor 17 dilaksanakan dengan itikat baik.

- Bahwa, persetujuan/kesepakatan yang tercantum di dalam Akta Perjanjian-Akta Perjanjian tersebut di atas selain berlaku sebagai Undang-Undang yang tidak dapat dibatalkan, lagipula Pemohon Peninjauan Kembali, Turut Termohon Peninjauan Kembali I dan Turut Termohon Peninjauan Kembali II telah melaksanakan kesepakatan tersebut dengan itikat baik

Dengan demikian, jelas bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah melanggar ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, yakni: Pasal 1338 KUH Perdata *juncto* Jurisprudensi/ Putusan Mahkamah Agung tanggal 24-10-1985 Nomor 1860 K/Pdt/1984, sehingga, *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam memutus perkara *a quo* telah terdapat suatu kekhilafan atau kekeliruan yang sangat nyata ataupun telah salah menerapkan hukum;

- Bahwa, dasar hukum Putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* sebelumnya adalah PP Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunan Rumah bukan Pemilik yang diundangkan di pada tanggal 26 Desember 1994 lembaran Negara RI Tahun 1994 Nomor 73;

Sebagaimana diketahui bahwa setiap peraturan perundang-undangan yang bersifat umum tercantum di dalam lembaran negara RI. Demikian pula halnya PP Nomor 44 Tahun 1994 tersebut tercantum di dalam Pasal 25 alinea kedua yang antara lain menyatakan:

“Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan Penempatannya dalam lembaran Negara RI”;

Dengan demikian, jelas bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 adalah bersifat umum (*lex generalis*), sehingga Majelis Hakim dalam Putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* sebelumnya adalah salah menerapkan hukum atau dengan kata lain Putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* tersebut mempunyai kekeliruan yang nyata;

- Bahwa, oleh karena Putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* tersebut di

Halaman 19 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 yang bersifat umum (*lex generalis*), sedangkan di dalam perkara *a quo*, peraturan hukum yang diberlakukan seharusnya adalah yang bersifat khusus (*lex specialis*) yakni: Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 *juncto* Akta Pemindahan Hak Sewa Nomor 99 *juncto* Akta Perjanjian Nomor 17 karena merupakan kesepakatan sebagai konsekuensi Pasal 1338 KUH Perdata;

Maka jelas Putusan *Judex Juris* dalam Perkara *a quo* telah bertentangan atau telah melanggar azas hukum: *lex specialis derogat legi generali*;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon Peninjauan Kembali telah dapat membuktikan bahwa Putusan *Judex Facti juncto Judex Juris* dalam perkara *a quo* telah terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata (Pasal 67 huruf f) dari Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang RI Nomor 3 Tahun 2009;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali serta kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* ternyata tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang dibenarkan oleh *Judex Juris* yang mengabulkan perlawanan Pelawan sebagian sudah tepat dan benar;

Bahwa tuntutan Pelawan yang tercantum dalam petitum 3 huruf c, d dan petitum 5 karena diluar konteks perlawanan sudah seyogyanya tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **TENGKU NURDIN** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Halaman 20 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/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

Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **TENGKU NURDIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 Juli 2016 oleh Suwardi,S.H.M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah,S.H.M.H. 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 Hj. Widya Irfani,SH.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd/
Dr. Nurul Elmiyah,S.H.M.H.
ttd/
Maria Anna Samiyati,S.H.M.H.

Ketua Majelis,
ttd/
Suwardi,S.H.M.H.

Panitera Pengganti,
ttd/
Widia Irfani,SH.,M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.

NIP : 196103131988031003

Halaman 21 dari 21 Hal. Put. Nomor 263 PK/Pdt/2016