



P U T U S A N
Nomor 872 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CRISNAWATI HALIM, bertempat tinggal di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE-06, RT/RW. 076/022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arifin, S.H., dan Kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Arifin, S.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Jend. Seda KKO Usman Ali Nomor 77 Be/1364 RT.18, RW.05, Kelurahan Sungai Buah, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

lawan

- 1 TJHAI THOENG HIAN;
- 2 MELIANTI. S;
- 3 SURYANTI;
- 4 FITRIA YANTI;
- 5 FERINA;
- 6 ARIEF SYAMSUDIN;
- 7 ANDI SYAMSUDIN, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Slamet Riady Nomor 142/200, RT.3-8 Ilir, Palembang, dalam hal ini Tergugat I, IV, VI memberi kuasa kepada Yohanes Supriyo, S.H., dan Kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Inspektur Yazid Nomor 2363 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Hal. 1 dari 13 Hal. Put. No. 872 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sejak Juli tahun 2001, Penggugat telah menempati rumah orang tua Para Tergugat dengan cara menyewa terhadap Syamsudin (alm.) orang tua Para Tergugat;
2. Bahwa semasa hidupnya orang tua Para Tergugat (alm.) Syamsudin ada kesepakatan dengan Penggugat yang dinyatakan dalam Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh (alm.) Syamsudin pada tanggal 4 Agustus 2001;
3. Bahwa oleh karena sudah ada pernyataan dari orang tua Para Tergugat Syamsudin (alm.), maka Penggugat tidak ragu-ragu lagi mengeluarkan sejumlah uang untuk memperbaiki rumah Syamsudin (alm.) yang Penggugat sewa tersebut;
4. Bahwa pada tahun 2004 orang tua Para Tergugat (alm.) Syamsudin meninggal dunia;
5. Bahwa setelah orang tua Para Tergugat meninggal dunia, sewa menyewa tetap dilanjutkan melalui salah satu ahli waris Syamsudin (alm.) dengan Penggugat;
6. Bahwa sejak tahun 2007, perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan antara suami Penggugat dengan Arief Syamsudin Tergugat VI;
7. Bahwa sejak berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada tanggal 1 Juli 2011, Para Tergugat/Tergugat VI tidak datang-datang kembali untuk menyelesaikan masalah sewa-menyewa tersebut, pada tanggal 21 Januari 2012, tiba-tiba Arief Syamsudin Tergugat VI datang ke tempat Penggugat dan menyodorkan surat pernyataan kepada suami Penggugat, dan setelah ditandatangani oleh suami Penggugat, Tergugat VI Arief Syamsudin menyatakan bahwa rumah yang Penggugat sewa sudah dijual kepada orang lain;
8. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2012, suami Penggugat dipanggil Polisi atas laporan Tergugat VI Arief Syamsudin, dalam laporannya tersebut melaporkan suami Penggugat dengan menempati rumah tanpa hak;
9. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah menjual rumah tersebut dengan orang lain dan menyuruh Penggugat mengosongkan rumah yang Penggugat sewa tersebut tanpa mengganti rugi serta mengeluarkan uang sebesar 35% sesuai dengan kesepakatan Penggugat dengan orang tua Para Tergugat (alm.) Syamsudin adalah perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut dan perbuatan Tergugat VI yang telah melaporkan suami Penggugat ke Polisi tersebut, maka pihak Penggugat merasa dirugikan baik secara *materiil* maupun *immaterial* yaitu ditaksir sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan *immaterial* sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) hal ini harus diganti oleh pihak Para Tergugat;

