

PUTUSAN MA : 359 K/PDT/1992
 TANGGAL : 10 Maret 1994
 PUTUSAN PT : 314/PDT/1991/PT.DKI
 TANGGAL : 10 Agustus 1991
 PUTUSAN PN : 04/PDT/G/VI/1989/PN.JAKARTA PUSAT
 TANGGAL : 10 Januari 1991
 KLASIFIKASI : Surat Gugatan/Gugatan/07/040

Kaidah Hukum :

Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum, surat gugatan Tergugat dibuat dan ditanda tangani oleh kuasanya tertanggal 3 Desember 1988, dengan demikian pada tanggal 3 Desember 1988 yang bersangkutan belum menjadi kuasa hukumnya, sehingga ia tidak berhak menanda tangani surat gugatan tersebut.

Kasus posisi :

- Bahwa tahun 1957 Penggugat beli rumah dari Erik Luning kuasa dari NV. Javasche Administratie Maatschappij, dengan akte notaris RM. Soerojo No. 1541 tanggal 25 Mei 1957 dan mendapat sertifikat HGB No. 80.
- Pada waktu pembelian rumah tersebut terdapat 5 keluarga yaitu : Keluarga R. Amir, keluarga Ong Bing Tjin, keluarga Moch. Harum, keluarga Moch. Singgih, dan keluarga LK. Soeprigo Setohartono; Para penghuni dengan persetujuan bersama telah dapat diberikan penempatan di rumah lain dengan baik, kecuali keluarga Ong Bing Tjin masih memerlukan waktu untuk dapat pindah tempat.
- Pada tanggal 25 April 1961 ruangan yang dihuni Ong Bing Tjin telah dioperkan kepada Drs. PHS. Marpaung tanpa seijin pemilik;
- Drs. PHS. Marpaung mendapatkan SIP dari KUP No. 12/61 RK D.III berdasarkan Peraturan Penguasa Perang Daerah No. 07 tahun 1960 tanggal 7 Desember 1960 untuk ruangan kamar No. 10, 12, 13, 4 (P-3).
- Pada tahun 1962 sisa ruangan ditempati oleh keluarga Selamat Tjokroperwiro (tidak menyewa) karena masih keluarga kemudian ruangan ex Kol. Selamat Tjokroperwiro ditempati oleh Drs. PHS. Marpaung sejak tanggal 2 Mei 1984 dan mendapat SIP militer dari KODAM V Jaya tanggal 9 September 1984 No. 252-4/1984 mengganti SIP No. 148/UP/IV/1963 tanggal 30 September 1963 An. Kol. R. Selamat Tjokroperwiro untuk kamar No. 5, 8 s/d 14 yang sudah berakhir tanggal 9 September 1987.

- Drs. PHS. Marpaung mempunyai dua SIP, yang satu dari KUP DKI untuk kamar No. 1a, 1, 2, 3 dan 4 sedang yang satu dari KODAM V Jaya untuk kamar No. 5, 8 s/d 14 dalam SIP KODAM V Jaya disebutkan bahwa sewa dibayar langsung kepada pemilik dilarang mengadakan perubahan/penambahan bangunan tanpa ijin KODAM V Jaya.

Pengadilan Negeri :

Dalam Kompensi

Tentang Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat dan turut tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang meminta agar menyatakan gugatan Pengganti tidak dapat diterima dengan dalil sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, dan tidak dapat dipahami, karena mencampur adukan gugatannya antara gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, gugatan mengenai wanprestasi dan gugatan pemutusan hubungan kerja sewa-menyewa.
2. Bahwa didasarkan kepada pasal 23 ayat 1 UU No. 5 tahun 1974, tentang pokok-pokok Pemerintahan di daerah. Maka Gubernur DKI Jakarta bukanlah badan hukum yang berdiri sendiri yang dapat dituntut di muka Pengadilan.
3. Bahwa, oleh karena Penggugat mendalilkan bahwa Ong Bing Tjin salah satu penghuni rumah sengketalah yang mengoperkan rumah terperkara kepada Tergugat, maka sudah seharusnya Ong Bing Tjin diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini.
4. Bahwa oleh karena Ong Bing Tjin tidak diikut sertakan dalam perkara ini, maka pihak-pihak dalam perkara ini tidak lengkap, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, terhadap gugatan yang tidak lengkap haruslah ditolak.

Pertimbangan Majelis

- Menimbang, karena perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat yang didalilkan oleh Penggugat adalah menjadi alasan hukum yang dipergunakan Penggugat untuk menuntut pemutusan hubungan sewa-menyewa yang didalilkan Penggugat haruslah dilihat dan dipertimbangkan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.
- Menimbang, bahwa Majelis berpendapat argumentasi hukum yang dikemukakan Tergugat dalam Eksepsinya yang menyatakan kabur

- karena mencampur adukan gugatan wanprestasi, gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan pemutusan hubungan sewa-menyewa dalam satu gugatan oleh Majelis tidak dapat diterima kebenarannya.
- Menimbang, bahwa di dalam surat gugatan Penggugat tertera sebagai Tergugat I adalah Pemerintah RI cq Gubernur DKI Jakarta, jelas di sini yang didudukkan sebagai Tergugat I tidaklah selalu Gubernur DKI Jakarta yang berdiri sendiri, akan tetapi statusnya di sini adalah dalam kaitannya kepada Pemerintah RI sebagai badan hukum;

Tentang Pokok Perkara

- Menimbang, yang menjadi inti pokok dalam perkara ini adalah mengenai pemutusan hubungan sewa menyewa atas rumah terperkara; di Jalan Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat, Penggugat sebagai yang menyewakan dan Tergugat sebagai yang menyewa.
- Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan kedua belah pihak sesuai dengan surat bukti yang diajukan dalam perkara khususnya surat-surat bukti P-3, P-4, T-1, T-4 dan T-5 ternyata penempatan Tergugat di rumah terperkara bukan didasarkan pada perjanjian sewa-menyewa tetapi atas dasar;
- Ijin untuk masuk tempat tinggal No: S 317/16603 tertanggal 25 April 1961 (vide bukti P-3 dan T-1)
- Surat Ijin perumahan dari Kodam V Jaya No. SIP/252-4/a/1984 tertanggal 19 September 1984 (vide bukti P-4 dan T-5).
- Menimbang, bahwa kepenghunian Tergugat atas rumah terperkara tidak didasarkan kepada suatu perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, tetapi berdasarkan bukti T-G, merupakan surat dari Tergugat kepada Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 7 Juli 1971, Ternyata Tergugat mengakui sebagai penyewa atas rumah terperkara;

Tentang Wanprestasi Tergugat :

- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-7 ternyata bahwa Tergugat telah membayar sewa rumah Terperkara kepada Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga di Jakarta untuk;
 1. April 1961 sampai Juni 1962 Rp. 1.396,00;
 2. Juli 1962 sampai dengan Desember 1963 Rp. 2.034,00;
 3. Januari sampai dengan Desember 1965 Rp. 1.356,00;

- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-G, T-GA dan T-6B, Tergugat telah melakukan pembayaran sewa rumah terperkara untuk Tahun 1966 s/d 1972 sebesar Rp. 138.792,00 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh dua rupiah) melalui Pengadilan Jakarta Pusat, akan tetapi Penggugat tidak mau menerima dengan alasan karena rumah tersebut masih dalam sengketa ;
- Menimbang, bahwa adalah benar Tergugat tidak pernah lagi membayar sewa sejak tahun 1972 sampai sekarang, akan tetapi hal itu bukan karena kehendak Tergugat, tetapi kehendak Penggugat tidak mau menerimanya;
- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang disebut di atas, tidak ternyata adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam hubungan sewa-menyewa dalam perkara ini oleh karena itu dalil Penggugat yang menunjuk kepada wanprestasi tersebut harus ditolak;