11. Bahwa berhubung alasan hukum Penggugat sudah cukup kuat dalam perkara ini, maka oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat kepada Pengadilan Negeri Palembang;
12. Bahwa kemungkinan besar objek sengketa tersebut dijual atau dipindahtangankan oleh Para Tergugat, maka untuk menghindari kerugian Penggugat lebih besar lagi Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Palembang dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap rumah yang Penggugat sewa tersebut;
13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dan buktinya sudah cukup kuat dan tidak dapat disangkal lagi oleh Tergugat maka putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 4 Agustus 2001, adalah sah;
- 3 Menyatakan tindakan Para Tergugat tidak melaksanakan ini pernyataan orang tua Para Tergugat Syamsudin (alm.) sebagai perbuatan melawan hukum;
- 4 Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang kerugian *materiil* Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan *immateriil* Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terhadap Penggugat, akibat dari perbuatan Para Tergugat yang menjual rumah kepada orang lain tanpa pelaksanaan isi pernyataan orang tua Para Tergugat (alm.) Syamsudin dan perbuatan Tergugat VI yang melaporkan Penggugat ke Polisi;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
- 6 Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi oleh Tergugat;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat dari perkara ini;

Atau: Jika Pengadilan Negeri berpendapat lain maka dengan ini Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, IV dan VI Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa semua dalil-dalil Jawaban Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat VI

Hal. 3 dari 13 Hal. Put. No. 872 K/Pdt/2014



Konvensi berlaku pula sebagai satu kesatuan menjadi dalil-dalil dalam Gugatan Rekonvensi;

- 2 Bahwa Para Penggugat Rekonvensi merupakan sebagian ahli waris dari almarhum Syamsudin, yang semasa hidupnya memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah (objek sengketa), terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE-06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang atau seperti yang diterangkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 6012., tanggal 22 Juni 2010, Surat Ukur Nomor 298/Bukit Lama/2010., tanggal 7 Mei 2010, luas 240 m², an. Para Ahli Waris Syamsudin;
- 3 Bahwa terhadap objek sengketa sejak bulan Agustus 2001 oleh almarhum Syamsudin disewakan kepada Tergugat Rekonvensi. Bahwa pada tahun 2003 almarhum Syamsudin meninggal dunia dan perjanjian sewa menyewa terhadap objek sengketa tetap dilanjutkan oleh salah satu dari Para Ahli Waris Syamsudin sampai dengan tahun 2011;
- 4 Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa, tanggal 11 Mei 2009, antara Penggugat Rekonvensi III/Pihak Pertama/ yang menyewakan dengan Zarwani Imron, S.H./ yang menyewa (Suami Tergugat Rekonvensi) terhadap objek sengketa telah berakhir pada tanggal 1 Juli 2011;

Bahwa Para Ahli Waris Syamsudin sebenarnya masih berniat untuk melanjutkan sewa rumah (objek sengketa) kepada Tergugat Rekonvensi tetapi dengan syarat besarnya uang sewa rumah akan disesuaikan dengan harga sewa rumah yang berlaku di lokasi tersebut, karena harga sewa rumah terakhir adalah sebesar Rp6.500.000,00/tahun (enam juta lima ratus ribu rupiah per tahun) sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi ekonomi saat ini/sekarang;

- 5 Bahwa karena tidak adanya kata sepakat antara Tergugat Rekonvensi ataupun Suami Tergugat Rekonvensi dengan Para Ahli Waris Syamsudin mengenai besarnya uang sewa rumah, maka Para ahli waris Syamsudin tidak melanjutkan sewa rumah (objek sengketa) kepada Tergugat Rekonvensi dan berniat untuk memanfaatkan sendiri rumah (objek sengketa) tersebut;
- 6 Bahwa Para Ahli Waris Syamsudin masih mempunyai “iktikad baik” terhadap Tergugat Rekonvensi, yaitu memberikan kelonggaran perpanjangan menempati rumah secara cuma-cuma/tanpa membayar sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Bahwa perpanjangan menempati rumah secara cuma-cuma/tanpa membayar tersebut disetujui oleh kedua belah Pihak dengan syarat Tergugat Rekonvensi ataupun Suami Tergugat Rekonvensi akan mengosongkan dan mengembalikan



rumah (objek sengketa) kepada Penggugat III Rekonvensi selambat-lambatnya tanggal 3 Februari 2012, sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 21 Januari 2012, dibuat dan ditandatangani oleh Zawani Imron, S.H., (yang merupakan suami dari Penggugat);