Tentang Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat

- Menimbang, bahwa sepanjang pengamatan Majelis tindakan perubahan bangunan yang dilakukan Tergugat adalah merupakan perbuatan dalam merawat rumah sengketa sebagaimana layaknya seorang kepala rumah tangga yang baik sebagaimana didalilkan Tergugat, oleh karena itu tidak perlu mendapat ijin dari si pemiliknya (vide pasal 1583 KUH Perdata).
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, dalil gugatan Penggugat yang menunjuk kepada adanya 11 Perbuatan melawan Hukum oleh tergugat dalam hubungan sewa-menyewa yang dipersengketakan haruslah ditolak;

Dalam Rekonpensi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonpensi dalam gugatan rekonpensinya telah menuntut ganti rugi dari Tergugat dalam Rekonpensi berupa ;

1. Ganti rugi materiil sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) karena perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi yang mengadakan Penggugat dalam Rekonpensi kepada :
 - a). Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta.
 - b). Panglima Kodam V Jaya
 - c). Skogar Kodam V Jaya

- d). Kantor Polisi Metropolitan Jakarta Raya/Reserse yang menimbulkan gangguan ketentraman Penggugat dalam rekonsensi dan menempati rumah sengketa.
2. Ganti rugi imateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) karena perbuatan Tergugat dalam rekonsensi yang menyeret Penggugat dalam rekonsensi pada instansi-instansi yang disebut dalam butir 1 di atas.
- Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi materiil dan tuntutan imateriil tersebut di atas, bahwa gugatan Penggugat dalam rekonsensi ini menjadi kabur dan tidak jelas dasar hukumnya, oleh karena itu gugatan Penggugat dalam Rekonsensi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Mengadili :

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat dan turut Tergugat I

Dalam Rekonsensi :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Dalam Rekonsensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi tidak dapat diterima.

Dalam Kompensi dan Dalam Rekonsensi :

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara yang sampai hari ini sebesar Rp. 114.500,- (seratus empat belas ribu lima ratus rupiah).

Pengadilan Tinggi :

Menimbang, bahwa pertimbangan Hukum Hakim tingkat pertama baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara telah tepat dan benar; sehingga putusan Hakim Tingkat pertama baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara dapat dikuatkan.

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding;

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Januari 1991, No.04/Pdt/G/VI/1989 PN.Pst. yang dimohonkan banding.
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai hari ini dihitung untuk pemeriksaan di tingkat pertama sebesar Rp. 114.500,- dan pemeriksaan dalam tingkat banding Rp. 15.000,-

Mahkamah Agung - RI

- Menimbang, bahwa judex facti, telah salah menerapkan hukum, karena surat gugatan Penggugat dibuat dan ditanda tangani oleh kuasanya tertanggal 3 Desember 1988, sedangkan surat kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada kuasanya baru terjadi pada tanggal 15 Desember 1988 yang bersangkutan belum menjadi kuasa, sehingga ia tidak berhak menandatangani surat kuasa tersebut.
- Menimbang, bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi R. Mardanus dan membatalkan putusan PT. Jakarta maupun putusan PN. Jakarta Pusat;

Mengadili :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi R. Mardanus;
- Membatalkan putusan PT Jakarta tanggal 10 Agustus 1991 No. 314/Pdt/1991/PT.DKI yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Januari 1991 No. 04/Pdt/G.VI/1989/PN.JKT.PST.

Mengadili Sendiri :

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan turut Tergugat I tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan rekonpensi tidak dapat diterima.

Dalam Kompensi dan Rekompensi :

- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat asal untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama, banding dan kasasi;

Pengadilan Negeri Jakarta pusat
No. 04/Pdt/G.VI/1989/PN.JKT.PST

Pengadilan Tinggi Jakarta
No. 314/Pdt/1991/PT.DKI.

Mahkamah Agung RI.
No. 359 K/Pdt/1992

Majelis Hakim R. Purwoto S. Gandasubrata, SH., Ny. T.S Aslamiah
Sulaeman, SH. dan Ny. Retnowulan Sutantio, SH.

PUTUSAN
Reg. No. 359 K/Pdt/1992

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

R. Mardanus, beralamat di Jalan Teluk Betung No. 19 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : Ny. H. Mulatsih, Sm.Hk. Pengacara Praktek yang beralamat di Jalan E.1 No. 11 Cipinang Timur, Jakarta Timur, Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat-Pembanding;

m e l a w a n

Drs. PHS. Marpaung, beralamat di Jalan Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat, Termohon Kasasi, dahulu Tergugat-Terbanding;

dan

1. *Pemerintah RI. cq. Gubernur DKI Jakarta*, beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta Pusat;
2. *Pemerintah RI. cq. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat, Komando Daerah Militer Jakarta Raya Jayakarta*, beralamat di Jalan Mayjen Sutoyo Cililitan Jakarta Timur, para Turut Termohon Kasasi, dahulu para turut Tergugat/turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi sebagai Tergugat-tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Penggugat asli membeli rumah dari Erik Luning kuasa dari N.V. Javasche Administratie Maatschappij dengan akte No. 142 tanggal 25 Mei 1957 dengan sertifikat HGB No. 80/Matraman (bukti P.1, P.2);

bahwa pada waktu pembelian rumah terdapat 5 keluarga sebagai penghuni dan mereka diberi tempat rumah lain kecuali keluarga Ong Bing Tjin yang masih memerlukan waktu untuk pindah;

bahwa pada tanggal 25 April 1961 rumah yang dihuni oleh Ong Bing Tjin telah dioperkan kepada Drs. PHS. Marpaung tanpa seizin pemilik yang kemudian Drs. PHS. Marpaung telah mendapat SIP dari KUP No. 12/61 RK.D.III berdasarkan Peraturan Penguasa Perang Daerah No. 07 tahun 1960 tanggal 7 Desember 1960, untuk ruang kamar No. 1a s/d 4 (bukti P.3);

bahwa pada tahun 1962 sisa ruang yang ditempati oleh keluarga Kol. Slamet Tjokroprawiro ditempati lagi oleh Drs. PHS. Marpaung sejak tanggal 2 Mei 1984 dan mendapat SIP Militer dari Kodam V Jaya tanggal 9 September 1984 No. 252-4/1984 mengganti SIP. No. 148/UP/IV/1963 tanggal 30 September 1963 atas nama Slamet Tjokroprawiro untuk kamar No. 5, 8 s/d 14 yang sudah berakhir tanggal 9 September 1987;

bahwa Drs. PHS. Marpaung mendapat 2 (dua) SIP. yang satu dari KUP atas kamar No. 1a, 1 s/d 5 dan yang satu lagi SIP dari Kodam V Jaya untuk kamar No. 5, 8 s/d 14, sedangkan dalam SIP Kodam V Jaya disebutkan sewa harus dibayar langsung kepada pemilik dan dilarang mengadakan perubahan/penambahan tanpa seizin Kodam Jaya, untuk itu sampai saat ini pemilik tidak pernah menerima uang sewa langsung dari Drs. PHS. Marpaung dan telah diadakan perubahan tanpa seizin pemilik;

bahwa berdasarkan peraturan yang berlaku, maka hubungan antara Penggugat asli dengan Tergugat asli adalah hubungan sewa menyewa rumah, untuk itu dapat disimpulkan antara lain :

- Bahwa Drs. PHS. Marpaung tidak pernah membayar sewa rumah kepada Penggugat asli yang merupakan perbuatan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum;
- Bahwa Drs. PHS. Marpaung telah mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat asli di Jln. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat tanpa izin Penggugat asli yang merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena bangunan tersebut harus dibongkar;
- bahwa perlu diletakkan sita jaminan atas rumah dan tanah tersebut di atas yang terletak di Jln. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat;

bahwa berdasarkan uraian di atas Penggugat asli mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memeriksa perkara ini dan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan kami;
2. Mengabulkan gugatan kami;
3. Meletakkan sita jaminan atas rumah dan tanah di Jln. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat dan menyatakan sita jaminan tersebut berharga;
4. Menyatakan Tergugat Drs. PHS. Marpaung bersalah telah melakukan wanprestasi;
5. Menyatakan Tergugat Drs. PHS. Marpaung bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat Drs. PHS. Marpaung putus/berakhir dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum Tergugat Drs. PHS. Marpaung dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya menyerahkan rumah dan tanah di Jln. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat Drs. PHS. Marpaung dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar kedua bangunan tambahan tersebut;
9. Menghukum turut Tergugat I dan II untuk mematuhi putusan Hakim;
10. Menghukum Tergugat Drs. PHS. Marpaung untuk membayar biaya perkara;

bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut oleh Tergugat asli telah diajukan jawaban/eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan campur aduk antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan pemutusan hubungan sewa menyewa untuk itu seharusnya gugatan diajukan secara terpisah yang akibatnya gugatan tidak beralasan dan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

bahwa demikian pula turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

bahwa gugatan Penggugat asli terhadap turut Tergugat I adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum oleh karena Gubernur DKI bukanlah badan hukum yang berdiri sendiri yang dapat dituntut di muka Pengadilan;

bahwa Penggugat mendalilkan Ong Bing Tjin salah satu penghuni rumah sengketa yang dioperkan kepada Tergugat asli untuk itu seharusnya Ong Bing Tjin turut digugat sebagai pihak dalam perkara;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas turut Tergugat asli I mohon kepada Majelis gugatan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat asli telah menyangkal akan kebenaran dalil gugatan Penggugat asli dan selanjutnya mengajukan gugatan rekompensi/gugatan balik yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa apa yang dikemukakan dalam kompensi dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam gugatan rekompensi ini;

bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat dalam Rekompensi/Penggugat dalam Kompensi telah banyak mengganggu ketentraman Penggugat dalam Rekompensi/Tergugat dalam Kompensi dalam menempati rumah sengketa sehingga Penggugat dalam Rekompensi/Tergugat dalam Kompensi telah mengalami kerugian materiil yang tidak sedikit karena mengganggu Penggugat dalam Rekompensi/Tergugat dalam Kompensi dalam menjalankan pekerjaan yang apabila dinilai tidak kurang dari Rp. 25.000.000,- sedangkan kerugian immateriil tidak kurang dari Rp. 100.000.000,- sehingga kerugian Penggugat dalam Rekompensi/Tergugat dalam Kompensi seluruhnya berjumlah Rp. 125.000.000,-;

bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat dalam Rekompensi/Tergugat dalam Kompensi mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- A. Dalam Kompensi :**
- I. Dalam Eksepsi :**
 - Menerima eksepsi dari Tergugat;
 - II. Dalam Pokok Perkara :**
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; Setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- B. Dalam Rekompensi :**
1. Menerima gugatan Penggugat Rekompensi (Tergugat Kompensi) untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Tergugat Rekompensi (Penggugat Kompensi) untuk membayar ganti rugi sebesar : Rp. 125.000.000,- kepada Penggugat

Penggugat, adalah tidak beralasan dan salah dalam menerapkan hukum, sebab Tergugat asal telah menambah bangunan di pekarangan rumah sengketa tanpa seizin Penggugat asal dan tanpa seizin pihak yang berwajib terbukti tidak mempunyai IMB. Bahwa pertimbangan *judex facti* yang menyatakan tidak adanya penambahan bangunan adalah suatu pertimbangan tidak beralasan karena tidak melakukan pemeriksaan setempat sekalipun telah diberi bukti gambar denah rumah sengketa (bukti P.6) dan dikuatkan dengan keterangan saksi Bambang Hatmanto yang kesemuanya membuktikan Tergugat asal telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terlepas dari keberatan-keberatan kasasi tersebut di atas, dengan alasan sendiri Mahkamah Agung berpendapat, bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum karena surat gugatan Penggugat dibuat dan ditanda tangani oleh kuasanya tertanggal 3 Desember 1988, sedangkan Surat Kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada kuasanya baru terjadi pada tanggal 15 Desember 1988, dengan demikian pada tanggal 3 Desember 1988 yang bersangkutan belum menjadi kuasa, sehingga ia tidak berhak menanda tangani surat gugatan tersebut;

Bahwa penyebutan tanggal 3 Desember 1988 dalam surat gugatan bukanlah suatu kesalahan pengetikan, justru oleh karena dalam replik, tanggal gugatan disebut sekali lagi dengan jelas, adalah tanggal 3 Desember 1988;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan sendiri seperti yang diuraikan di atas, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : R. Mardanus tersebut, dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 Agustus 1991 No. : 314/Pdt/1991/PT.DKI. yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Januari 1991 No. 04/PDT/G.VI/1989/PN.JKT.PST. dalam perkara ini harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka demikian pula gugatan rekompensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat asal sebagai pihak yang kalah, harus dihukum untuk membayar perkara baik yang timbul dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun yang timbul dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 Tahun 1970 dan Undang-undang No. 14 Tahun 1985 yang bersangkutan;

Mengadili :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : R. Mardanus tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 Agustus 1991 No. 314/Pdt/1991/PT.DKI. yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Januari 1991 No. : 04/PDT/G.VI/1989/PN.JKT.PST.;

Dan Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan turut Tergugat I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat asal untuk membayar biaya perkara baik yang timbul dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun yang timbul dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : *Jum'at, tanggal 25 Pebruari 1994*, dengan R. Purwoto S. Gandasubrata, SH. Ketua Mahkamah Agung RI. sebagai Ketua Sidang, Ny. T.S. Aslamiah Sulaeman, SH. dan Ny. Retnowulan Sutantio, SH. sebagai Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : Kamis tanggal 10 Maret 1994, oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Ny. T.S. Aslamiah Sulaeman, SH. dan Ny. Retnowulan Sutantio, SH. Hakim-hakim Anggota, Sri Handoyo, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

PUTUSAN

Nomor : 314/Pdt/1991/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

R. Mardanus, beralamat di Jalan Teluk Betung No. 19 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh : Ny. H. Mulatsih, Sm.Hk, Penasehat Hukun/Pengacara, beralamat di Jalan E.1 No. 11 Cipinang Timur, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Januari 1991, selanjutnya disebut *Pembanding/Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi*;

I a w a n :

Drs. P.H.S. Marpaung, beralamat di Jalan Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut *Terbanding/Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi*;

Dan

1. *Pemerintah R.I. cq. Gubernur DKI. Jakarta*, beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut *Turut Terbanding I/Turut Tergugat I*;
2. *Pemerintah R.I. cq. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat, Komando Daerah Militer Jakarta Raya Jayakarta*, beralamat di Jalan Mayjen Sutoyo, Cililitan, Jakarta Timur, selanjutnya disebut *Turut Terbanding II/Turut Tergugat II*;