- 7 Bahwa setelah berkali-kali Penggugat III Rekonvensi berusaha untuk musyawarah/mufakat/kekeluargaan dengan Tergugat Rekonvensi maupun suaminya untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela terhadap objek sengketa, ternyata sampai dengan saat ini (ketika gugatan ini diajukan oleh Tergugat Rekonvensi) tidak pernah ada penyelesaian secara musyawarah/mufakat/kekeluargaan;

Berdasarkan hal tersebut maka Penggugat III Rekonvensi melaporkan suami Tergugat Rekonvensi kepada pihak berwajib, sesuai dengan Surat Tanda Bukti Lapor Nomor TBL/B-346/II/2012/Sumsel/Resta, tanggal 4 Februari 2012, dibuat oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia, Daerah Sumatera Selatan, Resor Kota Palembang dalam perkara menguasai rumah tanpa hak;

Oleh karena itu untuk menghindari hal-hal yang dapat sangat merugikan kepentingan Para Ahli Waris Syamsudin mohon agar Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang berkenan untuk menetapkan Provisi sebagai berikut:

Dalam Provisi: Menetapkan bahwa selama proses perkara ini berlangsung, memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan objek sengketa, terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE - 06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, diterangkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 6012., tanggal 22 Juni 2010, Surat Ukur Nomor 298/Bukit Lama/2010, tanggal 7 Mei 2010, luas 240 m², dalam keadaan aman dan bebas gangguan dari Tergugat Rekonvensi maupun Pihak III yang mendapat hak/suruhan/upahan dari Tergugat Rekonvensi sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- 8 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi menguasai tanpa hak terhadap objek sengketa tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Ahli Waris Syamsudin, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, maka menurut hukum seluruh kerugian yang diderita Para Ahli Waris Syamsudin harus dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa kerugian yang diderita Para Ahli Waris Syamsudin akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi apabila objek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp20.000.000,00 / tahun (dua puluh juta rupiah per tahun), maka kerugian yang harus dibebankan (ditanggung) oleh Tergugat

Hal. 5 dari 13 Hal. Put. No. 872 K/Pdt/2014



Rekonvensi terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan sampai Putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara sempurna oleh Tergugat Rekonvensi adalah Rp20.000.000,00 / tahun (dua puluh juta rupiah per tahun);

Bahwa karena uang sewa sebesar Rp20.000.000,00 / tahun (dua puluh juta rupiah per tahun) tersebut tidak sesuai lagi dengan kondisi ekonomi yang akan datang, maka uang sewa tersebut perlu dikonversi dengan harga Logam Mulia yang berlaku saat ini, yaitu Rp500.000,00 / Gram (lima ratus ribu rupiah per Gram) atau setara dengan 40 Gram Logam Mulia / tahun (Rp20.000.000,00 / tahun : Rp500.000,00 / Gram = 40 Gram);

- 9 Bahwa biaya-biaya yang akan dikeluarkan/ditanggung oleh Para Ahli Waris Syamsudin untuk melakukan perawatan terhadap objek sengketa selama dalam proses perkara, maka selayaknya seluruh biaya-biaya tersebut dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi. Bahwa kerugian yang akan ditanggung oleh Para Ahli Waris Syamsudin untuk melakukan perawatan perawatan terhadap objek sengketa adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga sewa = Rp20.000.000,00 / tahun (dua puluh juta rupiah per tahun) atau setara dengan 25 % dari 40 Gram Logam Mulia/tahun = 10 Gram/tahun;
- 10 Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah menempati rumah milik Para Penggugat Rekonvensi tanpa ijin dan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Klas 1A Khusus Palembang dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2012/PN.Plg., sehingga Penggugat Rekonvensi merasa malu dan menderita kerugian yang tidak ternilai besarnya secara *immateriil* terutama beban pikiran adanya perkara ini yang jika dinilai dengan uang setidak-tidaknya tidak kurang dari Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 11 Bahwa Para Penggugat Rekonvensi sangat khawatir bahwa Tergugat Rekonvensi tidak akan mau melaksanakan Putusan Pengadilan secara sukarela, oleh karena itu perlu dihukum/dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00/hari (satu juta per hari), terhitung sejak Putusan memiliki kekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonvensi dapat melaksanakan Putusan perkara ini secara sempurna;
- 12 Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Gugatan Para Penggugat Rekonvensi agar tidak sia-sia, mohon Majelis Hakim berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi, yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan Ruko yaitu "Toko Murah Utama" yang berdiri di atasnya, serta semua barang-barang yang berada di dalamnya, terletak di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sultan Mahmud Badaruddin 2 atau Jalan Raya Palembang - Betung Km. 12,5 Nomor 7, Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang;