Pengadilan Tinggi tersebut Telah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan;

Tentang Duduknya Perkara :

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini seperti tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

tanggal 10 Januari 1991, Nomor : 04/Pdt./G.VI/1989/PN.Jkt.Pst. dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Dalam Rekonpensi :

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp. 114.500,- (seratus empat belas ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding yang dibuat oleh : D. Kusdwilandrijo, SH. Panitera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, yang menerangkan bahwa pada tanggal 21 Januari 1991, Kuasa Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut di atas, permohonan banding mana pada tanggal 25 Maret 1991 telah diberitahukan dengan sempurna kepada pihak lawannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding/Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 10 Mei 1991 dan Terbanding/Tergugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Juni 1991 memori banding dan kontra memori banding mana telah disampaikan dengan sempurna kepada pihak lawannya;

Tentang Hukumnya :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara, serta telah memenuhi syarat-syarat lain menurut Undang-undang, oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa kembali perkara ini dalam keseluruhannya dari berkas perkara tersebut dengan seksama, memperhatikan memori banding dari Pembanding/Penggugat dan Kontra memori banding dari Terbanding/Tergugat, dimana Turut Terbanding I, II/Turut Tergugat I, II tidak mengajukan risalah banding, memori banding dan Kontra memori banding tersebut ternyata isi di dalamnya tidak terdapat hal-hal baru yang memerlukan pertimbangan lebih lanjut, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hukum Hakim tingkat pertama baik di dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara telah tepat dan benar dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Hakim tingkat pertama baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Hakim tingkat pertama dikuatkan berarti Pembanding/Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah - oleh karena itu segala biaya pemeriksaan perkara di tingkat pertama sebesar Rp. 114.500,- (seratus empat belas ribu lima ratus rupiah), dan untuk biaya pemeriksaan di tingkat banding sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) harus dibebankan kepada Pembanding/Penggugat;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang dan peraturan-peraturan Hukum yang bersangkutan;

M e n g a d i l i :

Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat tersebut;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Januari 1991, Nomor : 04/Pdt/G.VI/1989/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan banding;

Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini dihitung untuk pemeriksaan di tingkat pertama sebesar Rp. 114.500,- (seratus empat belas ribu lima ratus rupiah) dan untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, yang ditetapkan sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : *Sabtu, tanggal 10 Agustus 1990 sembilan puluh satu*, oleh kami : A.M. Manrapi, SH. Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, Ny. H. Wardijati Soejitno, SH. dan Sarwoko Tjitrosarwono, SH. masing-masing Hakim Tinggi selaku

Hakim-hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 6 Agustus 1991, Nomor : 305/Pen/1991/314/Pdt/1991/PT.DKI, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dihadiri oleh : Moh. Tachjar Affandi, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

PUTUSAN

No. : 04/PDT/G.VI/1989/PN.JKT.PST.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, memberikan putusan sebagaimana yang disebut di bawah ini dalam perkaranya :

R. Mardanus, beralamat di Jalan Teluk Betung No. 19 Jakarta Pusat, disebut Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi

m e l a w a n

1. *Drs. PHS. Marpaung*, beralamat di Jalan Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi;
2. *Pemerintah RI. cq. Gubernur DKI Jakarta*, beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Turut Tergugat I;
3. *Pemerintah RI. cq. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat, Komando Daerah Militer Jakarta Raya Jayakarta*, beralamat di Jalan Mayjen Sutoyo Cililitan Jakarta Timur, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara.

Duduknya Perkara

Menimbang, bahwa adapun bunyi surat gugatan Penggugat tertanggal 3 Desember 1988, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Januari 1989, di bawah register No. 04/PDT/G.VI/1989/PN.JKT.PST. adalah sebagai berikut :

1. Rumah tersebut kami beli pada tahun 1957 dari Erik Luning kuasa dari NV. Javasche Administratie Maatschappij, dengna Akte Notaris RM. Soerojo No. 141 dan No. 142 tanggal 25 Mei 1957 dan mendapat sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 80/Matraman. (P-1, P-2).
2. Pada waktu pembelian rumah tersebut terdapat 5 (lima) keluarga, yaitu:

1. Keluarga R. Amir.
2. Keluarga Ong Bing Tjin.
3. Keluarga Moch. Harum.
4. Keluarga Moch. Singgih.
5. Keluarga Moch. Ir. Soepriyo Setiohartono.

Penghuni-penghuni tersebut telah dapat diberikan penempatan di rumah lain dengan baik, sesuai dengan persetujuan bersama kecuali keluarga Ong Bing Tjin masih memerlukan waktu untuk dapat pindah tempat.

3. Pada tanggal 25-4-1961 ruangan yang dihuni Ong Bing Tjin telah dioperkan kepada Drs. PHS. Marpaung tanpa seizin pemilik.
4. Drs. PHS. Marpaung mendapatkan SIP dari KUP No. 12/611.RK.D.III berdasarkan Peraturan Penguasa Perang Daerah No. 07 tahun 1960 tanggal 7-12-1960 untuk ruangan kamar No. 1a, 1, 2, 3, 4 (P-3).
5. Pada tahun 1962 sisa ruangan ditempati oleh keluarga Kol. Slamet Tjokroprawiro (tidak menyewa) karena masih keluarga.
6. Ruangan ex Kol. Slamet Tjokroprawiro ditempati oleh Drs. PHS. Marpaung sejak tanggal 2 Mei 1984 dan mendapat SIP Militer dari Kodam V Jaya tanggal 9-9-1984 No. 252-4/1984 mengganti SIP No. 148/UP/IV/1963 tanggal 30-9-1963 atas nama Kol. R. Slamet Tjokroprawiro untuk kamar No. 5, 8 s/d 14 yang sudah berakhir tanggal 9-9-1987.
7. Drs. PHS. Marpaung mempunyai dua SIP, yang satu dari KUP DKI untuk kamar No. 1a, 1, 2, 3 dan 4, sedang yang satu dari Kodam V Jaya untuk kamar No. 5, 8 s/d 14.
8. Dalam SIP Kodam V Jaya disebutkan bahwa sewa dibayar langsung kepada pemilik. Dilarang mengadakan perubahan/penambahan bangunan tanpa izin Kodam V Jaya.
9. Sampai saat ini pemilik tidak pernah menerima uang sewa dari Drs. PHS. Marpaung. Telah diadakan perubahan penambahan bangunan tanpa izin pemilik.
10. Berdasarkan pasal 4 (2) PP No. 55/1981 bahwa hubungan sewa menyewa perumahan ditimbulkan oleh :
 - a. adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa.
 - b. adanya surat izin perumahan mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah.
 Karena Drs. PHS. Marpaung Drs. PHS. Marpaung mempunyai SIP baik dari DKI Jakarta maupun dari Kodam V Jaya, maka hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan sewa menyewa.

11. Berdasarkan pasal 10 (3) PP. No. 55/1981 bahwa penghentian sewa menyewa perumahan hanya dapat dilakukan oleh Pengadilan Negeri, maka perkara gugatan ini kami ajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
12. Jelas bahwa Tergugat Drs. PHS. Marpaung tidak pernah membayar sewa kepada Penggugat dari tanggal 25-4-1961 hingga sekarang.
13. Oleh karena itu terdapat cukup alasan untuk menggugat penghentian hubungan sewa menyewa dengan Tergugat.

Kesimpulan :

1. Tergugat Drs. PHS. Marpaung tidak membayar sewa kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.
2. Tergugat Drs. PHS. Marpaung mendirikan bangunan tambahan di atas tanah milik Penggugat di Jl. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat tanpa izin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena itu kedua bangunan tambahan tersebut harus dibongkar.
3. Perlu diletakkan sita jaminan atas rumah dan tanah di Jl. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat, agar Tergugat tidak melakukan tindakan lebih lanjut.

Atas dasar alasan tersebut di atas kami mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan, memutuskan :

1. Menerima gugatan kami.
2. Mengabulkan gugatan kami.
3. Meletakkan sita jaminan atas rumah dan tanah di Jl. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat dan menyatakan sita jaminan tersebut berharga.
4. Menyatakan Tergugat Drs. PHS. Marpaung bersalah telah melakukan wanprestasi.
5. Menyatakan Tergugat Drs. PHS. Marpaung bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat Drs. PHS. Marpaung putus/berakhir dengan segala akibat hukumnya.
7. Menghukum Tergugat Drs. PHS. Marpaung dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya menyerahkan rumah dan tanah di Jl. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat dalam keadaan kosong kepada Penggugat.

8. Menghukum Tergugat Drs. PHS. Marpaung dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar kedua bangunan tambahan tersebut.
9. Menghukum Turut Tergugat I dan II untuk mematuhi putusan Hakim.
10. Menghukum Tergugat Drs. PHS. Marpaung untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, di mana kedua belah pihak yang berperkara hadir, Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tidak berhasil, lalu pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat lebih dahulu, yang isinya tetap dipertahankannya;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II keseluruhan gugatan Penggugat dan masing-masing memberi jawabannya untuk itu sebagai berikut :

Jawaban Tergugat:

Dalam Kompensi :

I. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas apakah gugatan mengenai wanprestasi, perbuatan melanggar hukum atau mengenai pemutusan hubungan sewa menyewa perumahan.
2. Bahwa dalil Penggugat mencampur aduk gugatan ini mengakibatkan tidak dapat dipahami apa sebetulnya yang dimohon oleh Penggugat dalam gugatannya.
3. Bahwa bilamana maksud Penggugat mengajukan gugatan ini atas diri Tergugat tentang wanprestasi, atau tentang perbuatan melanggar hukum atau tentang pemutusan hubungan sewa menyewa perumahan, maka menurut hukum haruslah diajukan secara terpisah agar dapat dipahami secara jelas.
4. Bahwa dengan demikian maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, haruslah menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya mengatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok Perkara :

5. Bahwa segala sesuatu yang diajukan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, sehingga tidak perlu diulangi dalam pokok perkara ini.

6. Bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi membantah dan menolak semua dalil-dalil Penggugat, sepanjang tidak secara tegas dan nyata diakui oleh Tergugat Kompensi dalam jawaban ini.
7. Bahwa berdasarkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) No. 1271/IV/JP/81 tanggal 21 April 1981 dan No. 2715/XI/JP/84 tanggal 22 Nopember 1984, tanah/persil di Jl. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara, karena berdasarkan Keppres No.32/1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3/1979 hak dari pemegang hak terdahulu telah berakhir hanya pada tanggal 23 September 1980.
8. Bahwa dengan demikian sungguhlah aneh apabila Penggugat masih mengatakan dirinya sebagai pemilik dari persil/rumah sengketa, karena persil/rumah tersebut sudah dalam penguasaan negara.
9. Bahwa berdasarkan Keppres No.32/1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No-3/1979, memperpanjang haknyapun pemilik lama (eks. pemilik) tidak dibenarkan tanpa persetujuan dari penghuni (Tergugat Kompensi).
10. Bahwa dalil Penggugat butir No. 2 tidak benar sama sekali, dalil tersebut hanyalah merupakan karangan dari Penggugat sendiri dalam usahanya mencapai keinginannya untuk mendapatkan rumah sengketa, tanpa bukti yang sempurna.
11. Bahwa dengan dalil Penggugat tersebut, mohon pada Pengadilan agar memerintahkan Penggugat membuktikan dalil-dalilnya tersebut.
12. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan penempatan Tergugat atas rumah sengketa adalah atas dasar pengoperan dari Ong Bing Tjin sama sekali tidak benar. Tergugat mensommer Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut.
13. Bahwa penempatan/penghunian Tergugat atas rumah sengketa sebagaimana telah diketahui/dikui oleh Tergugat dalam gugatannya butir No. 4 yaitu atas dasar SIP dari Penguasa Perang: B. No. 8317/16603 Daftar Harian Rencana No. 12161 Rk.D. III tanggal 25 April 1961.
14. Bahwa pemberian SIP tersebut kepada Tergugat oleh Penguasa Perang adalah karena rumah Tergugat di Jl. Penataran No. 6 Jakarta Pusat diambil/digunakan oleh pemerintah sebagai gantinya oleh Penguasa Perang ditunjuklah rumah sengketa.
15. Bahwa demikian juga dalil Penggugat yang mengatakan sebagian ruangan yang sekarang ditempati Tergugat sebagai bekas pe-

nempatan Kol. Slamet Tjokroprawiro adalah SIP militer No. 148/UP/1963 tanggal 30 September 1963 yang telah diganti oleh Kodam V Jaya dengan SIP No. 252-4/IX/1984 tanggal 19 September 1984 atas nama Tergugat.

16. Bahwa dengan hal-hal tersebut diatas jelaslah bahwa penempatam/penghunian Tergugat atas rumah sengketa adalah sah menurut hukum, yaitu menempati sebagian rumah sengketa dengan SIP dari Dinas Perumahan DKI Jakarta untuk bagian rumah yang dikuasai oleh Gubernur DKI Jakarta Cq. Kepala Dinas Perumahan, dan SIP dari Kodam V Jaya Jakarta atas bagian rumah yang di bawah pengawasan Kodam V Jayakarta.
17. Bahwa dengan demikian sangatlah tidak tepat dalil/kesimpulan Penggugat yang menyatakan penempatan Tergugat atas rumah sengketa telah melanggar hukum dan wanprestasi.
18. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak pernah membayar sewa adalah tidak benar, bohong. Tergugat membayar sewa rumah sengketa melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
19. Bahwa menurut berita acara yang dibuat oleh Pengadilan, Penggugat tidak mau menerima uang sewa tersebut, sehingga jelas si Penggugat telah berbohong dalam gugatannya, dan oleh sebab itu jelas si Tergugat tidak dapat dipersalahkan sebagai tidak membayar sewa.
20. Bahwa pembayaran sewa terakhir Tergugat lakukan melalui Pengadilan adalah tahun 1971, dan menurut saran lisan dari Pengadilan Tergugat tidak harus membayar sewa tahun berikutnya melalui Pengadilan selama si Penggugat tidak mau menerima uang sewa tersebut, karenanya Tergugat tidak meneruskan lagi melakukan pembayaran sewa dimaksud.
21. Bahwa semenjak tahun 1980 (tanggal 23 September 1980) sesuai dengan Keppres 32/1979 dan PMDN No. 3/1979 hak si Penggugat atas rumah/persil tersebut telah berakhir, sehingga tidak berhak lagi untuk mendapat sewa atas rumah itu.
22. Bahwa dengan apa yang diuraikan di atas jelaslah semua dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak pernah membayar sewa telah terbantah menurut hukum.
23. Bahwa menyangkut dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat membuat bangunan tambahan pada rumah sengketa juga tidak benar, yang benar adalah bahwa Tergugat selama menempati rumah

sengketa selalu merawat rumah tersebut sebagaimana layaknya seorang kepala rumah tangga yang baik.

24. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak didasarkan kepada fakta-fakta yang benar dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna menurut hukum, maka tidaklah beralasan Penggugat untuk memohon sita jaminan atas rumah di Jl. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat dan karenanya permohonan sita jaminan dimaksud harus ditolak.
25. Bahwa dengan semua yang dikemukakan di atas, wajarlah menurut hukum apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Dalam Rekonpensi :

26. Bahwa semua yang diajukan dalam Konpensi mohon dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonpensi ini, sehingga tidak perlu diulang lagi.
27. Bahwa Penggugat dalam Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah banyak melakukan perbuatan yang mengganggu ketentraman Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dalam menempati rumah sengketa berupa mengadakan Penggugat Rekonpensi ke instansi :
 - a. Kantor Urusan Perumahan DKI.
 - b. Panglima Kodam V Jaya.
 - c. SKOGAR Kodam V Jaya.
 - d. Kantor Polisi Metropolitan Jakarta Raya bagian Reserse.
28. Bahwa atas perbuatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi itu Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian materiel yang tidak sedikit jumlahnya, karena sering menjadi terganggu melakukan pekerjaannya dan apa bila dinilai dengan uang, kerugian tersebut tidak kurang dari Rp. 25.000.000,00-
29. Bahwa selain kerugian materiel tentu Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian immaterial karena sering diseret-seret oleh perbuatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi pada instansi-instansi tersebut di atas kerugian mana tentu tidak ternilai dengan uang, dan andaikata dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 100.000.000,-.
30. Bahwa semua kerugian di atas jelas-jelas adalah akibat dari Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, karenanya wajarlah

menurut hukum apabila dia dihukum untuk mengganti kerugian sebagai akibat dari perbuatannya itu kepada Tergugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang keseluruhannya berjumlah Rp. 125.000.000,00

Berdasarkan semua yang dikemukakan di atas, maka bersama ini Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan agar memberi putusan dalam perkara ini :

A. Dalam Konpensi :

I. Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi dari Tergugat.

II. Dalam pokok perkara :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. Dalam Rekonpensi :

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) untuk seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 125.000.000,00 kepada Penggugat Rekonpensi yang pembayarannya seketika setelah putusan dalam perkara ini diucapkan.

C. Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua ongkos perkara.

Jawaban Turut Tergugat I :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I adalah keliru tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum.
2. Bahwa berdasarkan pasal 23 ayat 1 UU No. 5 tahun 1974 tentang pokok-pokok pemerintahan di daerah, Gubernur DKI Jakarta bukanlah badan hukum yang berdiri sendiri yang dapat dituntut di muka Pengadilan.
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas gugatan a quo ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Ong Bing Tjin adalah salah satu penghuni rumah yang ruangnya telah dioperkan kepada Tergugat.

5. Bahwa akan tetapi Penggugat tidak mengikut sertakan Ong Bing Tjin sebagai pihak dalam perkara a quo hal mana mengakibatkan pihak dalam perkara tidak lengkap sehingga gugatan a quo tidak lengkap.
6. Bahwa suatu gugatan yang tidak lengkap mengakibatkan tidak sempurna dan berdasarkan ketentuan yang berlaku dan yurisprudensi MARI gugatan Penggugat harus ditolak.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat I mohon kepada Hakim Majelis berkenan menolak gugatan tersebut setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa sekala hal yang diajukan dalam eksepsi diajukan pula dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat I tetap menyangkal dan menolak seluruh dalil dalil Penggugat terkecuali yang diakui secara tegas dan dibenarkan oleh Turut Tergugat I.
3. Bahwa gugatan Penggugat khususnya terhadap Turut Tergugat I adalah mengenai dan didasarkan atas dikeluarkannya SIP No. 12/61 PK.D.III berdasarkan Peraturan Penguasa Perang Daerah No. 07/1960 tanggal 7 Desember 1960 untuk ruangan No. la, 1, 2, 3, dan 4.
4. Bahwa Turut Tergugat I mengeluarkan SIP tersebut adalah sesuai dengan peraturan yang berlaku (vide PP 49 tahun 1963 jo PP 55 tahun 1981 jo Perda No. 7 tahun 1971), maka tindakan Turut Tergugat I menerbitkan SIP seperti tersebut sesuai dengan wewenangnya dan oleh karenanya Turut Tergugat I tidak benar dan tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat I mohon kepada Hakim Majelis berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat.
 2. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara.
- Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak memberikan jawabannya atas gugatan Penggugat, akan tetapi memberikan Dupliknya tertanggal 30 Agustus 1989, berbunyi sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

- A. Riwayat singkat sebagian kamar dari bangunan yang terletak di Jl. Taman Matraman Timur No .7 Jakarta yang disebut dalam perkara ini adalah sebagai berikut :
1. Bahwa berdasarkan SIP yang dikeluarkan Dinas Perumahan DKI Jakarta No. 18076/0042 tanggal 13-9-1963, diberi hak kepada Kodam Jaya untuk mempergunakan kamar No. 5, 8, 9, 13 dan 14 dari sebuah bangunan yang terletak di Jl. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta.
 2. Bahwa selanjutnya Kodam Jaya memanfaatkan kamar-kamar tersebut sebagai akomodasi militer sebagai perumahan serta diberi hak penghunian atas kamar No. 5 dan 8 sampai dengan 14 tersebut kepada Kolonel R. Slamet Tjokroprawiro (vide SIP No.148/ UP/IV/D/9/1963 tanggal 20-2-1963).
 3. Bahwa selanjutnya pada tahun 1984, Kodam Jaya telah mencabut SIP No.148/UP/IV/D/9/1963 tanggal 20-2-1963 tersebut, sehingga Kolonel R. Slamet Tjokroprawiro diwajibkan untuk segera mengosongkan seluruh kamar-kamar tersebut di atas.
 4. Bahwa karena sebuah bangunan tersebut masih berstatus sebagai akomodasi militer, maka hak penghunian atas kamar No. 5 dan 8, s/d 14 tersebut diberi kepada Lettu (Purn.) PHS. Marpaung (Tergugat) vide SIP No. SIP/252-4/IX/1984 tanggal 29-9-1984.
 5. Bahwa selanjutnya Lettu. (Purn.) PHS. Marpaung pada tanggal 17-9-1987 mengajukan permohonan pencabutan SIP No.SIP/252-4/ IX/1984 tgl. 29-9-1984 tersebut serta memohon agar bangunan tersebut dilepaskan dari status akomodasi militer.
- B.1. Bahwa berdasarkan hasil penelitian Kodam Jaya atas status bangunan tersebut berikut hasil interogasi yang dilakukan a.n. Kol. Purn. Slamet Tjokroprawiro maka pada tahun 1988 seluruh kamar No. 5 dan 8 s/d 14 dari bangunan yang terletak di Jl. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta tersebut dinyatakan dihapuskan dari status akomodasi militer.
2. Bahwa berdasarkan permohonan dari Sdr. PHS. Marpaung tertanggal 17-9-1987 tersebut, maka Kodam Jaya memutuskan untuk mencabut SIP No. SIP/252-4/IXI/1984 tgl. 19-9-1984 tersebut, serta menyatakan bahwa Sdr. PHS. Marpaung (Tergugat dalam perkara ini) tidak berhak lagi menghuni kamar No. 5 dan 8 s/d 14 dari bangunan tersebut.
 3. Bahwa oleh karenanya terhitung sejak terbitnya surat Keputusan Pangdam Jaya No. Skep/490-4/VIII/1989 tgl. 9-8-1989 tersebut, maka Sdr. PHS. Marpaung tidak berhak lagi mendasarkan hak penghunian atas kamar No. 5 dan 8 s/d 14 dari bangunan tersebut dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