13 Bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi didukung/didasari oleh bukti-bukti yang otentik dan sah menurut hukum, mohon agar Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet* atau banding maupun kasasi;

14 Bahwa Tergugat Rekonvensi dipihak yang kalah, maka menurut hukum Tergugat Rekonvensi harus dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

I Dalam Provisi:

Menetapkan bahwa selama proses perkara ini berlangsung, memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan objek sengketa, terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE-06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, diterangkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 6012., tanggal 22 Juni 2010, Surat Ukur Nomor 298/Bukit Lama/2010., tanggal 7 Mei 2010, luas 240 m², dalam keadaan aman dan bebas gangguan dari Tergugat Rekonvensi maupun Pihak III yang mendapat hak/suruhan/upahan dari Tergugat Rekonvensi sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

II Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi mempunyai iktikad buruk dalam mengajukan Gugatan Dalam Konvensi;
- 3 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan objek sengketa, terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE - 06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, diterangkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 6012, tanggal 22 Juni 2010, Surat Ukur Nomor 298/Bukit Lama/2010., tanggal 7 Mei 2010, luas 240 m², kepada Para Ahli Waris Syamsudin/Para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan aman dan bebas gangguan dari Tergugat Rekonvensi maupun Pihak III yang mendapat hak/suruhan/upahan dari Tergugat Rekonvensi;
- 4 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi/Para Ahli

Hal. 7 dari 13 Hal. Put. No. 872 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waris Syamsudin, yaitu menguasai tanpa hak terhadap objek sengketa, terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE- 06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, diterangkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 6012, tanggal 22 Juni 2010, Surat Ukur Nomor 298/Bukit Lama/2010., tanggal 7 Mei 2010, luas 240 m², an. Para Ahli Waris Syamsudin;

- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Ahli Waris Syamsudin kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi apabila objek sengketa tersebut disewakan, yaitu sebesar 40 Gram Logam Mulia/tahun (Rp.20.000.000,00/tahun: Rp500.000,00/ Gram = 40 Gram) terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan sampai Putusan ini dapat dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi secara sempurna seluruhnya;
- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menanggung biaya-biaya perawatan terhadap objek sengketa sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga sewa Rp20.000.000,00 / tahun atau setara dengan 25 % X 40 Gram Logam Mulia / tahun = 10 Gram / tahun terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan sampai Putusan ini dapat dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi secara sempurna seluruhnya;
- 7 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian *immaterial* sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Ahli Waris Syamsudin seketika dan sekaligus sejak Putusan ini dapat dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi secara sempurna seluruhnya;
- 8 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang, terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi, yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan Ruko, yaitu “Toko Murah Utama” yang berdiri di atasnya, serta semua barang-barang yang berada di dalamnya, terletak di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin 2 atau Jalan Raya Palembang- Betung Km. 12,5 Nomor 7, Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang;
- 9 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00/hari (satu juta rupiah per hari) apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan Putusan perkara ini seketika dan sekaligus terhitung sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara sempurna;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

11 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan Putusan Nomor 68/Pdt.G/2012/PN.Plg., tanggal 19 November 2012, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp1.721.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat DR/Tergugat DK;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp1.721.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 26/PDT/2013/PT.Plg., tanggal 10 Juni 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 Juli 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Juli 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 68/ Pdt.G/2012/PN.Plg., yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Agustus 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII pada tanggal 14 Agustus 2013;

Hal. 9 dari 13 Hal. Put. No. 872 K/Pdt/2014

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)



Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat I, IV dan VI/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 26 Agustus 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang haruslah dibatalkan karena dalam mengadili perkara *a quo* Majelis Hakim *Judex Facti* senyatanya tidak melakukan peradilan menurut tata cara yang ditentukan undang-undang;
- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkan Pasal 1338 KUHPerdata *jis* Pasal 1320, 1324 KUHPerdata yaitu perjanjian adalah merupakan undang-undang bagi yang membuatnya dan telah sesuai pula dengan syarat objektif dan syarat subjektif dari perjanjian tersebut, dalam hal ini perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan orang tua Para Termohon Kasasi pada tanggal 4 Agustus 2001;
- Sehingga sepatutnya Majelis Hakim *Judex Facti* mempertimbangkan hal tersebut di atas bukannya menyetujui dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Palembang;
- 2 Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang telah mengabaikan kepentingan hukum Pemohon Kasasi semula Penggugat/ Pembanding sebagai penyewa yang baik sesuai dengan angka 1 tersebut di atas, sehingga Putusan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang dalam perkara *a quo* sangat tidak mencerminkan rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding;
- 3 Bahwasanya Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang tidak mempertimbangkan sama sekali kalau Termohon Kasasi II, III, VI semula Terbanding II, III, VI/Tergugat II, III, VI tidak melakukan perlawanan baik di tingkat Peradilan pertama maupun di tingkat banding, itu berarti mereka Termohon Kasasi II, III, VI semula Terbanding II, III, VI mengakui dan menerima isi materi gugatan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;



- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang dalam pertimbangan hukumnya telah mengatakan bahwa Termohon Kasasi II, III, VI semula Tergugat I, Terbanding II, III, VI tidak mengajukan Kontra Banding namun tidak mengadilinya dalam amar putusan sehingga Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang telah melakukan ketidakpastian hukum terhadap Pemohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding ditambah semakin parahnya peradilan di Negara Republik Indonesia ini karena Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *a quo* hanya bisa menyetujui dan dijadikan dasar sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam Putusan Perkara *a quo*, bahwa hal ini telah melakukan kesalahan yang fatal dalam menerapkan hukum atau kurang dalam memberikan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) dan Majelis Hakim *Judex Facti* dapat dikategorikan sebagai tidak berkualitas dan tidak berintegritas serta tidak profesional karena hanya mau menyetujui putusan peradilan di bawah tanpa mau menggali lebih dalam lagi pertimbangan-pertimbangan hukum lainnya;
 - Bila seperti ini maka keadilan di negara ini semakin sulit didapat karena sesungguhnya Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempelajari berkas perkara dengan saksama dan mendetail dan telah mengambil putusan yang tidak profesional berdasarkan hukum yang ada dalam arti kata yang lain Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang telah melakukan pelanggaran hukum dan telah melakukan kesalahan yang sama dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I A Palembang dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa apa yang tertera dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* ditingkat Banding tersebut hanyalah kamufase untuk menjustifikasikan kesalahan dalam penerapan hukum di tingkat banding. Karena sesungguhnya Majelis Hakim *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum apapun dalam putusannya. Padahal hakikat dari peradilan banding adalah peradilan ulangan (*Judex Facti*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, karena alasan yang dikemukakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan orang tua Tergugat dicantumkan klausula bahwa bilamana rumah dijual penyewa akan mendapat pengganti 35% dari harga rumah, karena perjanjian bertentangan dengan prinsip keadilan dalam sewa menyewa, dimana

Hal. 11 dari 13 Hal. Put. No. 872 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai penyewa sudah sewajarnya bila Penyewa melakukan perbaikan kalau ada kerusakan dan penggantian tersebut sangat merugikan hak Para ahli waris yang sudah menjual rumah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palembang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Crisnawati Halim tersebut, harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **CRISNAWATI HALIM** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 20 Oktober 2014, oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,

Ketua,

ttd/ I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., ttd/ Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.,

ttd/ Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP.,

Panitera Pengganti,

ttd/ Dadi Rachmadi, S.H., M.H.,



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

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00;
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00;
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00;+</u>
Jumlah	Rp500.000,00;

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.

NIP : 196103131988031003

Hal. 13 dari 13 Hal. Put. No. 872 K/Pdt/2014

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)