Bukti Surat:

1. Bukti P-1, akte penjualan dan pembelian No. 141 tan Mei 1957.
2. Bukti P-2, sertifikat hak guna bangunan No-80 surat ukur No. 143 tahun 1928.
3. Bukti P-3, surat izin untuk masuk bertempat tinggal B No. S 317/16603.
4. Bukti P-4, Surat Izin Perumahan No. SIP.252-4/2/1984.
5. Bukti P-5, Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.4274/IMB-RG/80.
6. Bukti P-6, gambar denah rumah tinggal di Jl. Matraman Timur No. 7 Jakarta.
7. Bukti P-7, surat tertanggal 4 Nopember 1980 No. 0411/01/TB/1980.
8. Bukti P-8, surat tertanggal 3 Maret 1981 No. 0303/01/TB/1981.
9. Bukti P-9, surat tanggal 23 Oktober 1980 dari Drs. PHS. Marpaung.
10. Bukti P-10, Surat Keputusan No.Sk-P/490-4/VIII/1989.
11. Bukti P-11, Akte Surat Kuasa (Volmacht), No. 53.
12. Bukti P-11a, Terjemahan dari Surat Kuasa No. 53 bukti P-11.
13. Bukti P-12, Akte Penjualan dan Pembelian No.141.
14. Bukti P-12a, Terjemahan Perintah untuk menjual dari bukti P-12.

Bukti Saksi:

- Drs. Bambang Hatmanto.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti T-1, Izin untuk masuk bertempat tinggal B.No. 8317/16603.
2. Bukti T-2, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.1271/IV/ JP/81.
3. Bukti T-3, Surat keterangan pendaftaran tanah No.2715/XI/ JP/84.
4. Bukti T-4, Surat izin perumahan atas nama Drs. PHS. Marpaung.
5. Bukti T-5, Surat izin Perumahan No.SIP/252-4/ix/1984.
6. Bukti T-6, Surat permohonan dari Drs. PHS. Marpaung tanggal 29 Juli 1971.
7. Bukti T-6a, Surat ketetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.79/1971/G.
8. Bukti T-6b, Berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk membayar, dan kwitansi sejumlah Rp. 145.792,00.

9. Bukti T-7, Tanda bukti pembayaran sewa dari Departemen Pekerjaan umum dan tenaga.
10. Bukti T-7a, Surat keterangan pendaftaran tanah No. 1716.
11. Bukti T-8, Keputusan No.80/67 G dari Pengadilan Negeri istimewa Jakarta.
12. Bukti T-9, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.214/1968 PT. Perdata.
13. Bukti T-10, Surat pemberitahuan putusan No.80/1967 G.
14. Bukti T-11, Surat permohonan dari Drs. PHS. Marpaung tanggal 20 Oktober 1984, dan Surat tertanggal 17 September 1987.
15. Bukti T-12, Surat keputusan No.Sk-P/490-4/VIII/1989.
16. Bukti T-13, Surat tertanggal 16 Agustus 1989 tentang SIP BKI dan SIP Kodam dijadikan menjadi satu SIP baru.
17. Bukti T-14, Terjemahan dari bukti P-11.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalilnya Turut Tergugat I memberikan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti TT-I-1, UU No-5 tahun 1974 tentang pokok-pokok pemerintahan di daerah.
2. Bukti TT.I-2, Izin untuk masuk bertempat tinggal.
3. Bukti TT.I-3, Surat izin perumahan.
4. Bukti TT.I-4, Peraturan Pemerintah No. 49 tahun 1963.
5. Bukti TT.I-5, Peraturan Pemerintah RI No. 55 tahun 1981.
6. Bukti TT.I-6, Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 7 tahun 1971.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalilnya, Turut Tergugat II memberikan bukti-bukti Surat sebagai berikut :

1. Bukti TT.II-1, Surat Keputusan No.Skep/490-4/VIII/1989.

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara telah mengajukan kesimpulannya masing-masing dan masing-masing telah memohonkan putusan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, perhatikanlah segala sesuatu yang berhubungan dengan perkara ini dalam Berita Acara Persidangan;

Pertimbangan Hukum :

Dalam Kompensi :

I. Tentang eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang meminta agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan mendalilkan kepada hal sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, sehingga tidak dapat dipahami, karena mencampur adukkan gugatannya antara gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, gugatan mengenai wanprestasi dan gugatan pemutusan hubungan sewa menyewa;
2. Bahwa didasarkan kepada pasal 23 ayat 1 UU No. 5 tahun 1974, tentang pokok-pokok Pemerintahan di daerah, maka Gubernur DKI Jakarta bukanlah badan hukum yang berdiri sendiri yang dapat dituntut di muka pengadilan.
3. Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan bahwa Ong Bing Tjin salah satu penghuni rumah sengketalah yang mengoperkan rumah terperkara kepada Tergugat, maka sudah seharusnya Ong Bing Tjin diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini.
4. Bahwa oleh karena Ong Bing Tjin tidak ikut sertakan dalam perkara ini, maka pihak-pihak dalam perkara ini tidak lengkap, yang menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang tidak lengkap haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama tanggapan Penggugat terhadap Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I, maka Majelis memberi pertimbangannya untuk itu sebagai mana yang akan diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa adalah benar di dalam Posita dan Petitum gugatannya, Penggugat telah mendalilkan dan menuntut adanya perbuatan wanprestasi, perbuatan melawan hukum dan menuntut pemutusan hubungan sewa menyewa, akan tetapi ketiga peristiwa hukum tersebut mempunyai kaitan yang erat satu sama lain, karena perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat yang didalilkan oleh Penggugat adalah menjadi alasan hukum yang dipergunakan Penggugat untuk menuntut pemutusan hubungan sewa menyewa atas rumah terperkara, oleh karena adanya perbuatan wanprestasi, perbuatan melawan hukum dan pemutusan hubungan sewa menyewa yang didalilkan Penggugat haruslah dilihat dan dipertimbangkan sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;

Menimbang, bahwa dengan fakta yang disebut di atas ini, maka Majelis berpendapat bahwa argumentasi hukum yang dikemukakan Tergugat dalam Eksepsinya yang menyatakan gugatan. Penggugat kabur karena mencampur adukan gugatan wanprestasi, gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan pemutusan hubungan sewa menyewa dalam satu gugatan, oleh Majelis tidak dapat diterima kebenarannya;

Menimbang, bahwa di dalam surat gugatan Penggugat tertera sebagai Turut Tergugat I adalah Pemerintah RI Cq Gubernur DKI Jakarta, maka adalah jelas di sini yang didudukkan sebagai Turut Tergugat I di sini tidaklah melulu Gubernur DKI Jakarta yang berdiri sendiri, akan tetapi statusnya di sini adalah dalam kaitannya kepada Pemerintah RI sebagai badan hukum (subyek hukum);

Menimbang, bahwa adalah menjadi hak sepenuhnya dari Penggugat untuk menentukan siapa yang harus diajukan sebagai Tergugat dalam kasus perkara yang dihadapinya;

Menimbang, bahwa disamping itu mengenai apakah Tergugat sudah lengkap atau tidak dalam suatu perkara adalah menjadi hal yang harus dipertimbangkan dalam pokok perkara, dan bukanlah hal yang dipertimbangkan dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tidaklah beralasan hukum oleh karena itu haruslah ditolak;

Tentang Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang di sebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I menolak keseluruhan gugatan Penggugat, oleh karena itu Penggugat wajib membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dengan seksama Posita dan Petitum gugatan Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa yang menjadi inti pokok dalam perkara ini adalah mengenai pemutusan hubungan sewa menyewa atas rumah terperkara, yaitu rumah yang terletak di Jl. Taman Matraman Timur No. 7 Jakarta Pusat, dimana Penggugat bertindak sebagai yang menyewakan dan Tergugat sebagai yang menyewa;

Menimbang, bahwa didasarkan kepada keterangan kedua belah pihak yang berperkara dan dihubungkan dengan surat-surat bukti yang diajukan dalam perkara ini, khususnya surat-surat bukti P-3, P-4, T-1, T-4 dan T-5,

ternyata bahwa penempatan Tergugat di rumah terperkara bukanlah didasarkan kepada perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, akan tetapi adalah atas dasar :

1. Izin untuk masuk tempat tinggal No. S.317/16603 tertanggal 25 April 1961 (vide bukti P-3 dan T-1).
2. Surat izin perumahan dari Kodam V Jaya No.SIP/252-4/2/1984 tertanggal 19 September 1984 (vide bukti P-4 dan T-5);

Menimbang, bahwa walaupun penempatan dan kepenghunan Tergugat atas rumah terperkara tidak didasarkan kepada suatu perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, akan tetapi didasarkan kepada bukti T-6, yang merupakan Surat dari Tergugat kepada Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 29 Juli 1971, ternyata Tergugat mengakui bahwa dirinya adalah sebagai penyewa atas rumah terperkara sedangkan yang menyewakan adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa tuntutan pemutusan hubungan sewa menyewa, yang dipersengketakan sekarang ini, didasarkan oleh Penggugat dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam hubungan sewa menyewa tersebut.
2. Adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dalam hubungan sewa menyewa ini;

Oleh karena itu Majelis akan mempertimbangkan kedua hal yang didalilkan Penggugat ini sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini;

Ad.1. Tentang Wanprestasi Tergugat:

Menimbang, bahwa adapun wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat adalah bahwa Tergugat tidak pernah membayar sewa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-7, ternyata bahwa Tergugat telah membayar sewa rumah terperkara kepada Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Kerja di Jakarta untuk :

1. April 1961 sampai dengan Juni 1962 = Rp. 1.396,00.
2. Juli 1962 sampai dengan Desember 1963 = Rp. 2.034,00
3. Januari sampai Desember 1965 = Rp. 1.356,00.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-6, T-6A dn T-6B, ternyata bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran sewa rumah terperkara untuk tahun 1966 sampai dengan 1972 sebesar Rp. 138.792,00 (seratus tigapuluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh dua rupiah), melalui Pengadilan

Negeri Jakarta Pusat, akan tetapi Penggugat tidak mau menerima dengan alasan rumah tersebut masih dalam sengketa;

Menimbang, bahwa adalah benar Tergugat tidak pernah lagi membayar sewa sejak tahun 1972 sampai sekarang, akan tetapi hal itu bukanlah karena kehendak Tergugat, akan tetap karena Penggugat tidak mau menerimanya sebagaimana yang disebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang disebut di atas, tidak ternyata adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam hubungan sewa menyewa yang diperkarakan sekarang ini, oleh karena itu dalil Penggugat yang menunjuk kepada Wanprestasi tersebut haruslah ditolak;

Ad.2. Tentang Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum dari Tergugat, didasarkan kepada tindakan Tergugat yang mengadakan perubahan/penambahan bangunan terperkara tanpa izin pemilik;

Menimbang, bahwa dari keterangan kedua belah pihak yang berperkara dan dihubungkan dengan surat-surat bukti yang diajukan dalam perkara ini, ternyata bahwa Tergugat telah menempati rumah/bangunan sengketa sejak April 1961 sampai dengan sekarang ini, oleh karena itu adanya perubahan-perubahan di sana sini atas bangunan itu yang sifatnya tidak fundamental dapatlah diterima sebagai hal yang wajar dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa sepanjang pengamatan Majelis tindakan perubahan bangunan yang dilakukan Tergugat adalah merupakan perbuatan dalam merawat rumah/bangunan sengketa sebagaimana layaknya seorang kepala rumah tangga yang baik sebagaimana yang didalilkan Tergugat, oleh karena itu tidaklah perlu mendapat izin dari si pemiliknya (vide pasal 1583 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, dalil gugatan Pengugat yang menunjuk kepada adanya "Perbuatan melawan hukum" oleh Tergugat dalam hubungan sewa menyewa yang dipersengketakan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan yang disebut di atas, yang kemudian dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidaklah beralasan hukum oleh karena itu haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah ditolak, maka Penggugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dikalahkan dalam perkara ini, maka segala biaya-biaya yang ditimbulkan dalam perkara Kompensi ini dipikul pada Penggugat;

Dalam Rekompensi :

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan Penggugat dalam Rekompensi adalah sebagaimana yang disebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekompensi dalam gugatan Rekompensinya telah menuntut ganti rugi dari Tergugat dalam Rekompensi berupa :

1. Ganti rugi materiil sebesar Rp. 25.000.000,00 (duapuluh lima juta rupiah) karena perbuatan Tergugat dalam Rekompensi yang mengadakan Penggugat dalam Rekompensi kepada :
 - a. Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta,
 - b. Panglima Kodam V Jaya,
 - c. Skogar Kodam V Jaya,
 - d. Kantor Polisi Metropolitan Jakarta Raya bagian Reserse,

yang menimbulkan gangguan ketentraman Penggugat dalam Rekompensi dalam menempati rumah sengketa.

2. Ganti rugi immaterial sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena perbuatan Tergugat dalam Rekompensi yang menyeret Penggugat dalam Rekompensi pada instansi-instansi yang disebut dalam butir 1 di atas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama tuntutan ganti rugi yang didalilkan Penggugat dalam Rekompensi, maka Majelis berpendapat bahwa tuntutan ganti rugi materiil yang disebut dalam butir 1 adalah sama tuntutan immaterial yang disebut dalam butir 2, oleh karena Majelis berpendapat perkataan "mengadakan" yang disebut dalam butir 1 adalah sama dengan perkataan "menyeret" dalam butir 2;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang disebut dalam butir 1 adalah sama dengan tuntutan ganti rugi yang disebut dalam butir 2, maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam Rekompensi ini menjadi kabur dan tidak jelas dasar hukumnya, oleh karena itu gugatan Penggugat dalam Rekompensi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa ongkos perkara dalam Rekompensi ini tidak ada oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan untuk itu;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi :

Memperhatikan aturan perundangan-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

M e n g a d i l i :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonpensasi :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensasi tidak dapat diterima.

Dalam Konpensasi dan Dalam Rekonpensasi :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi untuk membayar ongkos perkara yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp. 114.500,00 (seratus empat belas ribu lima ratus rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari ini Kamis tanggal 10 Januari 1991, dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan A. Hutauruk, SH. sebagai Hakim Ketua, dan Iman Sutikno, SH. serta Justin Sirait, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut Kuasa Penggugat, Tergugat serta dibantu oleh Johan Pudjanto, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Turut Tergugat I dan II.

